

**Отчет по результатам проверки финансового состояния
АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания»
по состоянию на 01.04.2012г.**

Настоящий анализ проведен АО «Unicorn IFC» (Юникорн АйЭфСи) (далее - Общество), представителем держателей облигаций АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее - Компания), в соответствии с условиями договоров об оказании услуг Представителя держателей облигаций, заключенных между Обществом и Компанией.

Цель проведения анализа финансового состояния

Оценка финансовой устойчивости Компании и ее способности отвечать по своим обязательствам перед держателями выпусков обеспеченных облигаций (НИН: KZ2C0Y08D913, KZ2C0Y10A857, KZP05Y06C494, KZP04Y04C492, KZ2C0Y10B319, KZ2C0Y10B079, KZPC1Y10B543, KZPC4Y10B547, KZPC2Y12B547, KZ2C0Y10A980).

Информация о Компании

Компания создана в декабре 2000 года в соответствии с постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан №469 от 20 декабря 2000 года «О создании закрытого акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания», в целях реализации Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в РК, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан №1290 от 21 августа 2000 года.

В апреле 2004 года осуществлена перерегистрация Компании из ЗАО «Казахстанская ипотечная компания» в АО «Казахстанская ипотечная компания». В январе 2010 года, в связи с реорганизацией Компании путем присоединения к ней дочерней организации АО «Ипотечная организация «КазИпотека», осуществлена перерегистрация Компании из АО «Казахстанская ипотечная компания» в АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания» (решение о реорганизации принято общим собранием акционеров Компании в декабре 2009 года).

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

На отчетную дату Компания имеет международный рейтинг В2/негативный (в национальной валюте), присвоенный 29.09.10г. Moody's Investors Service.

По состоянию на 01.10.11г. основным акционером Компании является Комитет государственного имущества и приватизации Министерства Финансов Республики Казахстан (91,36% от общего количества простых акций).

Основные виды деятельности Компании

В соответствии с лицензией Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 12 апреля 2010 года №5.1.69 деятельность Компании включает банковские заемные операции, а именно: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности.

Информация о выпусках облигаций

По состоянию на 01.04.12г. Общество является представителем держателей 12-ти выпусков облигаций Компании. Краткая информация об указанных выпусках представлена в Приложении 1.

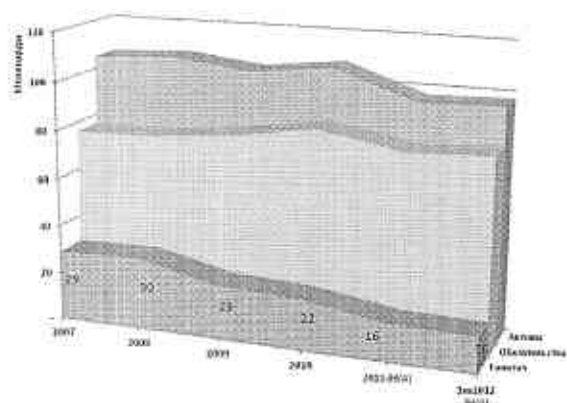
Результаты оценки финансового состояния компании по состоянию на 01.04.12г.

Анализ результатов деятельности Компании по итогам 1 квартала 2012 года проведен на основании следующих неаудированных документов:

- бухгалтерский баланс Компании по состоянию на 01.04.12г.
- отчет о прибылях и убытках Компании по состоянию на 01.04.12г.
- отчет о движении денежных средств Компании по состоянию на 01.04.12г.

Анализ бухгалтерского баланса

<i>В тысячах казахстанских тенге</i>	2007	2008	2009	2010	2011 (Н/А)	1 кв 2012 (Н/А)
Активы						
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	11 498 717	10 968 834	10 135 404	13 664 083	-	-
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	5 744 540	3 675 972	7 534 281	5 624 025	14 028 779	15 227 954
Инвестиции, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	72 879	50 412	20 424	8	7	7
Инавестиции, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	11 090 663	10 438 270	8 632 036	14 733 129	13 473 205	13 443 182
Операция «обратное РЕПО»	15 283 381	4 707 622	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	749 663	738 203
Активы, имеющиеся в наличии для продажи	-	1 900 049	5 606 256	6 878 845	8 587 968	9 823 178
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	60 153 057	72 500 099	68 028 272	62 610 240	55 535 523	54 538 876
Инвестиционное имущество	-	-	-	-	605 082	637 843
Запасы	-	-	-	-	137 081	102 495
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	154 118	269 701	68 136	22 742	4 156	3 214
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	1 204 526	2 283 017	2 625 274	2 481 524	2 313 793	2 287 512
Текущий налоговый актив	-	41 358	281 474	390 998	-	-
Отложенный налоговый актив	-	8 640	8 640	21 827	-	-
Прочие активы	31 181	342 262	292 509	875 648	-	-
Итого активов	105 233 062	107 186 236	103 232 706	107 303 069	95 435 257	96 802 464
Обязательства						
Выпущенные долговые ценные бумаги	53 490 593	52 680 776	56 386 944	61 958 989	55 523 652	56 895 436
Прочие привлеченные средства	22 092 268	23 924 489	23 762 793	23 723 295	23 885 286	24 168 316
Прочие обязательства	638 165	378 737	164 579	107 274	150 057	179 377
Итого обязательства	76 221 026	76 984 002	80 314 316	85 789 558	79 558 995	81 243 129
Капитал						
Акционерный капитал	26 420 000	28 920 000	28 920 000	28 920 000	28 920 000	28 920 000
Эмиссионный доход	-	12 661	12 661	12 661	12 661	12 661
Выкупленные собственные акции	-	(1 089 922)	(1 089 922)	(2 597 422)	(2 597 422)	(2 597 422)
Резервный капитал	1 937 804	2 377 179	2 598 418	2 598 418	2 630 820	2 630 820
Резерв по переоценке активов для продажи	-	(320 159)	(621 880)	(695 573)	1 288 924	1 131 397
Нераспределенная прибыль (не покрытый убыток), в том числе:	654 232	302 475	(6 900 887)	(6 724 573)	(14 378 721)	(14 538 121)
Итого капитал:	29 012 036	30 202 234	22 918 390	21 513 511	15 876 262	15 559 335
Итого капитал и обязательства:	105 233 062	107 186 236	103 232 706	107 303 069	95 435 257	96 802 464



Источник: данные Компании, расчеты АО «Unicorn IFC (Юникорн АйЭфСи)»

Балансовая стоимость активов Компании по состоянию на 01.04.12г. составила 96,8 млрд. тенге, незначительно увеличившись за 1-ый квартал 2012 года на 1,43%. Данный рост за отчетный период был обусловлен увеличением активов для продажи на 14,38% и вкладов размещенных на 8,55%. Кредитный портфель Компании продолжает снижаться и за три месяца 2012 года уменьшился на 1,79%. Остальные активы претерпели незначительные разнонаправленные изменения.

В структуре активов на 1 апреля 2012 года по-прежнему наибольшая доля приходится на займы предоставленные – 56,34% и вклады в БВУ – 15,73%. Остальной объем распределен между ценными бумагами, удерживаемыми до погашения – 13,89%, активами, имеющимися в наличии для продажи – 10,15% и прочими активами – 2,36%. В целом, структура активов не претерпела значительных изменений в сравнении данными на начало года, за исключением уменьшения доли кредитного портфеля и увеличения размещенных вкладов и активов для продажи.

За отчетный период тенденция роста объема финансовых активов для продажи сохранилась в 1 кв. 2012 года (14,38%). В целом, совокупный портфель ценных бумаг вырос на 5,46%, что, вместе с вышеперечисленными факторами, может указывать на рост активности в секторе финансовых инструментов, Общество расценивает это изменение как положительное для Компании.

Объем обязательств за 1 квартал 2012 года увеличился на 2,12% и составил 81,2 млрд. тенге. Основной причиной увеличения обязательств стало увеличение накопленного купонного вознаграждения по облигационным займам на 2,47% и увеличение прочих привлеченных средств на 1,18%.

Объем собственного капитала за отчетный период сократился на 2% и составил 15,6 млрд. тенге. Сокращение капитала связано с получением Компанией чистого убытка в размере 232 млн. тенге по результатам 1 квартала 2012 года, накопленный убыток составил 14,5 млрд. тенге (детали и структуру доходов см. Анализ отчета о прибылях и убытках).

Анализ отчета о прибылях и убытках Компании

<i>В тысячах казахстанских тенге</i>	2007	2008	2009	2010	2011 (Н/А)	1 кв 2012
Доходы в виде вознаграждения:	<u>6 096 331</u>	<u>9 276 929</u>	<u>8 931 415</u>	<u>7 929 631</u>	<u>8 208 296</u>	<u>1 945 518</u>
займы предоставленные	5 013 884	6 830 921	6 346 505	5 830 632	5 458 340	1 347 230
инвестиции, удерживаемые до погашения	737 938	827 663	720 876	713 892	1 821 283	448 478
вклады размещенные	236 334	1 068 644	1 334 716	651 891	928 673	149 810
активы, для продажи	-	34 402	473 703	732 072	-	-
инвестиции, по справедливой стоимости	60 480	3 282	2 312	1 144	-	-
операция «обратное РЕПО»	47 695	512 017	53 303	-	-	-
Расходы в виде вознаграждения:	<u>(3 965 866)</u>	<u>(7 134 168)</u>	<u>(7 504 084)</u>	<u>(7 680 399)</u>	<u>(9 446 697)</u>	<u>(2 312 843)</u>
выпущенные долговые ценные бумаги	(3 927 853)	(6 075 329)	(6 183 248)	(6 026 950)	(7 574 495)	(1 867 755)
прочие привлеченные средства	(38 013)	(1 058 839)	(1 320 836)	(1 653 449)	(1 872 202)	(445 088)
Чистый доход в виде вознаграждения	2 130 465	2 142 761	1 427 331	249 232	(1 238 401)	(367 325)
Комиссионные доходы	125 669	57 117	53 609	19 218	-	-
Комиссионные расходы	(41 304)	(38 912)	(17 824)	(23 341)	(103 717)	(7 315)
Чистый комиссионный доход	84 365	18 205	35 785	(4 123)	(103 717)	(7 315)
Чистый убыток/прибыль от операций с финансовыми инструментами (по справедливой стоимости в составе прибыли)	(51 447)	(14 854)	2 203	(339)	27 219	(892)
Чистый убыток/прибыль от инвестиционных ценных бумаг	-	(231 537)	-	-	-	-
Чистый убыток/прибыль от курсовой разницы	4 134	(39 973)	(2 759 000)	92 430	(48 960)	29 835
Прочие доходы	13 335	763	1 197	35 440	77 915	(17 359)
	2 180 852	1 875 365	(1 292 484)	372 640	(1 285 944)	(363 056)
Резерв по обесценению	-	(184 703)	(4 398 121)	1 013 448	(3 756 367)	326 316
Общие административные расходы	(1 017 969)	(1 290 367)	(1 182 578)	(1 222 961)	(1 196 458)	(195 386)
Прибыль до налогообложения	1 162 883	400 295	(6 873 183)	163 127	(6 238 769)	(232 126)
Расход по подоходному налогу	(148 061)	(173 717)	-	13 187	1 625	-
Чистая прибыль	1 014 822	226 578	(6 873 183)	176 314	(6 237 144)	(232 126)
Базовая прибыль на акцию	564	80	(2 377)	66	(2 157)	(80)

Основная деятельность Компании принесла ей за отчетный период 1,9 млрд. тенге доходов в виде вознаграждения, что на 2,8% меньше результата за аналогичный период

прошлого года. Структура процентных доходов выглядит следующим образом: предоставленные займы – 69,50%, инвестиции до погашения – 23,05% и размещенные в БВУ вклады – 7,7%. Доходы от предоставленных займов и размещенных вкладов снизились в сравнении с 1 кварталом 2011 года на 0,7% и 20% соответственно.

В структуре процентных расходов также не произошло значительных изменений, их размер составил 2,31 млрд. тенге, на обслуживание облигационных займов приходится 1,87 млрд. тенге (80,76%), на обслуживание прочих займов – 445 млн. тенге (19,24%).

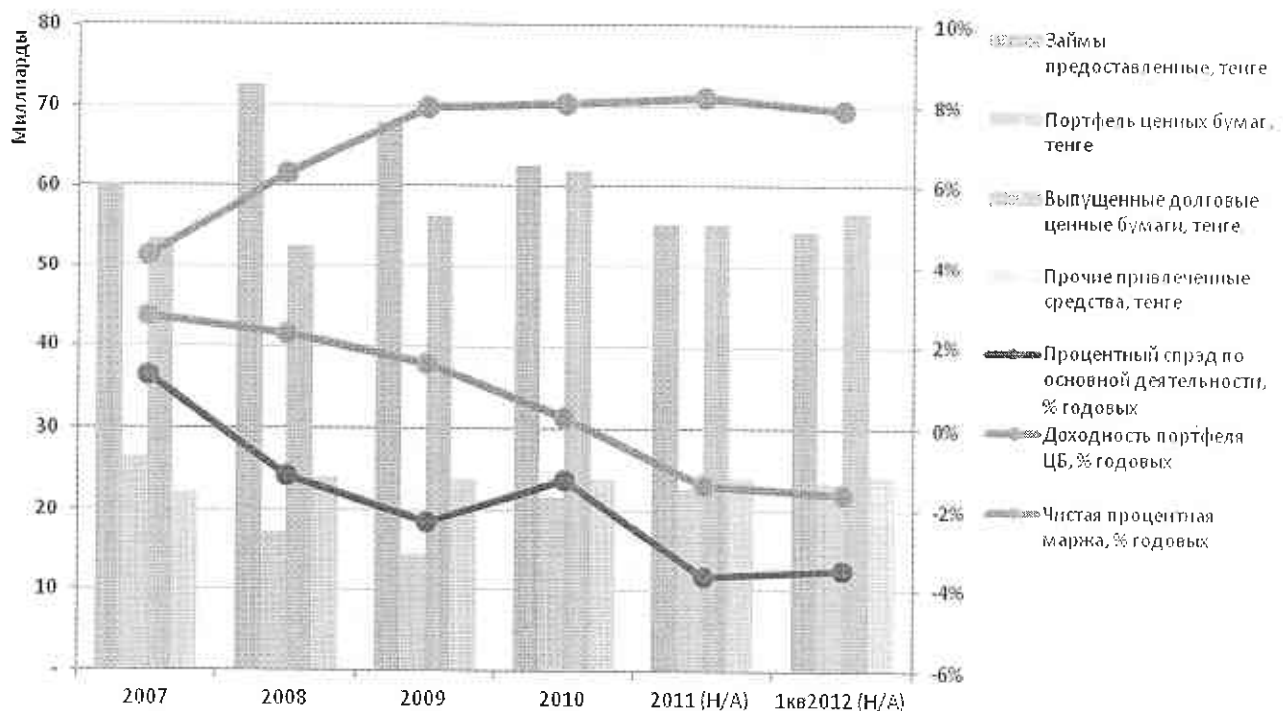
В результате, Компания получила чистый процентный убыток, который по результатам первых трех месяцев 2012 года составил 367 млн. тенге. Остальные статьи расходов и доходов претерпели незначительные разнонаправленные изменения, уровень административных расходов не изменился и остался в коридоре 8-11% от процентных доходов. В итоге, чистый убыток Компании за 1 квартал 2012 года составил 232 млн. тенге.

Финансово-экономические показатели деятельности Компании

Показатели рентабельности	2007	2008	2009	2010	2011	1 кв 2012 (годовых)	
1 Рентабельность активов (ROA), %	1,20	0,21	-6,53	0,17	-6,15	-0,97	Чистая прибыль / Ср. активы
2 Рентабельность собственного капитала (ROE), %	4,14	0,77	-25,88	0,79	-33,36	-5,91	Чистая прибыль / Ср. собственный капитал
3 Чистая процентная маржа, % годовых	2,75	2,31	1,56	0,28	-1,36	-1,59	(Процентные доходы – Процентные расходы)/(Ср. % активы)
4 Доходность портфеля ЦБ, % годовых	4,29	6,33	7,97	8,07	8,34	7,92	Доход по ЦБ / (Ср. Портфель ЦБ)
5 Расходы по обслуживанию обл. займов, % годовых	8,08	11,44	11,34	10,19	12,89	13,29	Процентные расходы по выпущенным ЦБ / (ср. долговой портфель ЦБ)
6 Доходность кредитного портфеля, % годовых	9,36	10,30	9,03	8,93	9,24	9,79	Доходы по предоставленным займам / Займы предоставленные
7 Процентный спред по основной деятельности, % годовых	1,28	-1,15	-2,31	-1,26	-3,65	-3,50	Доходность кредитного портфеля (6) – расходы по обслуживанию займов (5)
<i>Показатели структуры капитала</i>							
8 Коэффициент финансовой независимости, %	27,57	28,18	22,20	20,05	16,64	16,07	Собственный капитал / Активы

Источник: данные Компании, расчеты АО «Unicorn IFC (Юникорн АйЭфСи)»

В целом, за отчетный период значительных изменений по сравнению с данными на конец года не произошло. Значение процентного спреда по основной деятельности за три месяца текущего года составило -3,50% в годовом выражении при условии сохранения текущей ситуации, то в годовом выражении возможно улучшение ситуации с процентным спредом. Однако, вероятность того, что данный показатель примет положительное значение остается крайне малой в краткосрочном периоде.



Источник: данные Компании, расчеты АО «Unicorn IFC (Юникорн АйЭфСи)»

Заключение по результатам анализа

По результатам анализа деятельности Компании по 1 квартала 2012 года можно сделать следующие выводы.

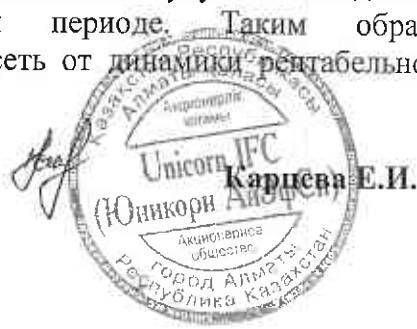
Динамика операционных показателей свидетельствует об убыточности операционной деятельности, процентный спрэд по основной деятельности остается отрицательным.

В среднесрочной и долгосрочной перспективе отрицательная динамика показателей операционной деятельности, несомненно, скажется на капитализации Компании. Тем не менее, в краткосрочной перспективе сохраняется приемлемая платежеспособность, так как более 16% активов Компании составляют высоколиквидные вклады и ценные бумаги.

Критичным фактором сохранения платежеспособности будет оставаться поддержка государства, которая может заключаться в обеспечении соответствующей капитализации Компании в случаях, включающих резкое снижение стоимости залогового обеспечения, дальнейшая негативная динамика операционных показателей, и т.д.. Однако такая поддержка, по мнению Общества, будет актуальной в краткосрочном периоде. В долгосрочной перспективе, вероятность обслуживания обязательств будет непосредственно зависеть, в том числе, от улучшения рассмотренных выше операционных показателей.

На основании вышеизложенного, Общество оценивает финансовое положение Компании как удовлетворительное в краткосрочной перспективе (до одного года с последней анализируемой отчетной даты) с нейтральным трендом развития, со способностью отвечать по своим обязательствам перед держателями ипотечных облигаций (НИН: KZ2C0Y08D913, KZ2C0Y10A857, KZP05Y06C494, KZP04Y04C492, KZ2C0Y10B319, KZ2C0Y10B079, KZPC1Y10B543, KZPC4Y10B547, KZPC2Y12B547, KZ2C0Y10A980) при сохранении капитализации компании на текущем уровне. Данный вывод обусловлен тем, что при сохранении текущего уровня рентабельности и доходности активов вероятность исполнения своих обязательств Компании перед держателями в будущем находится существенно ниже аналогичной меры в краткосрочном периоде. Таким образом, долгосрочная платежеспособность Компании будет зависеть от динамики рентабельности по ее основной деятельности.

Председатель Правления



Приложение 1. Выпуски облигаций Компании, представителем держателей облигаций которых Общество является по состоянию на 01.04.2012г.

	Четвертый выпуск 3 облигационной программы	Пятый выпуск 3 облигационной программы	Второй выпуск	Четвертый выпуск	Восьмой выпуск	Девятый выпуск
Торговый код	KZIKb19	KZIKb20	KZIKb2	KZIKb4	KZIKb8	KZIKb21
ИН	KZP04Y04C492	KZP05Y06C494	KZ2C0Y10A857	KZ2C0Y10B079	KZ2C0Y10B319	KZ2C0Y08D913
Рейтинг, РФЦА (27.12.2011)	BBB2					
Вид облигаций	обеспеченные					
Вид купонной ставки	индексированная по инфляции					
Валюта обслуживания	KZT	KZT	KZT	KZT	KZT	KZT
Дата начала обращения	15.07.2009	10.12.2009	11.08.2003	01.02.2004	01.10.2004	23.12.2010
Срок обращения, лет	4	6	10	10	10	8
Объем выпуска, тенге	5 000 000 000	8 000 000 000	3 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	10 000 000 000
Номинальная стоимость, тенге	1 тенге					
Количество облигаций в обращении, штук	5 000 000 000	8 000 000 000	600 000 000	2 391 484 500	5 000 000 000	10 000 000 000
Дата выплаты купона	15/07, 15/01	10/06, 10/12	01/04, 01/10	01/04, 01/10	01/04, 01/10	23/06, 23/12
Даты фиксации реестра при выплате купона	14/07, 14/01	09/06, 09/12	31/03, 30/09	31/03, 30/09	31/03, 30/09	22/06, 22/12
Ставка вознаграждения на 01.01.12, %	11,00%	11,00%	9,50%	9,20%	8,80%	8,50%
Расчетный базис	30/360					

	Первый выпуск 2 облигационной программы	Четвертый выпуск 2 облигационной программы	Второй выпуск облигаций в пределах 2 облигационной программы	Третий выпуск облигаций
Торговый код	KZIKb11	KZIKb16	KZIKb12	KZIKb3
ИН	KZPC1Y10B543	KZPC4Y10B547	KZPC2Y12B547	KZ2C0Y10A980
Рейтинг, РФЦА (27.12.2011)	BBB2			
Вид облигаций	Обеспеченные			
Вид купонной ставки	индексированная по инфляции			
Валюта обслуживания	KZT	KZT	KZT	KZT
Дата начала обращения	10.04.2005	15.01.2007	10.04.2005	01.12.2003
Срок обращения, лет	10	10	12	10
Объем выпуска, тенге	5 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000
Номинальная стоимость, тенге	1 тенге			
Количество облигаций в обращении, штук	5 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	2 391 484 500
Дата выплаты купона	10/04, 10/10	15/01, 15/07	10/04, 10/10	01/04, 01/10
Даты фиксации реестра при выплате купона	09/04, 09/10	14/01, 14/07	09/04, 09/10	31/03, 31/10
Ставка вознаграждения на 01.04.12, %	6,90%	7,41%	7,50%	9,70%
Расчетный базис	30/360			