

**АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»**
**Отчет в рамках ПДО**
**ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД:  
1 кв. 2013 ГОД**
**Цель проведения  
данного анализа**

Анализ финансового состояния Общества был проведен в целях мониторинга финансового состояния, анализа корпоративных событий, а также способности Общества отвечать по своим облигационным обязательствам, установленным в проспекте выпуска облигаций.

**Основание**

В соответствии с Договором о государственных закупках услуг Представителя держателей ипотечных облигаций № 40 от 31 января 2013 года, заключенного между АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Общество) и АО «БТА Секьюритис» (далее - Представитель), также статьи 20 Закона РК «О рынке ценных бумаг» и Постановления НБРК №88 от 24.02.2012 г.

**Общая информация  
об Эмитенте**

АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» было учреждено 29 декабря 2000 года в соответствии с Постановлением Национального Банка Республики Казахстан № 469 от 20 декабря 2000 года. Изначально компания занималась лишь выкупом пулов прав требования по ипотечным кредитам у коммерческих банков Казахстана, но в 2008 году приобрела 100-процентную долю в АО «Ипотечная организация «Объединенная Ипотечная Компания» в целях выхода на рынок прямого кредитования. В сентябре 2008 года АО «Ипотечная организация «Объединенная Ипотечная Компания» была переименована в АО «Ипотечная организация «Казипотека», а в 2010 году присоединена к АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания».

В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность исключительно в Казахстане. Общество предоставляет ипотечные жилищные займы по сниженным процентным ставкам сроком до 20 лет.

**Акционеры  
Компании<sup>1</sup>**

Наименование акционера	Расположение	Кол-во простых акций	Доля в простых акциях	Кол-во прив-ых акций
Комитет государственного имущества и приватизации МФРК	Г. Астана, Республика Казахстан	2 642 000	91,36%	0%

<sup>1</sup> Информация предоставлена по состоянию на 01.04.13 г. Во время формирования настоящего отчета, Общество официальным письмом от 09.04.13 г. уведомило АО «Казахстанская Фондовая Биржа» о передаче Комитетом государственного имущества и приватизации МФРК Министерству регионального развития РК права владения и пользования 1 202 004 акций Компании. Таким образом, на текущий момент акционерами Общества являются Министерство Финансов РК и Министерство регионального развития РК. Данные сведения будут отражены в отчете ПДО за 2 кв.2013 года.

Кол-во объявленных простых акций	13 681 600
Кол-во размещенных простых акций	2 892 000
Кол-во выкупленных простых акций	249 990
<b>Итого акций в обращении</b>	<b>2 642 010 (простых акций)</b>

По состоянию на 1 апреля 2013 года основным акционером компании является Комитет государственного имущества и приватизации Министерства Финансов Республики Казахстан.

#### Корпоративные события

- **08.02.13** Общим собранием акционеров Общества были приняты решения об увеличении количества объявленных акций на 10 775 400 штук, в рамках Программы «Доступное жилье – 2020». Таким образом, общее количество объявленных акций составляет 13 681 600 штук, с учетом ранее объявленных акций в количестве 2 906 200 штук.
- **16.01.13** Общество официальным письмом KASE сообщило о полном досрочном погашении от 10 января 2013 года валютного займа, полученного в 2007 году от инвестиционного банка Credit Suisse International. В результате, обязательства Общества перед банком полностью выполнены.
- **15.01.13** Общество сообщило о выплате седьмого купонного вознаграждения по своим облигациям KZP04Y04C492, торговый код KZIKb19. Вознаграждение выплачено в сумме 222 500 000 тенге.
- **15.01.13** Общество сообщило о выплате 12-го купонного вознаграждения по своим облигациям KZPC4Y10B547, торговый код KZIKb16. Вознаграждение выплачено в сумме 122 750 000 тенге.
- **15.01.13** АО «Народный Сберегательный Банк Казахстана» сообщило KASE о том, что предоставил заем Обществу в размере 14,3 млрд. тенге. Заемные средства предоставлены сроком на пять лет с целью рефинансирования валютного кредита, привлеченного у швейцарского банка Credit Suisse International в 2007 году.
- **09.01.13** Общество сообщило KASE об установлении ставки вознаграждения по облигациям KZP04Y04C492, торговый код KZIKb19 на восьмой купонный период в размере 10,0% годовых, а также по облигациям KZPC4Y10B547, торговый код KZIKb16 установлена ставка вознаграждения в размере 6,01% годовых на 13-й купонный период.
- **04.01.13** Общество официальным письмом KASE сообщило о повышении АО «Рейтинговое агентство Регионального финансового центра города Алматы» кредитного рейтинга Компании до уровня А3/Р2 с прогнозом «стабильный», а также рейтингов долгосрочных обязательств с прогнозом «стабильный».

Настоящий отчет составлен АО «БТА Секьюритис», на основании Договора о государственных закупках услуги Представителя держателей ипотечных облигаций (далее - ПДО) № 40 от 31 января 2013 года, в целях оценки финансового состояния АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания».

Отчет проведен на основе финансовой отчетности и иной информации, предоставленных Обществом по состоянию на 01/04/2013 г.

### **1. Сведения о выпуске облигаций:**

АО «БТА Секьюритис» является Представителем держателей 13-и выпусков облигаций Общества, 11-и обеспеченных и 2-х не обеспеченных облигаций, в соответствии с технической спецификацией к Договору № 40 о государственных закупках услуг Представителя держателей ипотечных облигаций.

Облигации Эмитента включены в категорию «долговые ценные бумаги с рейтинговой оценкой» (средняя категория) официального списка АО «Казахстанская Фондовая биржа».

Также 11-и купонным обеспеченным облигациям Общества присвоены рейтинги Fitch Ratings BBB-, по состоянию на 26.11.12, Рейтинговое агентство РФЦА BBB1, по состоянию на 04.01.13. 2-м не обеспеченным облигациям (НИН KZP02Y09C495, НИН KZ2C0Y05E206) присвоены Fitch Ratings BBB-, по состоянию на 26.11.12, Рейтинговым агентством РФЦА BBB2, по состоянию на 04.01.13.

Полный список выпусков облигаций, а также иные сведения о выпуске облигаций Общества см. в Приложении 2 к отчету.

### **2. Сведения об исполнении ограничений (ковенант)**

Согласно пункту 3 статьи 15 Закона РК «О рынке ценных бумаг», требования пунктов 1, 2 статьи 15 Закона не распространяются на:

1) организацию при проведении ею реструктуризации обязательств в случаях, предусмотренных законами Республики Казахстан;

2) банк или организацию, осуществляющую отдельные виды банковских операций.

На текущую дату, Общество, согласно данным официального сайта Комитета по контролю и надзору финансового рынка и финансовых организаций Национального Банка Республики Казахстан (далее - КФН НБРК), имеет лицензию на осуществление отдельных видов банковских операций № 5.1.69, дата и номер решения уполномоченного органа о выдаче/переоформлении № 80 от 12.04.2010 г.

Следовательно, Общество соответствует пункту 2 статьи 15 Закона РК «О рынке ценных бумаг». Ковенанты, указанные в Законе не распространяются на Общество.

Также проспектами второго выпуска облигаций (НИН KZ2COY10A857), третьего выпуска облигаций (НИН KZ2COY10A980), четвертого выпуска облигаций (НИН KZ2COY10B079), восьмого выпуска облигаций (НИН KZ2COY10B319), первого выпуска в пределах второй облигационной программы (НИН KZPC1Y10B543), второго выпуска в пределах второй облигационной программы (НИН KZPC2Y12B547), четвертого выпуска в пределах второй облигационной программы (НИН KZPC4Y10B547), второго выпуска в пределах третьей облигационной программы (НИН KZP02Y09C495), четвертого выпуска в пределах третьей облигационной программы (НИН KZP04Y04C492), пятого выпуска в пределах третьей облигационной программы (НИН KZP05Y06C494), девятого выпуска облигаций (НИН KZ2C0Y08D913), десятого выпуска облигаций (НИН KZ2COY05E206), одиннадцатого выпуска облигаций (НИН KZ2COY08E218) Общества, ограничения (ковенанты) не предусмотрены.

### **3. Сведения о выплате вознаграждения и размещения облигаций**

Общество уведомило, что 15 января 2013 года произвело выплату купонного вознаграждения по четвертому выпуску в пределах второй облигационной программы (НИН KZPC4Y10B547) в размере 122 750 000,00 тенге (сто двадцать два миллиона семьсот пятьдесят тысяч тенге 00 тиын) по ставке

вознаграждения 4,91% годовых, а также по четвертому выпуску в пределах третьей облигационной программы (НИН KZP04Y04C492) в размере 222 500 000,00 тенге (двести двадцать два миллиона пятьсот тысяч тенге 00 тиын) по ставке вознаграждения 8,9% годовых.

01 апреля 2013 года Общество сообщило о выплате купонного вознаграждения держателям следующих ипотечных облигаций:

- по второму выпуску (НИН KZ2COY10A857) в размере 8 700 000,00 тенге (восемь миллионов семьсот тысяч тенге, 00 тиын) по ставке вознаграждения 5,8% годовых;

- по третьему выпуску (НИН KZ2COY10A980) в размере 64 570 081, 50 тенге (шестьдесят четыре миллиона пятьсот семьдесят тысяч восемьдесят одна тенге 50 тиын) по ставке вознаграждения 6% годовых;

- по четвертому выпуску (НИН KZ2COY10B079) в размере 59 189 241,43 тенге (пятьдесят девять миллионов сто восемьдесят девять тысяч двести сорок одна тенге 43 тиын) по ставке вознаграждения 5,5% годовых;

- по восьмому выпуску (НИН KZ2COY10B319) в размере 127 500 000,00 тенге (сто двадцать семь миллионов пятьсот тысяч тенге 00 тиын) по ставке вознаграждения 5,1% годовых.

Также Общество осуществило плановое частичное погашение облигаций третьего и четвертого выпусков на сумму 215 233 605,00 (двести пятнадцать миллионов двести тридцать три тысячи шестьсот пять тенге 00 тиын) и 215 233 605,00 тенге (двести пятнадцать миллионов двести тридцать три тысячи шестьсот пять тенге 00 тиын) соответственно.

Подробные сведения о размещении облигаций, а также о выплате купонного вознаграждения и погашения облигаций см. в приложении 3 к отчету.

***Сведения о выплате вознаграждения, произошедшие после отчетной даты составления настоящего отчета:***

02 апреля 2013 года Общество также уведомило о выплате купонного вознаграждения держателям облигаций десятого выпуска (НИН KZ2COY05E206), одиннадцатого выпуска (НИН KZ2COY08E218).

10 апреля Общество также уведомило о выплате купонного вознаграждения держателям облигаций первого выпуска в пределах первой облигационной программы (НИН KZPC1Y10B543), второго выпуска в пределах второй облигационной программы (НИН KZPC2Y12B547).

*Указанные сведения будут подробно раскрыты в отчете ПДО за 2 кв.2013 года.*

#### **4. Сведения о целевом использовании денежных средств**

В целях контроля за порядком и мониторингом целевого использования Обществом денег, Представителем была запрошена, а также проанализирована следующая информация:

- Информация о финансовом состоянии Общества по итогам деятельности за 1 кв. 2013 года.
- Запрошена информация о целевом использовании денежных средств, полученных в результате размещения облигаций
- Иные документы, подтверждающих целевое использование денежных средств Общества, полученных от размещения облигаций

В результате данных действий, Обществом было подтверждено, что денежные средства, привлеченные в результате размещения облигаций по указанным выпускам были использованы по целевому назначению, а именно будут использованы для дальнейшего приобретения ипотечных кредитов.

### 5. Сведения о залоговом имуществе, которое является обеспечением облигаций Общества

АО «БТА Секьюритис» является Представителем держателей 11-ти обеспеченных выпусков облигаций АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания». В качестве обеспечения по облигациям выступает пул ипотечных свидетельств и прав требований по ипотечным жилищным займам по договорам цессии.

Представителем был проведен анализ на предмет соответствия залогового обеспечения юридическим требованиям к правоустанавливающим и иным документам на залоговую недвижимость, а также требование Общества к достаточности залогового обеспечения по займам.

Исходя из проспекта 11-ти выпусков облигаций, Общество обязуется поддерживать стоимость заложенного имущества в течение всего срока обращения облигаций на уровне не ниже 100% от общей номинальной стоимости облигаций, находящихся в обращении, с учетом начисленного по ним вознаграждения. Представителем был проведен анализ достаточности залогового обеспечения по выданным займам, в результате чего было сделано следующее заключение:

По состоянию на 01.04.13 года, общая номинальная стоимость облигаций, находящихся в обращении составляет 47 611 672 100 тенге, общее начисленное вознаграждение по облигациям, находящихся в обращении составляет 1 118 404 351 тенге, общая номинальная стоимость облигаций с учетом начисленного вознаграждения составила 48 730 076 451 тенге, что на 0,9% выше чем за предыдущий отчетный период. Общее количество выданных займов 11-ти выпусков обеспеченных облигаций составляет 16 959 штук, что на 1,4 % меньше чем за отчетный период по состоянию на 01 января 2013 года, остаток ссудной задолженности по текущим займам по состоянию на 01 апреля 2013 года составляет 50 892 230 142 тенге, что на 2,6% ниже показателя за предыдущий период. Практически по каждому выпуску сократилось число займов, которое отразилось в понижении остатка ссудной задолженности, принятым равным залоговой стоимости имущества. Но, несмотря на данный фактор, залоговое обеспечение по каждому из 11-ти выпусков облигаций соответствует необходимому уровню покрытия обеспечения, так по состоянию на 01 апреля 2013 года, коэффициент покрытия обеспечения по каждому из 11-ти выпусков облигаций находится на уровне более 100%.

**Таблица 1. Сведения о достаточности уровня залогового обеспечения**

НИН	Кол-во займов	Остаток ссудной задолженности	Номин.стоимость облигаций, в тенге	Начисленное вознаграждение, в тенге	Общая номин. стоим-ть облигаций, с учетом вознаграждения	Коэф-т покрытия, в %
KZ2COY10A857	210	324 662 229,72	300 000 000	8 700 000,00	308 700 000,00	105%
KZ2COY10A980	1 050	2 290 471 663,85	2 152 336 050	64 570 081,50	2 216 906 131,50	103%
KZ2COY10B079	942	2 225 868 523,36	2 152 336 050	59 189 241,43	2 211 525 291,43	101%
KZ2COY10B319	1 729	5 328 851 975,22	5 000 000 000	127 500 000,00	5 127 500 000,00	104%
KZPC1Y10B543	2 298	5 366 128 505,08	5 000 000 000	163 875 000,00	5 163 875 000,00	104%
KZPC2Y12B547	2 339	5 397 189 112,35	5 000 000 000	118 987 500,00	5 118 987 500,00	105%
KZPC4Y10B547	2 425	5 390 985 910,59	5 000 000 000	63 438 888,89	5 063 438 888,89	106%
KZP04Y04C492	1 929	5 464 888 923,19	5 000 000 000	105 555 555,56	5 105 555 555,56	107%
KZP05Y06C494	1 820	8 564 460 691,30	8 000 000 000	229 400 000,00	8 229 400 000,00	104%
KZ2C0Y08D913	2 213	10 529 060 551,96	10 000 000 000	176 944 444,44	10 176 944 444,44	103%
KZ2C0Y08E218	4	9 662 055,44	7 000 000	243 638,89	7 243 638,89	133%

Итого по выпускам	16 959	50 892 230 142,06	47 611 672 100,00	1 118 404 350,71	48 730 076 450,71	104%
----------------------	--------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------	------

Тем самым, проведенный анализ подтверждает, что Общество на текущую дату поддерживает стоимость заложенного имущества и не нарушает обязательств, указанных в проспектах выпусков облигаций.

Обществом также было отмечено, что для поддержания стоимости заложенного имущества на указанном уровне, он будет пополнять его приобретаемыми у банков-партнеров ипотечными свидетельствами и/или правами требования по ипотечным кредитам, либо ценными бумагами.

Во время формирования настоящего отчета, между Обществом и Представителем были заключены дополнительные соглашения к Договору. Исходя из заключенных дополнительных соглашений, Эмитент произведет еще 2 выпуска облигаций. Данные сведения будут включены в отчет ПДО за 2 кв.2013 года.

Представителем была проведена проверка состояния залогового имущества Общества. Выборка кредитных досье, подлежащих проверке Представителем, была сформирована методом случайного отбора. В ходе проверки рассмотрены 150 кредитных досье.

В ходе проверки кредитных досье было выявлено, что в некоторых досье отсутствовали отдельные документы в связи с текущей работой Эмитента над кредитными досье. Представителем было получено письменное подтверждение Эмитента, что данные замечания будут устранены до 17 июня 2013 года. Факт устранения указанных замечаний будет проверен Представителем в ходе аудита кредитных досье при оценке состояния залогового имущества по состоянию на 01 июня 2013 года.

Таким образом, по результатам анализа залогового обеспечения, Представителем был сделан вывод о том, что стоимость залогового имущества поддерживается Эмитентом на требуемом уровне, а также соответствует требованиям установленным проспектом выпуска облигаций.

#### **6. Сведения о наступлении случаев, затрагивающих права и интересы держателей облигаций**

В соответствии с пунктом 2, пп.1 п.6 Правил деятельности ПДО, Представителем было проанализировано наличие обстоятельств, в том числе заключения Обществом крупной сделки, которые могут повлечь нарушение прав и интересов держателей облигаций.

Меры, направленные на защиту прав и интересов держателей облигаций, в том числе, посредством подачи иска в суд от имени держателей облигаций, по вопросам неисполнения Эмитентом обязательств, установленных проспектом выпуска облигаций, не принимались в связи с отсутствием оснований и необходимости принятия таких мер.

#### **7. Анализ финансового состояния Эмитента по состоянию на 01/04/2013 г.**

##### **Анализируемая отчетность**

Финансовый анализ на предмет оценки кредитных рисков Общества был проведен на основании управленческой финансовой отчетности за 1-й квартал 2013 года в сопоставлении с аудированной финансовой отчетностью за 2007-2012 годы.

Необходимо отметить, что в годовых финансовых отчетах Общества последних лет аудитор (КПМГ Аудит) выражал мнение с оговоркой. В частности по результатам аудита финансовой отчетности за 2012 год аудитор отметил, что по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года компания не выделила и не признала по справедливой стоимости валютный производный инструмент, встроенный в кредиторскую задолженность по займу от Credit Suisse International, как того требует Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

8 февраля 2013 года акционеры компании утвердили увеличение количества зарегистрированных акций на 10'775'400 штук, в результате чего общее количество акций составит 13'681'600 штук.

Мы считаем, что собранных нами сведений достаточно, чтобы вынести адекватное мнение о финансово-экономическом состоянии компании.

### Анализ активов

С начала 2008 года по настоящее время активы Общества понизились со 105 до 92 млрд. тенге. Главной причиной падения стало существенное сокращение собственного капитала – с 29 до 17 млрд. тенге, в связи с получением убытков от операционной деятельности, которые возникли в результате уменьшения ссудного портфеля и создания провизий, обесценения портфеля ценных бумаг и характерного для компании валютного риска.

В структуре активов основную долю занимал ссудный портфель, но его доля широко менялась за последние 5 с небольшим лет. Если на начало 2008 года доля ссудного портфеля до вычета резервов составляла 57,2%, то на конец 2009 года – 68,1%, тогда как по состоянию на 1 апреля 2013 года – 57,9%.

Таблица 2. Анализ активов Общества по состоянию на 01.04.13 г.

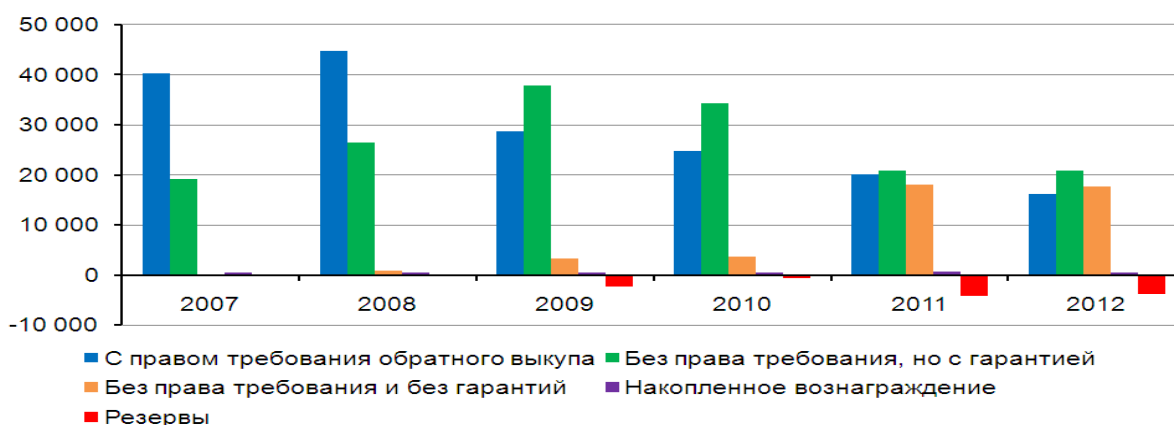
Анализ активов	
Темпы роста активов	-15.2%
Темпы роста ссудного портфеля	-4.0%
Резервы/Ссуды клиентам	7.3%
Высоколиквидные средства/Активы	37.7%

Необходимо отметить, что за последние 5 лет структура ссудного портфеля Общества претерпела существенные изменения. Так, например, объем ипотечных кредитов, купленных у коммерческих банков с правом требования их обратного выкупа, понизился с начала 2008 года по конец 2012 года с 40 до 16 млрд. тенге, что привело к сокращению их веса в структуре портфеля с 67,0 до 29,3%.

Объем кредитов без права требования, но с гарантией Казахстанского фонда гарантирования ипотечных кредитов почти не изменился, составив на конец 2012 года ориентировочно 21 млрд. тенге. А вот объем кредитов без права обратного выкупа и без гарантии КФГИК, наоборот, существенно возрос – с 0 до около 18 млрд. тенге, а их доля соответственно возросла с 0,3 до 32%.

Предполагается, что с учетом заявленных планов по участию в программе «Доступное жилье-2020» в будущем компания будет реализовывать жилье по направлению аренда с правом выкупа.

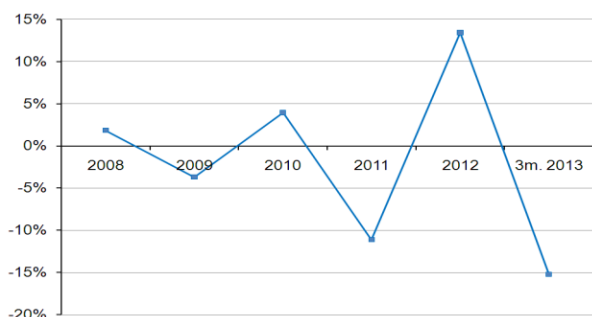
График 1. Структура ссудного портфеля Общества



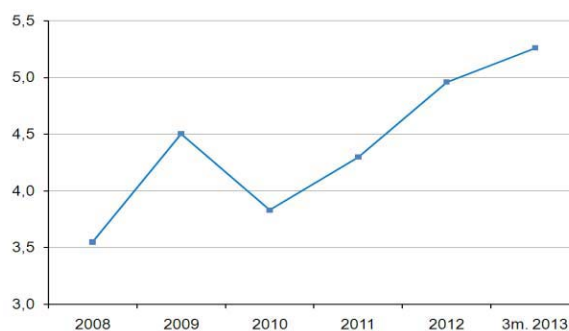
С начала 2008 года в связи с ухудшением ситуации на банковском рынке, объем сформированных резервов по ссудному портфелю Общества стал быстро расти и на 1 апреля 2013 года составил 3,9 млрд. тенге, что соответствовало коэффициенту «Накопленные резервы / Ссудный портфель» на уровне 7,3%. Значение последнего показателя существенно ниже аналогичного показателя крупнейших банков Казахстана, даже если исключить из расчета относительно стабильные по своему характеру ипотечные кредиты, купленные у коммерческих банков с правом требования их обратного выкупа (около 10,0%). Кроме того, мы отмечаем непоследовательность формирования резервов компанией, что выразилось в W-образном движении показателей ROA и ROE, а также роста активов, как это видно на графиках ниже.

**График 2. Оценка кредитного риска в графиках**

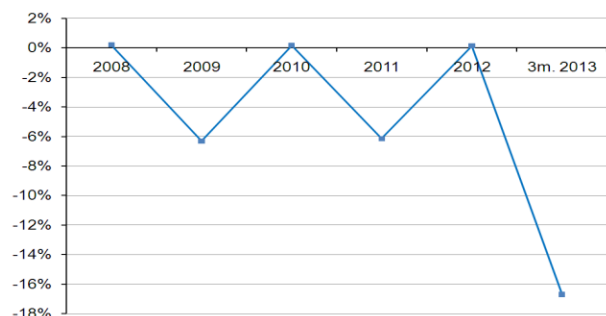
**Темпы роста активов**



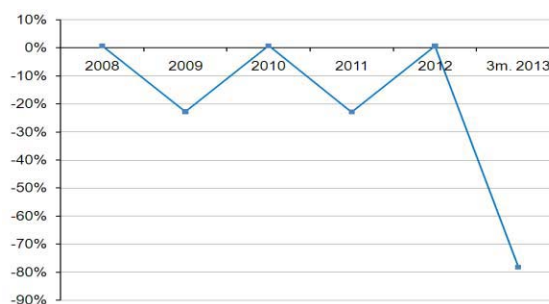
**Финансовый леверидж**



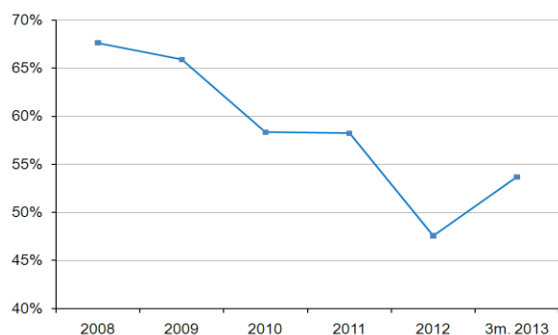
**Прибыль на активы (ROA)**



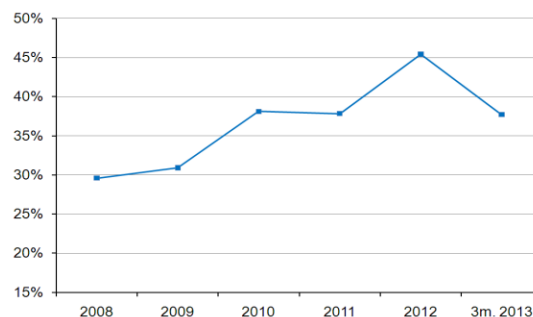
**Прибыль на собственный капитал (ROE)**



**«Ссудный портфель (нетто) / Активы»**



**«Высоколиквидные средства / Активы»**

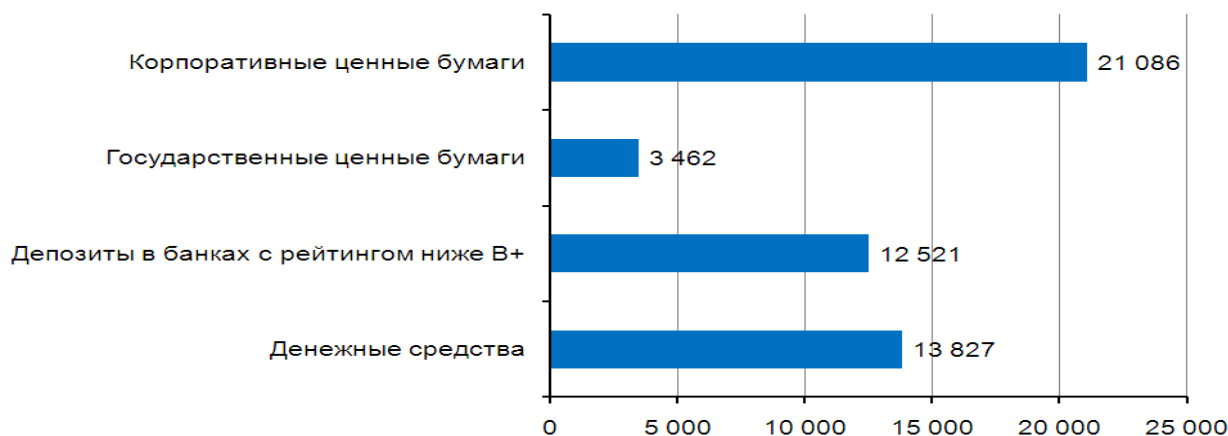




Суммарная доля денежных средств, их эквивалентов и ценных бумаг различных категорий Общества с начала 2008 года вела себя изменчиво, составив на 1 апреля 2013 года 37,7%. Высоколиквидные активы инвестированы в депозиты низкорейтинговых казахстанских банков, а также корпоративные ценные бумаги.

По состоянию на 1 апреля 2013 года по ценным бумагам в наличии для продажи и удерживаемым до погашения объемом 24,4 млрд. тенге был сформирован резерв в размере 1,7 млрд.тенге. Доля государственных ценных бумаг в структуре условно высоколиквидных активов на конец 2012 года составила всего 7,0% (3,5 млрд. тенге).

**График 3. Структура условно высоколиквидных активов на конец 2012 года до резервов**



### Анализ структуры капитала

Основным источником фондирования Общества в настоящий момент являются выпущенные облигации с различными сроками погашения, в том числе облигации обеспеченные пулом прав требования по ипотечным кредитам. Их доля на конец 2012 года составила 51,4% от валюты баланса.

На конец 2012 года компания также имела на балансе долларовый кредит от Credit Suisse International, который погасила в 1-м квартале 2013 года. В 4-м квартале 2012 года компания также привлекла кредит от АО «Народный Банк Казахстана» на сумму 14,3 млрд. тенге, как уже видно, для погашения кредита Credit Suisse International. В аудиторском отчете за 2012 год в главе событий после отчетной даты указано, что 10 января 2013 года АО «ИО «КИК» полностью погасила кредит в размере 108,9 млн. долларов США компании «Atonline Limited» (правопреемник по кредиту от Credit Suisse International). Убыток, признанный в связи с досрочным погашением, составил 3,7 млрд. тенге и возник в результате переоценки финансового инструмента.

В результате изменения методики учета займа, полученного от Министерства финансов Республики Казахстан, в 2012 году его вес в структуре баланса значительно понизился, и на соответствующую разницу повысилась доля собственного капитала компании через счет дополнительно оплаченного капитала. Как было отмечено ранее, заем, первоначально признанный по номинальной стоимости, был пересчитан по амортизированной стоимости с применением эффективной ставки на уровне 8%. Данное изменение выглядит обоснованно с учетом длительности займа (погашение в декабре 2027 года) и чрезвычайно низкой процентной ставки по нему (0,1% годовых). На 1 апреля 2013 года доля займа от Министерства финансов составила 3,2%, тогда как удельный вес статьи дополнительно оплаченного капитала в рамках собственного капитала Общества составил 7,6%. Соответственно до изменения методики учета, доля займа по состоянию на 1 октября 2012 года составляла 9,0%.

**Таблица 3. Анализ структуры капитала Общества по состоянию на 01.04.13 г.**

Анализ структуры капитала	
Доля депозитного портфеля	0.0%
Доля срочного процентного долга	80.8%
Финансовый леверидж	5.3
Собственный капитал, млрд.тенге	17.4

В связи с получением существенных убытков с 2008 по 1-й квартал 2013 года на общую сумму 17,4 млрд. тенге собственный капитал Общества через счет нераспределенной прибыли значительно сократился за этот период. С начала 2008 года финансовый леверидж компании быстро увеличился с 3,5 до 5,3, что говорит, в первую очередь, о существенности полученных убытков.

АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» является государственной организацией с достаточно высокой ролью на ипотечном рынке Республики Казахстан, что свидетельствует о высокой финансовой гибкости, то есть способности и намерении акционеров увеличивать собственный капитал компании в случае такой необходимости. Хотя с начала 2009 года компания не увеличивала свой уставный капитал, мы обращаем внимание, что 8 февраля 2013 года акционеры Общества утвердили существенное увеличение количества зарегистрированных акций на 10'775'400 штук до 13'681'600 штук.

#### **Анализ результатов деятельности**

По состоянию на 31 декабря 2012 года Общество пересмотрело непризнанное требование по отложенному налогу и признало отложенный налоговый актив в размере 2385,2 млн. тенге, относящийся к ранее непризнанным налоговым убыткам, переносимым на будущие периоды. Срок использования налогового убытка, перенесенного на будущие периоды, истекает в 2019-2022 годах. Общество считает, что сможет получить достаточный будущий налогооблагаемый доход на основании реализации государственной программы «Доступное жилье-2020».

**Таблица 4. Анализ результатов деятельности Общества по состоянию на 01.04.13 г.**

Анализ результатов деятельности	
Процентная рентабельность до резервов	-12.4%
Чистая рентабельность	-240.9%
ROA	-16.7%
ROE	-78.2%

По результатам 1-го квартал 2013 года показатели ROA и ROE КИК составили -16,7 и -78,2% в годовом исчислении.

**Заключения по результатам анализа**

С начала 2008 года по настоящее время активы Общества понизились со 105 до 92 млрд. тенге. Главной причиной падения стало существенное сокращение собственного капитала – с 29 до 17 млрд. тенге, в связи с получением убытков от операционной деятельности.

Необходимо отметить, что за последние 5 лет структура ссудного портфеля изменилась. Так, например, доля ипотечных кредитов, купленных у коммерческих банков с правом требования их обратного выкупа, понизилась с начала 2008 года по конец 2012 года с 67,0 до 29,3%. Доля кредитов без права обратного выкупа и без гарантии Казахстанского фонда гарантирования ипотечных кредитов, наоборот, существенно возросла – почти с 0 до 32%.

Суммарная доля денежных средств, их эквивалентов и ценных бумаг различных категорий Общества на 1 апреля 2013 года составила 37,7% от активов. Существенная часть активов была инвестирована в депозиты казахстанских банков, а также корпоративные ценные бумаги.

Мы также повторяем, что Общество является государственной организацией с достаточно высокой ролью на ипотечном рынке Казахстана, что говорит о высокой финансовой гибкости, то есть способности и намерении акционеров увеличивать собственный капитал компании в случае такой необходимости.

С учетом участия Общества в реализации государственной программы «Доступное жилье-2020», эффективных стратегий по развитию Компании, а также усилиями менеджмента, финансовое состояние АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» может стабилизироваться в дальнейшем и стать устойчивым.

**Председатель Правления  
АО «БТА Секьюритис»**



**Цуркан О.Г.**

## Приложение 1.

## Сведения 1. Выборочные статьи баланса (млн. тенге)

	2009	2010	2011	2012	3м.2013
	Аудит	Аудит	Аудит	Аудит	Управл.
		По результатам аудита за 2012 год отчетность компании была существенно скорректирована *			
Высоколиквидные средства	24 394	40 900	36 090	49 150	34 582
Ссудный портфель	70 297	63 313	59 752	55 347	53 108
Резервы на потери по ссудам	-2 268	-703	-4 217	-3 875	-3 875
<b>Активы</b>	<b>103 233</b>	<b>107 303</b>	<b>95 377</b>	<b>108 187</b>	<b>91 695</b>
Средства клиентов	0	0	0	0	0
Процентный срочный долг	80 150	79 180	73 041	86 225	74 095
<b>Обязательства</b>	<b>80 314</b>	<b>79 288</b>	<b>73 191</b>	<b>86 377</b>	<b>74 266</b>
Уставный капитал	27 843	26 335	26 335	26 335	26 335
Нераспределенная прибыль	-4 924	1 680	-4 150	-4 525	-8 907
<b>Капитал акционеров банка</b>	<b>22 918</b>	<b>28 015</b>	<b>22 186</b>	<b>21 810</b>	<b>17 428</b>

## Сведения 2. Отчет о прибыли (млн. тенге)

	2009	2010	2011	2012	3м.2013
	Аудит	Аудит	Аудит	Аудит	Управл.
		По результатам аудита за 2012 год отчетность компании была существенно скорректирована *			
Процентные доходы	8 931	7 930	7 982	7 290	1 770
Процентные расходы	-7 504	-7 680	-9 416	-8 310	-1 990
<b>Процентная прибыль до резервов</b>	<b>1 427</b>	<b>249</b>	<b>-1 434</b>	<b>-1 020</b>	<b>-220</b>
Резервы на потери по ссудам	-2 302	1 116	-3 688	230	1
<b>Процент. прибыль после резервов</b>	<b>-875</b>	<b>1 365</b>	<b>-5 122</b>	<b>-790</b>	<b>-219</b>
Чистые комиссионные доходы	36	-4	-9	-11	-60
Доходы по операциям с ЦБ	2	0	21	-194	0
Прибыль по валютным операциям	-2 759	92	-49	-172	-23
Прочие операционные доходы	1	35	120	42	29
Операционные расходы	-1 183	-1 223	-1 240	-1 342	-3 991
<b>Операционная прибыль</b>	<b>-4 777</b>	<b>266</b>	<b>-6 279</b>	<b>-2 468</b>	<b>-4 264</b>
Прочие резервы и неоперац. доходы	-2 096	-103	-74	167	0
<b>Доналоговая прибыль</b>	<b>-6 873</b>	<b>163</b>	<b>-6 353</b>	<b>-2 300</b>	<b>-4 264</b>
Расходы по налогу на прибыль	0	13	-45	2 448	0
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-6 873</b>	<b>176</b>	<b>-6 399</b>	<b>148</b>	<b>-4 264</b>
Чистая прибыль акционеров банка	-6 873	176	-6 399	148	-4 264

## Сведения 3. Некоторые коэффициенты

	2009	2010	2011	2012	3м.2013
Темпы роста активов	-3,7%	3,9%	-11,1%	+13,4%	-15,2%
Темпы роста ссудного портфеля	-3,3%	-9,9%	-5,6%	-7,4%	-4,0%
Темпы роста процентных доходов	-3,7%	-11,2%	0,7%	-8,7%	-9,0%
Ссудный портфель (брутто) / Активы	68,1%	59,0%	62,6%	51,2%	57,9%
Высоколиквидные средства / Активы	23,6%	38,1%	37,8%	45,4%	37,7%
Резервы / Ссуды клиентам	3,2%	1,1%	7,1%	7,0%	7,3%
Чистая прибыль / Процент. доходы	-77,0%	2,2%	-80,2%	2,0%	-240,9%
Процентные доходы / Активы	8,2%	7,8%	7,7%	7,1%	6,9%
Процентные расходы / Активы	6,9%	7,5%	9,0%	8,1%	7,8%
Процентная прибыль / Активы	1,3%	0,2%	-1,4%	-1,0%	-0,9%
ROA (в годовом выражении)	-6,3%	0,2%	-6,1%	0,1%	-16,7%
ROE (в годовом выражении)	-22,8%	0,8%	-22,8%	0,7%	-78,2%
Финансовый леверидж	3,6	4,6	3,7	4,6	4,7
EPS (в годовом выражении), тг.	-2 462	67	-2 422	56	-6 456
Балансов. стоимость СК на акцию, тг.	8 209	10 604	8 397	8 255	6 597
Простые акции в обрац., млн. штук	2,8	2,6	2,6	2,6	2,6
Привил. акции в обрац., млн. штук	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

\* См. главу «Анализируемая отчетность»

Приложение 2. Сведения о выпуске облигаций

ОБЕСПЕЧЕННЫЕ КУПОННЫЕ ОБЛИГАЦИИ										
Торговый код	НИН	Объем выпуска	Кол-во облигаций в обращении	Кол-во выкупленных облигаций	Остаток неразмещенных облигаций	Дата начала обращения	Срок обращения	Ставка вознаграждения на 01.04.13		
Второй выпуск	KZIKb2	3 000 000 000	300 000 000	2 700 000 000	-	11.08.03	10 лет	5,8 %		
Третий выпуск	KZIKb3	5 000 000 000	2 152 336 050	2 847 663 950	-	01.12.03	10 лет, 4 мес.	6 %		
Четвертый выпуск	KZIKb4	5 000 000 000	2 152 336 050	2 847 663 950	-	01.02.04	10 лет	5,5 %		
Восьмой выпуск	KZIKb8	5 000 000 000	5 000 000 000	0	-	01.10.04	10 лет	5,1 %		
Первый выпуск 2 облигационной программы	KZIKb11	5 000 000 000	5 000 000 000	0	-	10.04.05	10 лет	6,9 %		
Второй выпуск 2 облигационной программы	KZIKb12	5 000 000 000	5 000 000 000	0	-	10.04.05	12 лет	5,01 %		
Четвертый выпуск 2 облигационной программы	KZIKb16	5 000 000 000	5 000 000 000	0	-	15.01.07	10 лет	6,01 %		
Четвертый выпуск 3 облигационной программы	KZIKb19	5 000 000 000	5 000 000 000	0	-	15.07.09	4 года	10 %		
Пятый выпуск 3 облигационной программы	KZIKb20	8 000 000 000	8 000 000 000	0	-	10.12.09	6 лет	9,3 %		
Девятый выпуск	KZIKb21	10 000 000 000	10 000 000 000	0	-	23.12.10	8 лет	6,5 %		
Одиннадцатый выпуск	KZIKb23	15 000 000 000	7 000 000	0	14 993 000 000	02.04.12	8 лет	7 %		30/360
НЕ ОБЕСПЕЧЕННЫЕ КУПОННЫЕ ОБЛИГАЦИИ										
Второй выпуск 3 облигационной программы	KZIKb17	10 000 000 000	10 000 000 000	0	-	10.06.07	9 лет	6,3 %		
Десятый выпуск	KZIKb22	10 000 000 000	5 007 000 000	0	4 993 000 000	02.04.12	5 лет	8 %		30/360

Приложение 3. Сведения о выплате вознаграждения по состоянию на 01.04.13 г.

Выпуск	Вид купонной ставки	Период обращения	Дата фиксации реестра	Дата начала выплаты купона	Периодичность выплаты	Сумма выплаты, в тенге	Досрочное погашение
Второй выпуск (KZ2COY10A857)	Индексированная по инфляции	11.08.03 – 01.10.13	31.03, 30.09	01.04, 01.10	2 раза в год (каждые полгода)	8 700 000,00 <sup>2</sup>	
Третий выпуск (KZ2COY10A980)		01.12.03 – 01.04.14	31.03, 30.09	01.04, 01.10		64 570 081,50 *	215 233 605
Четвертый выпуск (KZ2COY10B079)		01.02.04 – 01.04.14	31.03, 30.09	01.04, 01.10		59 189 241,43 *	215 233 605
Восьмой выпуск (KZCOY10B319)		01.10.04 – 01.10.14	31.03, 30.09	01.04, 01.10		127 500 000,00*	
Четвертый выпуск 3 облигационной программы (KZP04Y04C492)		15.07.09 – 15.07.13	14.01, 14.07	15.01, 15.07		222 500 000,00*	
Пятый выпуск 3 облигационной программы (KZP05Y06C494)		10.12.09 – 10.12.15	09.06, 09.12	10.06, 10.12			
Второй выпуск 2 облигационной программы (KZPC2Y12B547)		10.04.05 – 10.04.17	09.10, 09.04	10.10, 10.04			
Четвертый выпуск 2 облигационной программы (KZPC4Y10B547)		15.01.07 – 15.01.17	14.07, 14.01	15.07, 15.01			122 750 000,00
Второй выпуск 3 облигационной программы (KZP02Y09C495) не обеспеченные		10.06.07 – 10.06.16	09.12, 09.06	10.12, 10.06			
Девятый выпуск (KZ2COY08D913)		Плавающая	23.12.10 – 23.12.18	22.06, 22.12		23.06, 23.12	
Первый выпуск 2 облигационной программы (KZPC1Y10B543)	10.04.05 – 10.04.15		09.10, 09.04	10.10, 10.04			
Одиннадцатый выпуск (KZ2COY08E218)	Фиксированная	02.04.12 – 02.04.20	01.10, 01.04	02.10, 02.04			
Десятый выпуск (KZ2COY05E206) не обеспеченные		02.04.12 – 02.04.17	01.10, 01.04	02.10, 02.04			

<sup>2</sup> Фактически указанные выплаты были осуществлены в период 2 кв.2013 г. (01.04.13), мы включили данные выплаты в таблицу, в связи с тем, что дата фиксации реестра проходит в период 1 кв.2013 года. Иные выплаты, осуществленные Эмитентом в апреле месяце 2013 года, будут отражены в отчете ПДО за 2 кв.2013 г.