

**Акт проверки финансового состояния
АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»
по состоянию на 01.10.11 г.**

г. Алматы

02 ноября 2011 года

• Цель проведения оценки финансового состояния компании:

выявление устойчивости и платежеспособности компании, эффективности управления активами компании и способности отвечать по обязательствам перед владельцами облигаций по состоянию на 01 октября 2011 года.

• Краткая история создания и развития компании:

Постановлением Правления Национального Банка РК от 20 декабря 2000 года № 469 «О создании закрытого акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания», в целях реализации Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в РК от 21 августа 2000 № 1290, было создано Акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее Компания).

В настоящее время крупным акционером Компании является Министерство Финансов РК. Компанией проведена перерегистрация в Департаменте юстиции по г. Алматы из ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания» (свидетельство о Государственной перерегистрации № 37167-1710- АО от 13 апреля 2004 года).

В соответствии с постановлением Правления Национального Банка РК № 254 от 25 июля 2003 года Компании был присвоен статус финансового агента.

По состоянию на 01.10.11 г. 91,36 % от общего количества размещенных акций принадлежало Комитету государственного имущества и приватизации Министерства Финансов Республики Казахстан.

• Лицензии Компании:

Компания имеет лицензию Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций № 5.1.69 от 12.04.2010 г. на проведение заемных операций в национальной валюте – предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности.

• Деятельность Компании:

В соответствии с полученной лицензией Агентства основными видами деятельности Компании являются:

– выполнение работ и оказание услуг предприятиям, организациям и населению по ипотечному финансированию покупки, строительства и ремонта недвижимости, заемные операции, консалтинговые услуги.

Международным рейтинговым агентством Moody's Investors Service Компании присвоен долгосрочный рейтинг эмитента в местной валюте на уровне B1, прогноз – «негативный».

• **Информация о выпусках облигаций:**

KZ2C0Y10A857:

- а) общий объем выпуска – 3 000 000 000 (три миллиарда) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 3 000 000 000 (три миллиарда) штук;
- б) вид облигаций – купонные, с обеспечением;
- в) срок обращения – 10 (десять) лет и 51 (пятьдесят один) день с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 11 августа 2003 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 0,8%, и пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.11 г. по 01.04.12 г. ставка вознаграждения составила 9,50 %;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZ2C0Y10A980:

- а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000,00 (пять миллиардов) штук;
- б) вид облигаций – купонные, с обеспечением;
- в) срок обращения – 10 (десять) лет и 121 (сто двадцать один) день с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 01 декабря 2003 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 1,0%, и пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.11 г. по 01.04.12 г. ставка вознаграждения составила 9,70 %;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZ2C0Y10B079:

- а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;
- б) вид облигаций – купонные, с обеспечением;
- в) срок обращения – 10 (десять) лет и 59 (пятьдесят девять) дней с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 01 февраля 2004 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 0,5%, и пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.11 г. по 01.04.12 г. ставка вознаграждения составила 9,2 %;

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

KZ2C0Y10B319:

- а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;
- б) вид облигаций – купонные, с обеспечением;
- в) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 01 октября 2004 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, она пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.11 г. по 01.04.12 г. ставка вознаграждения составила 8,8 %.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZPC1Y10B543:

- а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;
- б) вид облигаций – купонные, с обеспечением;
- в) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 10 апреля 2005 года;
- д) ставка вознаграждения – фиксированная, была определена по результатам первых торгов по первичному размещению облигаций и составила 6,90 %;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

KZPC2Y12B547:

- а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;
- б) вид облигаций – купонные, с обеспечением;
- в) срок обращения – 12 (двенадцать) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 10 апреля 2005 года;
- д) ставка вознаграждения – плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, она пересматривается 01 апреля и 01 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 10.10.11 г. по 09.04.12 г. ставка вознаграждения составила 7,5 %;
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

KZPC4Y10B547:

- а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;

б) вид облигаций – купонные, с обеспечением;

в) срок обращения – 10 (десять) лет с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 15 января 2007 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая, рассчитывается следующим образом: $Y = I - 100 + M$, где Y – ставка вознаграждения, I – уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр, M – фиксированная маржа. Верхний предел ставки вознаграждения по облигациям – 7,5% годовых. В настоящее время ставка вознаграждения составляет 7,5 %.

KZP02Y09C495:

а) общий объем выпуска – 10 000 000 000 (десять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 10 000 000 000 (десять миллиардов) штук;

б) вид облигаций – купонные, без обеспечения;

в) срок обращения – 9 (девять) лет с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 10 июня 2007 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая, рассчитывается следующим образом: $Y = I - 100 + M$, где Y – ставка вознаграждения, I – уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр, M – фиксированная маржа. Установлен верхний предел ставки вознаграждения – 12% годовых. В случае, если значение $(I-100)$ станет отрицательным, т.е. будет иметь место дефляция, для расчета ставки вознаграждения принимается значение $(I-100)$, равное 0 (нулю). В настоящее время ставка вознаграждения составляет 9,0 %.

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZP03Y05C491:

а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;

б) вид облигаций – купонные, с обеспечением;

в) срок обращения – 5 (пять) лет с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 01 декабря 2007 года;

д) ставка вознаграждения – фиксированная, 11,00 %; начисление вознаграждения по облигациям производится в течение всего периода обращения, и заканчивается в день, предшествующий дню погашения.

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

KZP04Y04C492:

а) общий объем выпуска – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук;

б) вид облигаций – купонные, с обеспечением.

в) срок обращения – 4 (четыре) года с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 15 июля 2009 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая, рассчитывается следующим образом: $Y = I - 100 + M$, где Y – ставка вознаграждения, I – уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр, M – фиксированная маржа. Установлен верхний предел ставки вознаграждения – 11,0% годовых. В случае, если значение $(I-100)$ станет отрицательным, т.е. будет иметь место дефляция, для расчета ставки вознаграждения принимается значение $(I-100)$, равное 0 (нулю). Ставка вознаграждения пересматривается 15 июля и 15 января каждого календарного года. В настоящее время ставка вознаграждения составляет 11,0 %.

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

KZP05Y06C494:

а) общий объем выпуска – 8 000 000 000 (восемь миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 8 000 000 000 (восемь миллиардов) штук;

б) вид облигаций – купонные, с обеспечением.

в) срок обращения – 6 (шесть) лет с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 10 декабря 2009 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая, рассчитывается следующим образом: $Y = I - 100 + M$, где Y – ставка вознаграждения, I – уровень инфляции в годовом выражении за месяц, предшествующий месяцу, в котором устанавливается ставка или производится пересмотр, M – фиксированная маржа. Установлен верхний предел ставки вознаграждения – 11,0 % годовых. В случае, если значение $(I-100)$ станет отрицательным, т.е. будет иметь место дефляция, для расчета ставки вознаграждения принимается значение $(I-100)$, равное 0 (нулю). Ставка вознаграждения пересматривается 10 июня и 10 декабря каждого календарного года. В настоящее время ставка вознаграждения составляет 11,0 %.

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

KZ2COY08D913:

а) общий объем выпуска – 10 000 000 000 (десять миллиардов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 10 000 000 000 (десять миллиардов) штук;

б) вид облигаций – обеспеченные купонные облигации.

в) срок обращения – 8 (восемь) лет с даты начала обращения облигаций;

г) дата начала обращения облигаций – 23 декабря 2010 года;

д) ставка вознаграждения – плавающая. На первый купонный период ставка вознаграждения составляет 8,0 % годовых. Начиная со второго – ставка вознаграждения плавающая, рассчитывается как /базисный индекс/ плюс 1,0 % фиксированная маржа. За базисный индекс принимается ставка рефинансирования Национального Банка Республики Казахстан, действующая на дату пересмотра. Верхний предел купонной ставки вознаграждения составляет 10,0 %; нижний предел купонной ставки вознаграждения составляет 6,0 %. Ставка вознаграждения пересматривается каждые шесть месяцев в день, соответствующий первому рабочему дню очередного купонного периода в течение всего срока обращения со дня включения в официальный список организатора торгов. В настоящее время купонная ставка вознаграждения составляет 8,5 %.

е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью в 30 дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

• **Объект проверки:**

Финансовое состояние Компании по состоянию на 01 октября 2011 года для предоставления результата проверки держателям облигаций.

• **Проверяемые документы:**

1. Бухгалтерский баланс на 01 января 2011 года; 01 июля 2011 года; 01 октября 2011 года.
2. Отчет о доходах и расходах на 01 октября 2010 года, 01 января 2011 года, 01 октября 2011 года.

Анализ финансового состояния

1. Финансовая отчетность

в тыс. тенге

Активы	01.01.2011	01.07.2011	01.10.2011	Изм-я за квартал	Изм-я в %
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	11 576 870	0	0	0	0,0%
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	8	8	7	-1	-12,5%
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	7 172 335	7 344 343	8 517 852	1 173 509	16,0%
Дебиторская задолженность	701 695	739 294	788 473	49 179	6,7%
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	14 744 024	12 888 762	12 937 036	48 274	0,4%
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	7 727 181	19 911 230	20 696 404	785 174	3,9%
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	61 290 816	58 011 096	59 014 840	1 003 744	1,7%
Запасы	647 880	11 640	63 469	51 829	445,3%
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	22 742	9 710	6 237	-3 473	-35,8%
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	2 481 525	3 023 707	2 975 494	-48 213	-1,6%
Отложенный налоговый актив	8 640	21 826	23 451	1 625	7,4%
Прочие активы	0	0	0	0	0,0%
Итого активы:	106 373 716	101 961 616	105 023 263	3 061 647	3,0%
Пассивы	01.01.2011	01.07.2011	01.10.2011	Изм-я за квартал	Изм-я в %
Выпущенные долговые ценные бумаги	61 958 989	59 346 052	60 787 586	1 441 534	2,4%
Полученные займы	23 821 509	23 707 263	24 314 338	607 075	2,6%
Кредиторская задолженность	75 721	43 189	130 521	87 332	202,2%
Прочие обязательства	13 709	15 248	9 655	-5 593	-36,7%

Итого обязательства:	85 869 928	83 111 752	85 242 100	2 130 348	2,6%
Уставный капитал	28 932 661	28 932 661	28 932 661	0	0,0%
Изъятый капитал	-2 597 422	-2 597 422	-2 597 422	0	0,0%
Резервный капитал	2 598 418	2 630 820	2 630 820	0	0,0%
Прочие резервы	-695 573	-532 401	1 223 457	1 755 858	-329,8%
Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток) предыдущих лет	-7 797 690	-7 797 690	-7 797 690	0	0,0%
Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток) отчётного года	63 394	-1 786 104	-2 610 663	-824 559	46,2%
Итого капитал:	20 503 788	18 849 864	19 781 163	931 299	4,9%
Итого пассивы	106 373 716	101 961 616	105 023 263	3 061 647	3,0%

За III квартал активы Компании увеличились на 3 061,6 млн. тенге, или на 3%. Увеличение произошло за счет ссудного портфеля (рост на 1 003,7 млн. тенге или на 1,7%), размещенных вкладов (на 785,2 млн. тенге, или на 3,9%), ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи (на 1 173,5 млн. тенге, или на 16,0%). Ссудный портфель составляет 56,2% от активов, высоколиквидные активы – 21,2%.

На конец отчетного периода созданные провизии по займам составили 930,3 млн. тенге, или 1,58% от общего объема ссудного портфеля. Данный показатель сократился на 2,8% с 4,35% за III квартал 2011 года.

Обязательства Компании увеличились в течение последнего квартала на 2 130,3 млн. тенге или на 2,6%, в основном за счет роста объема выпущенных долговых ценных бумаг (на 1 441,5 млн. тенге, или на 2,4%) и роста полученных займов (на 607,1 млн. тенге или на 2,6%). На долю ценных бумаг приходится 57,9% от пассивов, еще 23,2% составляют полученные займы, доля прочих обязательств минимальная.

Собственный капитал за квартал вырос на 931,3 млн. тенге, или на 4,9%. Увеличение капитала произошло за счет роста прочих резервов в течение III квартала отчётного года. При этом убыток текущего года составил 2 610,7 млн. тенге

3. Анализ финансовых результатов:

в тыс. тенге

Наименование статьи	01.10.2010	01.01.2011	01.10.2011	Изм-я за год	Изм-я в %
Доходы, связанные с получением вознаграждения	6 289 605	8 288 457	6 181 832	-107 773	98,3%
Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто)	-134	-339	0	134	0,0%
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	87 075	92 430	-35 955	-123 030	-41,3%
Прочие доходы	51 918	70 057	58 027	6 109	111,8%
Итого доходов:	6 428 464	8 450 605	6 204 939	-223 525	96,5%
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	5 956 366	8 021 711	7 101 083	1 144 717	119,2%
Комиссионные расходы	90 388	121 010	77 040	-13 348	85,2%
Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения	453	786	560	107	123,6%
Операционные расходы	661 111	898 053	676 137	15 026	102,3%
Прочие расходы	186 395	272 754	195 609	9 214	104,9%
Итого расходов:	6 894 713	9 314 314	8 050 429	1 155 716	116,8%
Прибыль (убыток) до отчислений в резервы (провизии)	-466 249	-863 709	-1 845 490	-1 379 241	395,8%

Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по операциям, в том числе, на возмещение разницы между показателем номинальной доходности и минимальным значением доходности	-609 439	-927 103	338 150	947 589	-55,5%
Итого чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль	143 190	63 394	-2 183 640	-2 326 830	-1525,0%
Налог на прибыль	0	0	0	0	0,0%
Итого чистая прибыль (убыток) за период	143 190	63 394	-2 183 640	-2 326 830	-1525,0%

Убыток Компании за III кв. 2011 года составил 2 183,6 млн. тенге. Для сравнения, за аналогичный период 2010 года Компания получила прибыль в размере 143,2 млн. тенге. Убыток связан со значительным ростом процентных расходов при одновременном снижении процентных доходов, в результате чего у компании сформировался отрицательный чистый процентный доход. При сохранении подобной динамики доходов и расходов убыток компании будет увеличиваться.

Финансовые коэффициенты на 01.10.11 г.

Коэффициенты	01.01.2011	01.07.2011	01.10.2011	Описание
Чистый доход, тыс. тенге	63 394	-1 786 104	-2 183 640	Деятельность компании по итогам трех кварталов 2011 года убыточная
Ставка размещения	9,1%	8,6%	8,3%	Ставка привлечения за отчетный квартал почти не изменилась. Ставка размещения снизилась, в результате чего отрицательный процентный спред увеличился.
Ставка привлечения	9,4%	11,4%	11,3%	
ЧПМ	0,3%	-0,51%	-1,23%	Чистая процентная маржа Компании снизилась за III квартал т.г. в связи с отрицательным показателем чистого процентного дохода.
ROA (Доходность активов), %	0,1%	-1,8%	-2,1%	Показатели доходности на 01.10.11 г. остаются отрицательными, что связано с полученным компанией убытком
ROE (Доходность капитала), %	0,3%	-9,5%	-11,0%	
Собственный капитал на активы, %	19,3%	18,5%	18,8%	Данный показатель существенно не изменился
коэффициент ликвидности - доля ликвидных активов* в активах	18,1%	19,5%	19,7%	Коэффициент ликвидности с начала 2011 года увеличился на 1,6%.

* - При расчёте коэффициента ликвидности во внимание принимались статьи «Денежные средства и эквиваленты денежных средств»; «Ценные бумаги, учтённые по справедливой стоимости через прибыль и убыток»; «Вклады размещённые».

Временная структура займов компании по годам погашения:

	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	>2015 год	Итого:
Облигации	0	5 074 055	5 376 994	10 066 007	11 560 389	23 492 641	55 570 086
Займы от зарубежного фин.института	2 251 287	4 178 571	4 178 571	4 178 571	0	0	14 787 000

Задолженность перед Правительством РК	9	9	9	9	9	9 019 776	9 019 821
Итого	2 251 296	9 252 635	9 555 574	14 244 587	11 560 398	32 512 417	79 376 907

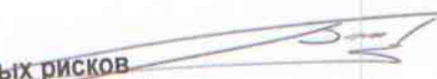
Согласно информации ранее предоставленной компанией, до конца 2011 года компании необходимо погасить около 2,3 млрд. тенге обязательств.

С момента проведения последнего анализа (28.07.11 г.) по сегодняшний день компания выплатила 13-й купон по облигациям KZPC2Y12B547, KZPC1Y10B543 на сумму 360 млн. тенге; 14-й купон по облигациям KZ2C0Y10B319 на сумму 217,5 млн. тенге; 16-й купон по своим облигациям KZ2C0Y10A980 на сумму 114,8 млн. тенге; 17-й купон по облигациям KZ2C0Y10A857 и их частичное досрочное погашение на сумму 342,3 млн. тенге; и полностью погасила облигаций KZ2C0Y07B307 выплатив 5 217,5 млн. тенге. Общая сумма выплат составила 6 252,1 млн. тенге.

Результат проверки:

- Негативным моментом в деятельности Компании остается убыточность ее деятельности в текущем году. При этом Компания своевременно и в полном объеме выполняет свои обязательства перед кредиторами и держателями облигаций, фактов дефолта не наблюдается. Компанией выполняются все пруденциальные нормативы.

Начальник Управления финансовых рисков
Финансового Департамента АО «Банк ЦентрКредит»

 Бижанов Б. А.

Примечание: ответственность за составление документов, подтверждающих финансовое состояние Компании, несет руководство Компании.