

**Отчет по результатам проверки финансового состояния  
АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания»  
по состоянию на 01.07.2011г.**

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 №165 от 14 сентября 2009 года, №182 от 3 ноября 2009 года, №№227, 228, 229, 230 от 29 апреля 2010 года и №288 от 27 октября 2010 года.

Цель проведения анализа финансового состояния

Оценка финансовой устойчивости Компании и ее способности отвечать по своим обязательствам перед держателями второго, четвертого, седьмого, восьмого и девятого выпусков именных купонных облигаций, а также четвертого и пятого выпусков третьей облигационной программы именных купонных облигаций.

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 B1/негативный (в национальной валюте), присвоенный 04.05.10г. Moody's Investors Service.

По состоянию на 01.07.11г. 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 01.07.11г. Общество является представителем держателей 7-ми выпусков облигаций Компании. Краткая информация об указанных выпусках представлена в нижеследующей таблице.

Четвертый выпуск 3 облигационной программы

НИН: KZR04Y04C492

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге  
Дата начала обращения: 15.07.09.  
Срок обращения: 4 года  
Объем выпуска: 5 000 000 000 тенге  
Номинальная стоимость: 1 тенге  
Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000  
Дата выплаты купона: 15 июля и 15 января  
Даты фиксации реестра при выплате купона: 14 июля и 14 января  
Ставка вознаграждения: на 22.07.11 составляет 11,0%  
Максимально допустимое значение – 11%  
Расчетный базис: 30/360

Пятый выпуск 3 облигационной программы  
НИН: KZP05Y06C494  
Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации  
Валюта обслуживания: казахстанский тенге  
Дата начала обращения: 10.12.09  
Срок обращения: 6 лет  
Объем выпуска: 8 000 000 000 тенге  
Номинальная стоимость: 1 тенге  
Количество облигаций в обращении: 8 000 000 000  
Дата выплаты купона: 10 июня и 10 декабря  
Даты фиксации реестра при выплате купона: 9 июня и 9 декабря  
Ставка вознаграждения: на 22.07.11 составляет 11,0%  
Расчетный базис: 30/360

Второй выпуск  
НИН: KZ2C0Y10A857  
Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации  
Валюта обслуживания: казахстанский тенге  
Дата начала обращения: 11.08.03  
Срок обращения: 10 лет  
Объем выпуска: 3 000 000 000 тенге  
Номинальная стоимость: 1 тенге  
Количество облигаций в обращении: 900 000 000  
Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября  
Даты фиксации реестра при выплате купона: 30 сентября и 31 марта  
Ставка вознаграждения: на 22.07.11 составляет 9,4%  
Расчетный базис: 30/360

Четвертый выпуск  
НИН: KZ2C0Y10B079  
Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации  
Валюта обслуживания: казахстанский тенге  
Дата начала обращения: 01.02.04  
Срок обращения: 10 лет  
Объем выпуска: 5 000 000 000 тенге  
Номинальная стоимость: 1 тенге  
Количество облигаций в обращении: 2 391 484 500  
Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября  
Даты фиксации реестра при выплате купона: 31 марта и 30 сентября  
Ставка вознаграждения: на 22.07.11 составляет 9,1%  
Расчетный базис: 30/360

Седьмой выпуск

НИН: KZ2C0Y07B307

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 01.10.04

Срок обращения: 7 лет

Объем выпуска: 5 000 000 000

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000

Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября

Даты фиксации реестра при выплате купона: 31 марта и 30 сентября

Ставка вознаграждения: на 22.07.11 составляет 8,7%

Расчетный базис: 30/360

Восьмой выпуск

НИН: KZ2C0Y10B319

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 01.10.04

Срок обращения: 10 лет

Объем выпуска: 5 000 000 000

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 5 000 000 000

Дата выплаты купона: 1 апреля и 1 октября

Даты фиксации реестра при выплате купона: 31 марта и 30 сентября

Ставка вознаграждения: на 22.07.11 составляет 8,7%

Расчетный базис: 30/360

Девятый выпуск

НИН: KZ2C0Y08D913

Вид облигаций: обеспеченные купонные облигации

Валюта обслуживания: казахстанский тенге

Дата начала обращения: 23.12.10

Срок обращения: 8 лет

Объем выпуска: 10 000 000 000

Номинальная стоимость: 1 тенге

Количество облигаций в обращении: 6 990 700 000

Дата выплаты купона: 23 июня и 23 декабря

Даты фиксации реестра при выплате купона: 22 июня и 22 декабря

Ставка вознаграждения: на 22.07.11 составляет 8,5%

Расчетный базис: 30/360

Результаты оценки финансового состояния компании по состоянию на 01.07.11г.

Анализ результатов деятельности Компании по итогам 2 квартала 2011 года проведен на основании следующих документов:

- бухгалтерский баланс Компании по состоянию на 01.07.11г.;
- отчет о прибылях и убытках Компании по состоянию на 01.07.11г.

Анализ бухгалтерского баланса Компании по состоянию на 01.07.11г.

Анализ проведен на основании данных бухгалтерского баланса по состоянию на 01.07.11г в сравнении с данными по состоянию на 01.04.11г. и 01.01.11г.:

Наименование статьи	на 01.07.11	на 01.04.11	на 01.01.11	Изменение за 2 квартал 2011 года	
				тыс. тенге	%
<b>Активы</b>					
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	0	0	11,576,870		
Аффинированные драгоценные металлы					
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	8	8	8		
Производные финансовые инструменты					
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи (за вычетом резервов на обесценение)	7,344,343	7,379,250	7,172,335	-34,907	-0.47
Дебиторская задолженность	739,294	717,819	717,040	21,475	2.99
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения (за вычетом резервов на обесценение)	12,888,762	14,707,213	14,733,129	-1,818,451	-12.36
Операция «обратное РЕПО»					
Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение)	19,911,230	22,389,613	7,711,239	-2,478,383	-11.07
Займы предоставленные (за вычетом резервов на обесценение)	58,011,096	59,696,899	61,290,816	-1,685,803	-2.82
Запасы	11,640	644,987	647,819	-633,347	-98.20
Нематериальные активы (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	9,710	14,478	22,742	-4,768	-32.93
Основные средства (за вычетом амортизации и убытков от обесценения)	3,023,707	2,435,770	2,481,525	587,937	24.14
Отложенный налоговый актив	21,826	21,826	21,826		
Прочие активы					
<b>Итого активов</b>	<b>101,961,616</b>	<b>108,007,863</b>	<b>106,375,349</b>	<b>-6,046,247</b>	<b>-5.60</b>
<b>Обязательства</b>					
Вклады привлеченные					
Производные инструменты					
Выпущенные долговые ценные бумаги	59,346,052	63,273,787	61,958,989	-3,927,735	-6.21
Операция «РЕПО»					
Полученные займы	23,707,263	24,041,815	23,821,509	-334,552	-1.39
Кредиторская задолженность	43,189	625,024	75,721	-581,835	-93.09
Прочие обязательства	15,248	11,427	13,890	3,821	33.44
<b>Итого обязательства</b>	<b>83,111,752</b>	<b>87,952,053</b>	<b>85,870,109</b>	<b>-4,840,301</b>	<b>-5.50</b>
<b>Капитал</b>					
Уставный капитал, в том числе:	28,932,661	28,932,661	28,932,661		

простые акции	28,932,661	28,932,661	28,932,661		
привилегированные акции					
Изъятый капитал	-2,597,422	-2,597,422	-2,597,422		
Резервный капитал	2,630,820	2,598,418	2,598,418	32,402	1.25
Прочие резервы	-532,401	-622,131	-695,573	89,730	14.42
Нераспределенная прибыль (не покрытый убыток), в том числе:	-9,583,794	-8,255,716	-7,732,844	-1,328,078	-16.09
-предыдущих лет	-7,797,690	-7,732,844	-7,797,690	-64,846	-0.84
-отчетного периода	-1,786,104	-522,872	64,846	-1,263,232	-
<b>Итого капитал:</b>	<b>18,849,864</b>	<b>20,055,810</b>	<b>20,505,240</b>	<b>-1,205,946</b>	<b>-6.01</b>
<b>Итого капитал и обязательства:</b>	<b>101,961,616</b>	<b>108,007,863</b>	<b>106,375,349</b>	<b>-6,046,247</b>	<b>-5.60</b>

#### *Анализ бухгалтерского баланса*

Балансовая стоимость активов Компании по состоянию на 01.07.11г. составила 101,96 млрд. тенге, уменьшившись относительно 01.04.11г. на 5,6%. Таким образом, с конца 1 квартала 2011 года валюта баланса претерпела отрицательное изменение ввиду уменьшения кредитного портфеля Компании на 2,82% на фоне снижения объема размещенных вкладов и портфеля ценных бумаг на 11,07% и 8,39% соответственно.

В структуре активов на конец 2 квартала 2011 года по-прежнему наибольшая доля приходится на займы предоставленные – 56,9% и вклады в БВУ – 19,53%. Остальной объем распределен между ценными бумагами, удерживаемыми до погашения – 12,63%, ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи – 7,2% и прочими активами – 3,74%.

Снижение объема ликвидных активов, размещенных в БВУ, и портфеля ценных бумаг имеет место в результате необходимости погашения облигационных обязательств и кредиторской задолженности. Уменьшение кредитного портфеля на 2,82% связано с продолжающимся сокращением объема выкупаемых у банков второго уровня прав требования по займам в связи с низкой активностью банков в части кредитования населения, незначительным объемом ипотечных займов, выданных в рамках собственной программы против увеличения провизий по займам. Следовательно, тренд уменьшения ссудного портфеля сохранился и во втором квартале 2011 года, что, по мнению Общества, является ключевым фактором, влияющим на низкий уровень текущей рентабельности активов Компании.

Необходимо также отметить высокую долю, занимаемую ценными бумагами, удерживаемыми до погашения, в совокупном портфеле ценных бумаг (около 63,7% по состоянию на 01.07.2011г.).

Структура обязательств на 1 июля 2011 года по сравнению с 1 кварталом 2011 года претерпела следующие изменения: доля объема выпущенных долговых ценных бумаг снизилась с 71,94% до 71,41%, тогда как доля объема полученных займов, напротив, увеличилась с 27,34% до 28,52%.

В целом, объем обязательств Компании уменьшился относительно 1 квартала 2011 года на 4,84 млрд. тенге или 5,5%.

Необходимо отметить, что по результатам 2 квартала 2011 года Компании успешно погасила облигации на общую сумму 5,53 млрд тенге, в том числе шестой выпуск облигаций KZ2CKY07B224 на сумму 4,26 млрд. тенге, и разместила облигации на сумму 2 млрд. тенге.

Объем собственного капитала, в свою очередь, снизился относительно конца 1 квартала 2011 года на 6,01% и составил 18,85 млрд. тенге. Снижение капитала связано с получением Компанией чистого убытка в размере 1,26 млрд. тенге по результатам 2 квартала 2011 года.

*Анализ отчета о прибылях и убытках Компании*

Анализ проведен на основании данных отчета о прибылях и убытках за 2 квартал 2011 года, за 1 квартал 2011 года и 2 квартал 2010 года. Процентные изменения по каждой категории даны по изменениям относительно данных за 1 квартал 2011 г.

тыс. тенге

Наименование статьи	за 2 квартал 2011 года	за 1 квартал 2011 года	за 2 квартал 2010 года	Изменение	
				2 квартал 2011 года	Изменение относительно 1 квартала 2011г, %
<b>Доходы, связанные с получением вознаграждения, в том числе:</b>	<b>2,165,727</b>	<b>2,000,906</b>	<b>2,255,432</b>	<b>164,821</b>	<b>8.24</b>
по корреспондентским и текущим счетам		15,966	22,645	-15,966	-100.00
по размещенным вкладам	250,131	188,002	93,370	62,129	33.05
по предоставленным займам	1,383,741	1,357,488	1,519,695	26,253	1.93
по предоставленной финансовой аренде					
по приобретенным ценным бумагам	531,855	439,450	619,722	92,405	21.03
по операциям «обратное РЕПО»					
<b>Доходы (расходы) по финансовым активам (нетто), в том числе:</b>			<b>-48</b>		
доходы (расходы) от изменения стоимости финансовых активов, учтенных по справедливой стоимости через прибыль и убыток (нетто)			-48		
Доходы (расходы) от переоценки иностранной валюты (нетто)	-42,075	130,050	-22,175	-172,125	-132.35
Дивиденды					
Доходы, связанные с участием в ассоциированных организациях					
Доходы от реализации (выбытия) активов					
Прочие доходы	20,889	19,274	16,572	1,615	8.38
<b>Итого доходов:</b>	<b>2,144,541</b>	<b>2,150,230</b>	<b>2,249,781</b>	<b>-5,689</b>	<b>-0.26</b>
<b>Расходы, связанные с выплатой вознаграждения, в том числе:</b>	<b>2,408,835</b>	<b>2,260,773</b>	<b>2,006,931</b>	<b>148,062</b>	<b>6.55</b>
по привлеченным вкладам					
по полученным займам	474,446	433,423	382,170	41,023	9.46

по полученной финансовой аренде					
по выпущенным ценным бумагам	1,934,389	1,827,350	1,624,761	107,039	5.86
по операциям «РЕПО»					
<b>Комиссионные расходы</b>	<b>27,619</b>	<b>21,783</b>	<b>44,552</b>	<b>5,836</b>	<b>26.79</b>
<b>Расходы по банковской и иной деятельности, не связанные с выплатой вознаграждения, в том числе:</b>	<b>314</b>	<b>114</b>	<b>97</b>	<b>200</b>	<b>175.44</b>
расходы от осуществления переводных операций	314	114	97	200	175.44
расходы от осуществления прочих операций (клиринговых, кассовых, сейфовых, инкассации)					
<b>Операционные расходы, в том числе:</b>	<b>236,514</b>	<b>217,572</b>	<b>210,389</b>	<b>18,942</b>	<b>8.71</b>
расходы на оплату труда и командировочные	162,681	142,707	130,004	19,974	14.00
амортизационные отчисления	50,811	54,309	62,216	-3,498	-6.44
расходы по оплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением налога на прибыль	23,022	20,556	18,169	2,466	12.00
<b>Прочие расходы</b>	<b>67,408</b>	<b>57,453</b>	<b>75,313</b>	<b>9,955</b>	<b>17.33</b>
<b>Итого расходов</b>	<b>2,740,690</b>	<b>2,557,695</b>	<b>2,337,282</b>	<b>182,995</b>	<b>7.15</b>
Прибыль (убыток) до отчисления в резервы (провизии)	-596,149	-407,465	-87,501	-188,684	-46.31
Резервы/(восстановление резервов) на возможные потери по операциям, в том числе, на возмещение разницы между показателем номинальной доходности и минимальным значением доходности	667,083	115,407	-564,309	551,676	478.03
<b>Итого чистая прибыль (убыток) до налога на прибыль</b>	<b>-1,263,232</b>	<b>-522,872</b>	<b>476,808</b>	<b>-740,360</b>	<b>-141.59</b>
Налог на прибыль					
Чистая прибыль (убыток) после уплаты налога на прибыль	-1,263,232	-522,872	476,808	-740,360	-141.59
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности					
Доля меньшинства					
<b>Итого чистая прибыль (убыток) за период</b>	<b>-1,263,232</b>	<b>-522,872</b>	<b>476,808</b>	<b>-740,360</b>	<b>-141.59</b>

В структуре доходов, полученных Компанией за 2 квартал 2011 года, более 99,04% занимают процентные доходы. В свою очередь, большую часть процентных доходов

составляют процентные доходы по выданным займам – 63,89% и по ценным бумагам – 24,56%. Оставшаяся доля приходится на доходы по размещенным вкладам – 11,55%.

В целом, во 2 квартале 2011 года Компанией получено на 0,17 млрд. тенге или на 8,24% больше процентных доходов, чем в 1 квартале 2011 года. По выданным займам – уменьшение на 0,03 млрд. тенге или 1,93%, по размещенным вкладам – увеличение на 0,06 млрд. тенге или 33,05%. Доходы по ценным бумагам увеличились на 0,09 млрд. тенге или 21,03%.

В структуре расходов Компании наибольший удельный вес – 87,89% - занимают процентные расходы.

Процентные расходы Компании представлены процентными расходами по полученным займам (19,7%) и процентными расходами по выпущенным ценным бумагам (80,3%).

Компания завершила 2 квартал 2011 года с чистым убытком в размере 1,26 млрд. тенге. Относительно 1 квартала 2011 года чистая прибыль уменьшилась на 0,74 млрд. тенге.

Существенно на структуре доходов/расходов по итогам 2 квартала 2011 года отразился эффект начисления резервов по выданным Компанией займам в размере 0,67 млрд. тенге, в то время как убыток до начисления провизий составил 0,6 млрд. тенге.

Финансово-экономические показатели деятельности Компании по состоянию на 01.07.11г в сравнении с данными на 01.04.11г. и 01.01.11г.

№ п/п	Показатель	Значение			Формула для расчета
		на 01.07.11	на 01.04.11	на 01.01.11	
<b>Показатели составляющих рентабельности</b>					
1	Рентабельность активов (ROA), %	-1.20	-1.95	0.06	Чистая прибыль / Ср. активы
2	Рентабельность собственного капитала (ROE), %	-6.49	-2.58	0.31	Чистая прибыль / Ср. собственный капитал
3	Чистая процентная маржа, % годовых	-0.232	-0.970	0.247	(Процентные доходы – Процентные расходы)/(Ср. активы)
4	Доходность портфеля ЦБ, % годовых	2.524	7.991	9.152	Доход по ЦБ / (Ср. Портфель ЦБ)
5	Расходы по обслуживанию обл. займов, % годовых	3.155	11.673	11.034	Процентные расходы по выпущенным ЦБ / (ср. долговой портфель ЦБ)
6	Доходность кредитного портфеля, % годовых	2.385	8.976	9.019	Доходы по предоставленным займам / Займы предоставленные
7	Процентный спред по основной деятельности, % годовых	-0.770	-2.697	-2.015	Доходность кредитного портфеля (6) – расходы по обслуживанию займов (5)
<b>Показатели структуры капитала</b>					
8	Коэффициент финансовой независимости, %	18.487	18,569	19,276	Собственный капитал / Активы

Как и в рассмотренных ранее периодах, в финансовой деятельности Компании наблюдается отрицательная динамика изменения коэффициентов рентабельности собственного капитала и положительная в изменении рентабельности активов в течение 2 квартала 2011 года. Если первое обусловлено, как и в предшествующих периодах, снижением чистой прибыли Компании и низкой доходностью активов относительно процентного бремени по обязательствам, то второе объясняется снижением совокупных активов на 5,6% за отчетный период на фоне увеличения чистых убытков в 1,4 раза. Также, в рассматриваемом периоде было осуществлено погашение обязательств за счет вкладов в БВУ и погашения ценных бумаг, а



именно: погашение основного долга и купонного вознаграждения по облигациям KZIKb6, части основного долга и купонного вознаграждения по облигациям KZIKb3, KZIKb4, а также купонного вознаграждения по выпускам KZIKb2, KZIKb7, KZIKb8, KZIKb11, KZIKb12.

Коэффициент финансовой независимости, характеризующий долю собственных средств Компании в общем объеме средств источников финансирования активов, продемонстрировал слабое снижение, и составил 18,487% по итогам 2 квартала 2011 года.

### **Заключение по результатам анализа**

По результатам анализа деятельности Компании по итогам 2 квартала 2011 года можно сделать следующие выводы.

Динамика операционных показателей свидетельствует о достаточно существенном уменьшении операционной прибыли. В частности, на текущий момент неблагоприятным фактором являются ускоряющиеся темпы роста расходов по обслуживанию облигационных и простых займов несмотря на прирост доходности кредитного портфеля и портфеля ценных бумаг Компании в целом на 1,93% и 21,03% соответственно. Таким образом, облигационные выплаты за отчетный период увеличились на 5,86% и составили 1,93 млрд. тенге.

По сравнению с прошлыми периодами, текущая процентная маржа поднялась до значения (-0,23% за 2 квартал 2011г.) на фоне снижения совокупных активов на 5,6%, несмотря на это, снижающаяся доходность по кредитному портфелю и портфелю ценных бумаг наряду с увеличивающимися расходами на обслуживание долговых обязательств, может отрицательно сказаться на капитализации Компании в краткосрочном (до одного года с последней анализируемой отчетной даты). Тем не менее, учитывая позитивно развивающуюся тенденцию роста маржи доходности и процентного спреда по основной деятельности, можно отметить, что ситуация по состоянию на 1 июля 2011 года не претерпела негативных изменений относительно прошлого периода.

Критичным фактором для сохранения платежеспособности будет являться поддержка государства, которая может заключаться в обеспечении соответствующей капитализации Компании. Однако такая поддержка, по мнению Общества, будет эффективной в краткосрочном периоде. В долгосрочной перспективе, вероятность обслуживания обязательств будет непосредственно зависеть, в том числе, от улучшения операционных показателей, указанных выше.

На основании вышеизложенного, Общество оценивает финансовое положение Компании как удовлетворительное в краткосрочной перспективе (до одного года с последней анализируемой отчетной даты) со стабилизирующимся трендом развития, со способностью отвечать по своим обязательствам перед держателями облигаций при условии сохранения капитализации Компании на текущем уровне. Данный вывод обусловлен тем, что при сохранении текущего уровня рентабельности и доходности активов будущая вероятность исполнения Компанией своих обязательств перед держателями сохранится на удовлетворительном уровне. Таким образом, долгосрочная платежеспособность Компании будет зависеть от динамики рентабельности по ее основной деятельности.

**Председатель Правления**

