

**А К Т**  
**проверки финансового состояния**  
**ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания»**

30 марта 2004 года

г. Алматы

В соответствии с Договорами об оказании услуг Представителя держателей облигаций №95/1229 от 02.09.2003г., №145 от 15.01.2004г., заключенных между ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания) и АО «Народный Банк Казахстана» проведен анализ финансового состояния Компании по состоянию на 01 января и 01 марта 2004 года.

**Цель проведения оценки финансового состояния Компании:**

Расчет и контроль денежных потоков, необходимых для выплаты полугодового купона по выпущенным ипотечным облигациям второго и четвертого выпусков Компании.

**Лицензии Компании:**

Компания осуществляет свою деятельность согласно лицензии Национального Банка Республики Казахстан №28 от 23 сентября 2002 года на проведение следующих операций:

1) банковские операции:

- заемные операции: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности.

2) иные операции, предусмотренные банковским законодательством:

- эмиссия собственных ценных бумаг;
- факторинговые операции: приобретение прав требования платежа с покупок товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа.

**Деятельность Компании:**

В соответствии с полученной лицензией НБ РК Компания осуществляет следующие виды операций:

- приобретение ипотечных свидетельств и/или прав требования по ипотечным кредитам от банков и кредитных организаций;
- выпуск облигаций, обеспеченных данными ипотечными свидетельствами и правами требования, а также ценными бумагами, приемлемыми для финансирования НБ РК.

**Проверяемые документы:**

- Бухгалтерский баланс по состоянию на 01.01.2004г., 01.03.2004г.;
- Отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности по состоянию на 01.01.2004г., 01.03.2004г.;
- Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженностей по состоянию на 01.03.2004г.;

- Структура погашения по кредитам Компании за 2004-2019 гг.
- Портфель ценных бумаг по состоянию на 01.03.2004г.

### **Облигации Компании:**

За период существования Компании осуществлено четыре эмиссии облигаций:

#### **Первый выпуск (НИН KZ2CKY03A676):**

- а) общий объем выпуска – 1.500.000.000 (один миллиард пятьсот миллионов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 10.000 (десять тысяч) тенге каждая, общее количество облигаций – 150.000 (сто пятьдесят тысяч) штук;
- б) вид облигаций – именные купонные облигации, с обеспечением;
- в) срок обращения: 3 (три) года с начала обращения облигаций – 10 ноября 2002 года;
- г) ставка вознаграждения - плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 4,75% и пересматривается 10 мая и 10 ноября каждого календарного года в течение срока обращения.
- д) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

#### **Второй выпуск (НИН KZ2CKY10A853):**

- 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 – именные купонные облигации, с обеспечением;
- в) срок обращения: 10 (десять) лет и 51 (пятьдесят один) день с даты начала обращения облигаций – 11 августа 2003 года;
- г) ставка вознаграждения - плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 1,8% и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения.
- д) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

#### **Третий выпуск (НИН KZ2CKY10A986):**

- 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 – именные купонные облигации, с обеспечением;
- в) срок обращения: 10 (десять) лет и 121 (сто двадцать один) день с даты начала обращения облигаций – 01 декабря 2003 года;
- г) ставка вознаграждения - плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 1% и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения.

д) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

#### **Четвертый выпуск (НИН KZ2CKY10B075):**

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 - именные купонные облигации, с обеспечением;

в) срок обращения: 10 (десять) лет и 59 (пятьдесят девять) дней с даты начала обращения облигаций - 01 февраля 2004 года;

г) ставка вознаграждения - плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 0,5% и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения.

д) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

#### **Объект проверки:**

##### *Выплата второго купона по второму выпуску облигаций:*

По состоянию на 01 марта 2004 года размещенный объем эмиссии облигаций второго выпуска по номиналу составил - 3 000 000 000 (три миллиарда) тенге.

Размер купонной ставки по второму выпуску именных купонных облигаций ЗАО «Казахстанская ипотечная компания» определен в соответствии с Условиями выпуска облигаций и составляет 7,7% годовых. Сумма выплачиваемого купонного вознаграждения по облигациям второго выпуска 01 апреля 2004 года составит 115 500 000 (сто пятнадцать миллионов пятьсот тысяч) тенге.

##### *Выплата первого купона по четвертому выпуску облигаций:*

По состоянию на 01 марта 2004 года размещенный объем эмиссии облигаций четвертого выпуска облигаций по номинальной стоимости составил - 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) тенге.

Размер купонной ставки по четвертому выпуску именных купонных облигаций с обеспечением определен в соответствии с Условиями выпуска облигаций и составляет 6,9% годовых. Сумма выплачиваемого купонного вознаграждения по облигациям четвертого выпуска 01 апреля 2004 года составит 17 250 000 (семнадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) тенге.

Общая сумма выплачиваемого купонного вознаграждения по второму и четвертому выпускам облигаций ЗАО «Казахстанская ипотечная компания» составляет 132 750 000 (сто тридцать два миллиона семьсот пятьдесят тысяч) тенге.

#### **Результаты проверки:**

На основании данных финансовой отчетности Компании, представляем расчет основных финансовых показателей:

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	Сумма, тыс. тенге по состоянию на 01.01.2004г.	Сумма, тыс. тенге по состоянию на 01.03.2004г.

<b>I.</b>	<b>Балансовая стоимость активов</b>	<b>10 068 411</b>	<b>12 061 578</b>
1.	Высоколиквидные активы, в т.ч.:	1 834 788	1 924 067
	1) Деньги на корсчете	121	1 300
	2) Ценные бумаги, годные для продажи, из них:	1 834 667	1 922 767
	- Краткосрочные ценные бумаги	1 331 887	789 936
	- Долгосрочные ценные бумаги	502 780	1 132 831
2.	Права требования по ипотечным займам, предоставленным клиентам	8 116 614	10 018 133
3.	Основные средства	11 100	10 876
4.	Нематериальные активы	19 182	18 813
5.	Начисления по ипотечным займам и облигациям и по ценным бумагам	85 663	86 775
6.	Прочие активы	1 064	2 914
<b>II</b>	<b>Пассивы</b>	<b>10 068 410</b>	<b>12 061 578</b>
8.	Балансовая стоимость обязательств, в т.ч.:	7 308 930	9 254 962
	1) Ипотечные ценные бумаги Компании	7 173 406	8 980 980
	2) Начисления по ипотечным займам и выпущенным облигациям	96 117	235 557
	3) Прочие обязательства	39 407	38 425
9.	Собственный капитал, в т.ч.:	2 759 480	2 806 616
	1) Уставный капитал	2 500 000	2 500 000
	2) Резервный капитал	116 703	116 703
	3) Чистый доход прошлых лет	-	142 777
	4) Нераспределенный чистый доход	142 777	47 136

№ п/п	Наименование показателя	Расчеты по состоянию на 01.01.2004г.	Расчеты по состоянию на 01.03.2004г.
1	Доходность капитала (ROE=Чистый доход/Собственный капитал)	5,17%	1,68%
2	Доходность активов (ROA=Чистый доход/Балансовая стоимость активов)	1,42%	0,40%
3	Коэффициент краткосрочной	13,54	7,02

	ликвидности (Высоколиквидные активы/текущие обязательства)		
В расчет высоколиквидных активов включены:			
тыс. тенге			
1	Наличные деньги в сумме	121	1 300
2	Государственные ценные бумаги	1 834 667	1 922 767
В расчет краткосрочных обязательств включены:			
тыс. тенге			
1	Начисления по ипотечным займам и выпущенным облигациям	96 117	235 557
2	Прочие обязательства	39 408	38 425


#### Поступление денег по кредитам:

Сумма поступлений денежных средств в качестве вознаграждения по кредитам и основного долга происходит своевременно. Сумма просроченной задолженности клиентов по ипотечным займам с начала 2004 года отсутствует.

#### Вывод:

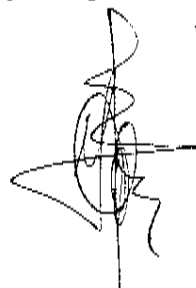
По состоянию на 01 января, 01 марта 2004 года финансовое состояние Компании устойчивое, платежеспособность и ликвидность обеспечены. Компания способна отвечать по своим обязательствам по выплате второго полугодового купонного вознаграждения второго выпуска и первого полугодового купонного вознаграждения четвертого выпуска именных купонных облигаций держателям данных облигаций ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания».

**Первый Заместитель Председателя Правления  
АО «Народный Банк Казахстана»**

 **Святлов С.А.**

**Ознакомлен**

**Заместитель Председателя Правления  
ЗАО «Казахстанская ипотечная компания»**



**Токобаев Н.Т.**

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

