

АКТ
проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная компания» по
состоянию на 1 сентября 2004 года

г. Алматы

22 сентября 2004 года

АО «Банк ТуранАлем», в соответствии с условиями Договора об оказании услуг Представителя держателей облигаций № 131 от 19 декабря 2003 года, заключенного с АО «Казахстанская ипотечная компания» (далее – Компания), проведён анализ финансового состояния Компании по состоянию на 1 сентября 2004 года.

Проведенная оценка финансового состояния Компании направлена на выявление обстоятельств, которые могут повлечь нарушение прав и интересов Облигационеров третьего выпуска агентских ипотечных облигаций Компании (НИН KZ2CKY10A986) в связи с предстоящей выплатой второго полугодового купонного вознаграждения.

Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 20 декабря 2000 года № 469 «О создании закрытого акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания», в целях реализации Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в республике Казахстан, одобренной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года № 1290, было создано Акционерное общество «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания).

Единственным учредителем АО «Казахстанская Ипотечная Компания» является Национальный банк Республики Казахстан со 100% долей участия в уставном капитале Компании.

Компанией проведена перерегистрация в Департаменте юстиции по г. Алматы из ЗАО «Казахстанская Ипотечная Компания» в АО «Казахстанская Ипотечная Компания» (свидетельство о Государственной перерегистрации № 37167 –1910 –АО от 13 апреля 2004 года).

Согласно уставу, размер полностью оплаченного уставного капитала Компании составляет 2 500 000,00 (два миллиарда пятьсот миллионов) тенге и состоит из 250, 000 (двухсот пятидесяти тысяч) экземпляров простых именных акций номинальной стоимостью 10, 000 (десять тысяч) тенге каждая.

В соответствии с постановлением Правления Национального банка Республики Казахстан № 254 от 25 июля 2003 года Компании был присвоен статус финансового агента.

Компания осуществляет свою деятельность, согласно лицензии Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций № 28 от 27 апреля 2004 года на проведение следующих операций:

- 1) банковские операции в национальной валюте:
 - заёмные операции: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности.
- 2) иные операции, предусмотренные банковским законодательством:

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

Основные виды деятельности Компании:

- выкуп у банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковской деятельности ипотечных свидетельств и/или прав требования по договорам банковского займа, обеспеченным ипотекой недвижимости,
- выпуск облигаций, обеспеченных залогом данных ипотечных свидетельств и прав требования, а также ценных бумаг, приемлемых для рефинансирования Национальным Банком Республики Казахстан.

Проверяемые документы:

- Бухгалтерский баланс по состоянию на 01 сентября 2004 года;
- Отчёт о доходах и расходах на 01 сентября 2004 года;
- Расшифровка дебиторской и кредиторской задолженностей на 01 сентября 2004 года.

Сведения о третьем выпуске облигаций Компании:

Компания зарегистрировала в уполномоченном органе проспект третьего выпуска ипотечных облигаций, которым присвоен Национальный идентификационный номер (НИН) KZ2CKY10A986.

Выпуск облигаций имеет следующую структуру:

- 1) **Эмитент** – ЗАО «Казахстанская ипотечная компания»
- 2) **Вид облигаций** – именные купонные с обеспечением
- 3) **Форма выпуска** – бездокументарная
- 4) **Валюта выпуска и обслуживания** - казахстанский тенге
- 5) **Дата выпуска** – 01 декабря 2003 года
- 6) **Срок обращения** – 10 (десять) лет и 121 (сто двадцать один) день с даты начала обращения облигаций
- 7) **Объём выпуска** – 5 000 000 000 (пять миллиардов) тенге
- 8) **Номинальная стоимость** – 1 (один) тенге
- 9) **Количество выпускаемых облигаций** - 5 000 000 000 (пять миллиардов) штук
- 10) **Ставка вознаграждения** – плавающая, расчёт которой производится с учётом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 1.0 % и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения
- 11) **Временная база для расчёта суммы вознаграждения по облигациям** – расчётный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчётный год продолжительностью – 360 дней.

Объект проверки: Финансовое состояние компании по состоянию на 1 сентября 2004 года.

**Данные
финансовой отчётности Компании
по состоянию на 01.06.04 и 01.09.04**

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	Сумма, в тенге по состоянию на 01.06.04	Сумма, в тенге по состоянию на 01.09.04
I	Активы (балансовая стоимость)	16 026 748 151. 24	21 876 524 230.50
1.	Высоколиквидные активы, в том числе:	2 614 970 481.08	3 005 936 858.87
	1.1 Деньги	42 411 603.49	108 660 656.90
	1.2.Ценные бумаги, годные к продаже (краткосрочные и долгосрочные ЦБ)	2 552 101 511.98	2 736 874 416.39
	1.3.Дебиторская задолженность	20 457 276.91	160 401 785.58
II	Пассивы (балансовая стоимость)	16 026 748 151. 24	21 968 283 343.94
1.	Обязательства (балансовая стоимость) в т. ч.	16 026 748 151. 24	18 939 520 598.31
	1.1 Ценные бумаги (ипотечные долгосрочные)	12 946 342 726, 18	18 288 064 358.09
	1.2 Начисленное вознаграждение по привлечённым займам и выпущенным ЦБ	147 422 495. 27	527 270 018.16
	1.3 Прочие обязательства	27 816 593. 01	124 186 222.06
2.	Собственный капитал, в т. ч.	2 905 166 336.78	3 028 762 745.63
	2.1 Уставный капитал (за минусом выкупленных собственных акций)	2 500 000 000.00	2 500 000 000.00
	2.2 Резервный капитал Компании	259 479 877. 51	259 479 877.51
	2.3 Нераспределённый ЧД (непокрытый убыток)	145 686 459. 27	269 282 868.12

Анализ финансовых коэффициентов

№	Финансовые коэффициенты	01.06.04	01.09.04	Тенденция
1.	Доходность активов (ROA= Чистый доход/Балансовая стоимость активов)	0.91 %	1.23%	Активы компании размещаются эффективно, на что указывает увеличение размера прибыли на активы компании
2.	Доходность капитала (ROE= Чистый доход/Собственный капитал)	5.01%	8.9%	Повышение доходности капитала компании
3.	Коэффициент краткосрочной ликвидности (денежные средства + бумаги, годные к продаже + дебиторская задолженность /краткосрочные обязательства(начисленное вознаграждение по привлеченным займам и выпущенным ЦБ и прочие обязательства)	14.9	4.45	Уменьшение коэффициента характеризует увеличение краткосрочных обязательств компании
4.	Коэффициент платежеспособности (Лeverаж) (всево обязательств/СК)	4.52	6.3	Увеличение коэффициента связано с ростом обязательств компании

Результаты проверки:

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 1 сентября 2004 года свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности. Рост доходности капитала констатирует факт эффективного управления активами Компании.

Обстоятельств, которые могут повлечь нарушение прав и интересов Облигационеров третьего выпуска агентских ипотечных облигаций Компании (НИН KZ2CKY03A676) не выявлено. Компания способна отвечать по своим обязательствам по выплате третьего полугодового купонного вознаграждения перед держателями третьего выпуска агентских ипотечных облигаций АО «Казахстанская Ипотечная Компания».

Финансовый директор
АО «Банк ТуранАлем»

Султанкулов Е.А.

Примечание: Руководство Компании ответственно за полноту и достоверность документов, представленных АО «Банк ТуранАлем» для оценки финансового состояния Компании