

Анализ финансового состояния АО «Ипотечная организация

«Казахстанская ипотечная компания»

Объект проверки: АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» (далее – «Компания»).

Источник информации: годовая консолидированная финансовая отчетность, подтвержденная аудитором, за год, закончившийся 31 декабря 2010 года.

Краткая информация о Компании: учреждена 29 декабря 2000 года в соответствии с Постановлением Национального Банка Республики Казахстан (далее – «НБРК») №469 от 20 декабря 2000 года. Основной деятельностью Компании является предоставление ипотечных кредитов, дополнительно может осуществлять операции доверительного управления, факторинга, форфейтинга и лизинга. До момента слияния в одно предприятие, зарегистрированное 21 января 2010 года, Компания имела дочернюю организацию АО «Ипотечная организация «Казипотека», приобретенное в 2008 году, специализировавшаяся на предоставлении ипотечных кредитов физическим лицам. Компания имеет головной офис в г. Алматы и представительство в г. Астана.

Акционеры: по состоянию на 31 декабря 2010 года Комитет по госимуществу и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан (далее – «МФРК») владел 99,99% голосующих акций Компании.

1. Анализ динамики основных статей и структуры баланса

Показатели	31.12.2009 г.		31.12.2010 г.		Изменения за 12 мес.	
	тыс. тенге	доля	тыс. тенге	доля	тыс. тенге	в %
Активы						
Денежные средства и их эквиваленты	10 135 404	10%	13 664 083	13%	3 528 679	35%
Счета и депозиты в банках и др. фин. инстит.	7 534 281	7%	5 624 025	5%	-1 910 256	-25%
Фин.инструм., оцениваемые по справед. стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	20 424	0%	8	0%	-20 416	-100%
Активы, имеющиеся в наличии для продажи	5 606 256	5%	6 878 845	6%	1 272 589	23%
Кредиты, выданные клиентам	68 028 272	66%	62 610 240	58%	-5 418 032	-8%
Инвестиции, удержив. до срока погашения	8 632 036	8%	14 733 129	14%	6 101 093	71%
Текущий налоговый актив	281 474	0%	390 998	0%	109 524	39%
Основные средства и нематериальные активы	2 693 410	3%	2 504 266	2%	-189 144	-7%
Прочие активы	301 149	0%	897 475	1%	596 326	198%
Итого активов	103 232 706	100%	107 303 069	100%	4 070 363	4%
Обязательства						
Выпущенные долговые ценные бумаги	56 386 944	55%	61 958 989	58%	5 572 045	10%
Прочие привлеченные средства	23 762 793	23%	23 723 295	22%	(39 498)	0%
Прочие обязательства	164 579	0%	107 274	0%	(57 305)	-35%
Итого обязательств	80 314 316	78%	85 789 558	80%	5 475 242	7%
Капитал						
Акционерный капитал	28 920 000	28%	28 920 000	27%	0	0%
Эмиссионный доход	12 661	0%	12 661	0%	0	0%
Собственные акции, выкуплен. у акционеров	(1 089 922)	-1%	(2 597 422)	-2%	-1 507 500	138%
Резервный капитал	2 598 418	3%	2 598 418	2%	0	0%
Резерв по переоц. активов, имеющ. для продаж	(621 880)	-1%	(695 573)	-1%	-73 693	12%
Накопленные убытки	(6 900 887)	-7%	(6 724 573)	-6%	176 314	-3%
Итого капитала	22 918 390	22%	21 513 511	20%	-1 404 879	-6%
Всего обязательств и капитала	103 232 706	100%	107 303 069	100%	4 070 363	4%

За 2010 год валюта баланса Компании выросла на 4 070 млн. тенге или на 4%. В пассивной части увеличение произошло за счет выпуска долговых ценных бумаг на сумму 5 572 млн. тенге и сокращения собственного капитала на 1 405 млн. тенге или на 6%. В активной части основное сокращение произошло по кредитному портфелю на 5 418 млн. тенге, при этом наблюдается рост портфеля ценных бумаг на 7 353 млн. тенге или на 52% и увеличение денежных средств на 3 529 млн. тенге или на 35%.

Структура активов. Доля кредитного портфеля в активах составляет 58%, инвестиции в ценные бумаги - 20%, денежные средства и их эквиваленты – 13%, счета и депозиты в банках и других финансовых институтах – 5%, основные средства и нематериальные активы - 2%, прочие активы – 1%. Диверсификация активов является удовлетворительной.

В статью «денежные средства и их эквиваленты» включены текущие счета в НБРК (11 577 млн. тенге), размещение в которого составляет более 10% собственного капитала Компании, и текущие счета в прочие банки, с кредитным рейтингом «В-» (2 087 млн. тенге). Компания так же разместила срочные депозиты в размере 5 624 млн. тенге, срок погашения по которым наступает в период с апреля 2011 года по январь 2012 года, в банки и финансовые институты с кредитным рейтингом «В-».

Портфель ценных бумаг. По состоянию на 31 декабря 2010 года в портфеле ценных бумаг имеются финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, состоящей из казначейских векселей МФРК (8 тыс тенге), финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, состоящей из корпоративных облигаций (6 879 млн. тенге) и инвестиции, удерживаемые до срока погашения (14 733 млн. тенге), состоящей из государственных и корпоративных облигаций. Доля резервов, созданных под обесценения портфеля ценных бумаг составила, 7,8%.

Портфель ценных бумаг	31.12.2009 в тыс. тенге	Доля от ПЦБ брутто	31.12.2010 в тыс. тенге	Доля от ПЦБ брутто
Государственные облигации				
- казначейские векселя МФРК	2 196 224	14%	2 145 327	9%
Корпоративные облигации				
- с кредитным рейтингом А	0		3 470 001	15%
- с кредитным рейтингом от ВВВ	0		217 079	1%
- с кредитным рейтингом от ВВ- до ВВ+	208 929	1%		
- с кредитным рейтингом ниже В+	9 841 104	61%	11 723 009	50%
- не имеющих кредитного рейтинга	3 901 247	24%	5 884 292	25%
Итого портфель ценных бумаг	16 147 504	100%	23 439 708	100%
Резерв под обесценение	1 888 788	11,7%	(1 827 726)	7,8%
Всего портфель ценных бумаг за вычетом резерва под обесценение	14 258 716		21 611 982	

Основной рост по портфелю ценных бумаг за 2010 год произошел за счет корпоративных облигаций с кредитными рейтингами «А» и ниже «В+», а также облигации для продажи без присвоенного кредитного рейтинга.

По состоянию на 31 декабря 2010 года Компания создала 100% резерв под обесценение облигаций АО «Роса» (451 млн. тенге) и АО «Досжан Темир Жолы» (562 млн. тенге), входящие в портфель финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, общий объем резервов по данному портфелю составил 1 012 млн. тенге.

По состоянию на 31 декабря 2010 года Компания списала облигации АО «БТА Банк» в размере 163 млн. тенге (ранее находившиеся под 100% резервом), так как данные облигации не попали в план реструктуризации АО «БТА Банк». В течение 2010 года Компания уменьшила до

95% резерв под облигации АО «Астана-Финанс», вследствие предложения о реструктуризации и создала резерв в размере 43% под бумаги АО «Казахстан Кагазы». Общий объем резервов под инвестиции, удерживаемые до срока погашения равен 816 млн. тенге.

Кредитный портфель. Кредитный портфель Компании состоит из ипотечных кредитов, купленных у коммерческих банков и кредитных организаций, а также ипотечных кредитов, выданных физическим лицам.

Показатель	31.12.2009 г. в тыс. тенге	31.12.2010 г. в тыс. тенге
Ипотечные кредиты с правом требования обратного выкупа от продавца, в том числе:	28 711 414	24 757 157
- просроченные	1 106 920	503 487
Ипотечные кредиты без права требования обратного выкупа от продавца		
- с гарантией, в том числе:	37 845 182	34 217 610
просроченные	4 664 820	5 587 022
- без гарантий, в том числе:	3 233 802	3 774 462
просроченные	1 002 443	516 211
Начисленное вознаграждение	506 175	563 982
Кредитный портфель брутто	70 296 573	63 313 211
Резервы по кредитам, предоставленным клиентам	2 268 301	702 971
Доля провизий в кредитном портфеле	3,2%	1,1%
Просроченные кредиты	6 774 183	6 606 720
Доля просроченных кредитов в кредитном портфеле	9,6%	10,4%
NPL (кредиты с просрочкой свыше 90 дней)	3 424 834	4 408 246
Доля NPL в кредитном портфеле	4,9%	7%
Реструктуризированные кредиты	4 820 760	3 532 421
Доля реструктуризированных кредитов в кредитном портфеле	6,9%	5,6%

При снижении кредитного портфеля брутто на 10%, доля просроченных кредитов выросла с 9,6% до 10,4% (доля NPL с 4,9% до 7%), при этом доля резервов сократилась с 3,2% до 1,1% или в 3,3 раза в абсолютном значении. Согласно представленному годовому отчету существенного ухудшения качества кредитного портфеля не наблюдается, в частности темпы роста просроченных кредитов за 2010 год значительно ниже 2009 года (рост просроченных кредитов за 2009 год составил 59,9%, безнадежных кредитов в 2,8 раза). При этом сумма сформированных резервов значительна ниже (в 9,4 раза) просроченных кредитов, что свидетельствует о недостаточном формировании провизий.

Согласно суждению Компании по оценке суммы убытка от обесценения по кредитам:

- ипотечные кредиты с обязательством обратного выкупа, просроченных более чем на 60 дней, могут быть проданы Компанией обратно в любое время по их валовой стоимости;

- ипотечные кредиты, гарантированные АО «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов» (далее – «КФГИК»), могут быть взысканы с гаранта, если продажа залогового имущества не обеспечит погашения кредитов полностью до максимум 40% от непогашенной суммы. Компания предполагает, что может взыскать всю сумму ипотечных кредитов, гарантированных КФГИК, путем продажи обеспечения.

По состоянию на 31 декабря 2010 года существует пять банков, на которые Компания обратила взыскание в отношении приобретенных кредитов, и кредиты по которым составляет более 10% собственного капитала или 27% кредитного портфеля брутто.

Учитывая, недостаточное формирование провизий, качество кредитного портфеля оценивается как низкое.

Структура пассивов: доля собственного капитала в пассивах - 20%, выпущенные долговые ценные бумаги – 58%, прочие привлеченные средства (кредит Правительства РК и межбанковский кредит Credit Suisse) – 22%. Диверсификация пассивов является недостаточной – имеется существенная зависимость от рынка долговых обязательств. В условиях неудовлетворительной конъюнктуры данного рынка у Компании могут возникнуть проблемы с рефинансированием данных обязательств.

Обязательства Компаний по выпущенным долговым ценным бумагам обеспечены договорами займов, заключенными с клиентами, и соответствующим недвижимым имуществом, являющимся обеспечением этих займов, на общую сумму 62 883 млн. тенге.

В статью «прочие привлеченные средства» включены кредит, полученный от МФРК для приобретения ипотечных займов у БВУ с погашением не позднее 2027 года, а также кредит, привлеченный от «Credit Suisse International», срок погашения по которому наступает в 2014 году.

2. Анализ финансовых результатов и рентабельности

Показатели	31.12.2009 г.	31.12.2010 г.	Изменения за 12 мес.	
	в тыс. тенге	в тыс. тенге	в тыс. тенге	в %
Процентные доходы	8 931 415	7 929 631	(1 001 784)	-11%
Процентные расходы	(7 504 084)	(7 680 399)	(176 315)	2%
Чистый процентный доход	1 427 331	249 232	(1 178 099)	-83%
Комиссионные доходы	53 609	19 218	(34 391)	-64%
Комиссионные расходы	(17 824)	(23 341)	(5 517)	31%
Чистый комиссионный доход	35 785	(4 123)	(39 908)	-112%
Чистая прибыль/(убыток) от операций с финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	2 203	(339)	(2 542)	-115%
Чистая прибыль/(убыток) от операций с иностранной валютой	(2 759 000)	92 430	2 851 430	-103%
Прочие доходы	1 197	35 440	34 243	2861%
	(1 292 484)	372 640	1 665 124	-129%
Чистые восстановления/(убытки от) обесценения	(4 398 121)	1 013 448	5 411 569	-123%
Общие и административные расходы	(1 182 578)	(1 222 961)	(40 383)	3%
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(6 873 183)	163 127	7 036 310	-102%
Экономия по подоходному налогу	-	13 187	13 187	#ДЕЛ/0!
(Убыток)/прибыль за год	(6 873 183)	176 314	7 049 497	-103%
Прочий совокупный доход				
Резерв по переоценке активов, имеющихся в наличии для продажи, за вычетом подоходного налога:				
Чистое изменение справедливой стоимости активов, имеющихся в наличии для продажи	(797 739)	(73 693)	724 046	-91%
Чистое изменение справедливой стоимости активов, имеющихся в наличии для продажи, приведенных в состав прибыли или убытка	496 018	-	(496 018)	-100%
Прочий совокупный доход, за вычетом подоходного налога	(301 721)	(73 693)	228 028	-76%
Итого совокупного дохода за год	(7 174 904)	102 621	7 277 525	-101%

За 2010 год прибыль Компании составила 176 млн. тенге против убытка, полученного за 2009 год в размере 6 873 млн. тенге. Основной причиной получения прибыли является восстановление обесцененных кредитов на сумму 1 013 млн. тенге, в то время как за 2009 год убытки от обесценения активов составляли 4 398 млн. тенге.

При этом деятельность Компании, несмотря на снижение, продолжает быть убыточной, так как до восстановления резервов Компания имела убыток в размере 837 млн. тенге против убытка за 2009 год в размере 2 475 млн. тенге, полученного от операций с иностранной валютой (переоценка привлеченного валютного займа после девальвации тенге в 2009 году). Так прибыль от основной деятельности Компании сократилась на 83% вследствие снижения процентных доходов в результате сокращения кредитного портфеля и размещения средств в банках и финансовых институтах.

Коэффициенты рентабельности собственного капитала и активов по состоянию на 31.12.2010 года остаются на низком уровне: ROE – 0,82% и ROA – 0,16%.

По состоянию на 31 декабря 2010 года накопленный убыток Компании составил 6 725 млн. тенге.

3. Анализ ликвидности

Показатель	31.12.2009 г.	31.12.2010 г.	Расчет
Текущая ликвидность	76%	152%	(Активы/Обязательства) до востребования и менее 1 месяца.
Краткосрочная ликвидность	85%	710%	(Активы/Обязательства) от 1 до 3 месяцев.

Показатель текущей ликвидности за год вырос с 76% до 152% за счет увеличения текущего счета в НБРК, при этом краткосрочная ликвидность увеличилась с 85% до 710% вследствие отсутствия обязательств с датой погашения от 1 до 3 месяцев. По состоянию на 31.12.2010 г. текущая и краткосрочная ликвидность Компании высокая, так активы покрывают обязательства в 1,5 раза в периоде до 1 месяца и в 7 раз в периоде до 3 месяцев. Однако разрыв ликвидности наблюдается в периодах от 3 мес. до 1 года (на 4 332 млн. тенге) и от 1 года до 5 лет (на 31 537 млн. тенге), так как в эти периоды приходится погашение выпущенных ценных бумаг, а основное погашение по выданным кредитам будут производиться в периоде свыше 5 лет. В связи, с чем Компании необходимы альтернативные источники фондирования.

4. Результаты проверки.

Положительными сторонами являются:

- поддержка со стороны акционера, в т.ч. предоставление кредита от Правительства РК в размере 9 020 млн. тенге;
- наличие относительно ликвидного обеспечения (недвижимости) по всем ипотечным кредитам;
- хорошие показатели краткосрочной и текущей ликвидности.

Отрицательными сторонами являются:

- продолжающееся значительное ухудшение качества кредитного портфеля, при этом недостаточное формирование резервов на просроченные кредиты – сумма начисленных резервов в 9,3 раза меньше просроченных кредитов;
- высокая концентрация кредитного портфеля: приобретенные кредиты 5 банков, на которые Компания обратила взыскание, составляют более 10% собственного капитала, общая сумма кредита равна 27% кредитного портфеля;
- сохранение значительных потерь от инвестиций в облигации дефолтных эмитентов;
- несмотря на положительный финансовый результат 2010 года, вследствие не доначисления резервов по кредитам, Компания сохраняет значительные размеры накопленного убытка в размере 6 725 млн. тенге;
- в результате недостаточной операционной деятельности получение убытка на сумму 837 млн. тенге, при этом за 2009 год убыток составил 2 475 млн. тенге, низкие показатели рентабельности собственного капитала и активов.

Финансовое состояние Компании оценивается как нестабильное.

5. Примечание

Анализ финансового состояния Компании проводился на основании данных консолидированной финансовой отчетности, подтвержденной аудитором. Ответственность за достоверность предоставленной отчетности несут АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» и ТОО «КПМГ Аудит».

Исполнитель: Испанова Г.Б.