

**АКТ**  
**проверки финансового состояния АО «Казахстанская Ипотечная Компания»**  
**по состоянию на 1 сентября 2006 года**

г.Алматы

18 сентября 2006 года

Акционерным Обществом «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 2006 года.

Анализ финансового состояния Компании направлен на выявление эффективности управления активами компании, её платёжеспособности и устойчивости, обстоятельств, которые могут повлечь нарушение прав и интересов облигационеров третьего выпуска агентских ипотечных облигаций Компании (НИН KZ2CKY10A986) в связи с предстоящей выплатой 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).

В настоящее время единственным акционером Компании является Министерство Финансов Республики Казахстан, в лице Комитета государственного имущества и приватизации Республики Казахстан. Ранее единственным акционером Компании был Национальный Банк Республики Казахстан, который 29 ноября 2004 года по договору №432 «О передаче в доверительное управление акций акционерного общества «Казахстанская Ипотечная Компания» передал все акции Компании в доверительное управление Министерству финансов Республики Казахстан, что включало право представлять интересы акционера на общем собрании акционеров по вопросам, отнесённым законодательством Республики Казахстан и Уставом Компании к компетенции общего собрания акционеров (единственного акционера).

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).

Оплаченный уставный капитал в соответствии с уставом Компании составляет 17 920 000 000.00 (семнадцать миллиардов девятьсот двадцать миллионов) тенге и состоит из 1 792 000 (один миллион семьсот девяносто две тысячи) 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:

- банковские операции в национальной валюте:

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

- 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.

31 мая 2005 года Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service присвоило долгосрочный рейтинг эмитента в местной валюте на уровне Baa2 АО «Казахстанская Ипотечная Компания»

### **Проверяемые документы:**

- Бухгалтерский баланс по состоянию на 01 января и 01 сентября 2006 года
- Отчёт о доходах и расходах на 01 января и 01 сентября 2006 года
- Отчёт об изменениях в собственном капитале по состоянию на 01 сентября 2006 года
- Расшифровка текущей дебиторской и кредиторской задолженностей на 01 января и 01 марта 2006 года

### **Сведения о размещении облигаций Компании:**

По состоянию на 01 сентября 2006 года Компания зарегистрировала четырнадцать выпусков облигаций (первый и тринадцатый выпуски погашены), первые шесть выпусков и двенадцатый с тринадцатым размещены полностью, седьмой выпуск и выпуски с девятого по одиннадцатый находятся в стадии размещения, восьмой выпуск ещё не размещался.

### **Сведения о третьем выпуске облигаций Компании:**

Зарегистрирован Компанией в уполномоченном органе третий выпуск ипотечных облигаций и имеет Национальный идентификационный номер (НИН) KZ2CKY10A986.

Выпуск облигаций имеет следующую структуру:

**Эмитент** – АО «Казахстанская ипотечная компания»

**Вид облигаций** – именные купонные с обеспечением

**Форма выпуска** – бездокументарная

**Валюта выпуска и обслуживания** - казахстанский тенге

**Дата выпуска** – 01 декабря 2003 года

**Срок обращения** – 10 (десять) лет и 121 (сто двадцать один) день с даты начала обращения облигаций

**Объём выпуска** – 4 500 000 000 (четыре миллиарда пятьсот миллионов) тенге

**Номинальная стоимость** – 1 (один) тенге

**Количество облигаций** – 4 500 000 000 (четыре миллиарда пятьсот миллионов) штук

**Дата выплаты купона** – два раза в год – 01 апреля и 01 октября

**Даты фиксации реестра при выплате купона** – два раза в год – 31 марта и 30 сентября

**Условия погашения** - Выплата номинальной стоимости облигаций,

Предусмотрено частичное досрочное погашение 01 апреля 2007 года и 01 апреля 2010 года

**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; на период с 01.04.06 по 01.10.06 ставка вознаграждения составила 9.9%

**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 2006 года.

**Данные  
финансовой отчётности Компании  
по состоянию на 01.01.06 и 01.09.06**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование финансового показателя Компании</b>	<b>Сумма по состоянию на 01.01.06 (тыс.тенге)</b>	<b>Сумма по состоянию на 01.09.06 (тыс. тенге)</b>
I	<b>Активы</b> (балансовая стоимость)	40 677 517	57 300 250
1.	Высоколиквидные активы, в том числе:	1 343 306	1 882 407
	1.1 Вклады и кор.счета в НБРК	1 343 306	7 789
	1.2.Ценные бумаги, предназначенные для торговли	0	1 874 618
2.	Требования к клиентам	34 896 757	42 802 183
3.	Прочие активы	8 339	57 522
II	<b>Пассивы</b> (балансовая стоимость)	40 677 517	57 300 250
1.	<b>Обязательства</b> (балансовая стоимость) в т. ч.	30 635 430	37 665 739
	1.1 Ценные бумаги (ипотечные)	29 798 212	36 374 109

	долгосрочные)		
	1.2 Прочие привлечённые средства	219 000	0
	1.3 Прочие обязательства	618 218	1 311 630
2.	<b>Собственный капитал, в т. ч.</b>	10 042 087	19 614 511
	2.1 Уставный капитал (за минусом выкупленных собственных акций)	8 900 000	17 920 000
	2.2 Резервный капитал Компании	436 382	1 070 957
	2.4 Прочие резервы	622	622
	2.3 Нераспределённый ЧД (непокрытый убыток)	705 083	622 932

### Анализ финансового состояния

Балансовая стоимость активов по состоянию на 01 сентября 2006 по сравнению с 1 января 2006 года увеличилась на 16 622 733 тыс. тенге (40.86 %) и составила 57 300 250 тыс. тенге. Изменение произошло за счёт увеличения суммы прав требований к клиентам с начала 2006 года на 7 905 426 тыс. тенге (22.65 %), и составило 42 802 183 тыс. тенге. Ценные бумаги, предназначенные для торговли, составили 1 874 618 тыс. тенге.

В структуре активов увеличились вклады и корреспондентские счета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций на 729 601 тыс. тенге (40.12%), а вклады и корреспондентские счета в Национальном банке Республики Казахстан уменьшились на 1 335 517 тыс.тенге (99.42%) .

Произошли изменения в обязательствах за счёт увеличения количества выпущенных долговых ценных бумаг компании на 904 766 055.3 тенге (22.07 %), и составили 6 575 897 тыс. тенге.

Уставный капитал увеличился за счёт дополнительного размещения простых акций с 8 900 000 тыс. тенге до 17 920 тыс. тенге (увеличение на 101.35%). Сформировался резервный капитал и составил 1 070 957 тыс. тенге, увеличение составило 634 215 тыс. тенге (145.33%). Собственный капитал по сравнению с началом года увеличился на 9 572 424 тыс. тенге (92.53%) и составил 19 614 511 тыс. тенге.

Чистая прибыль на 1 сентября 2006 года составила 622 932 тыс.тенге, что больше на 115 660 тыс. тенге ( 22.80 %) по сравнению с аналогичным периодом 2005 года. За последний год отмечается планомерный рост дохода, связанного с получением вознаграждения (основной деятельности).

Дебиторская и кредиторская задолженности по состоянию на 01 сентября 2006 года составила 6 852 478 .40 тенге, кредиторская и 103 398 629.31 тенге соответственно.

### Анализ финансовых коэффициентов

№	Финансовые коэффициенты	01.01.06	01.09.06	Тенденция
1.	Доходность активов (ROA= Чистый доход/Балансовая стоимость активов)	1.73 %	1.09%	Наблюдается понижение доходности, что связано со значительным ростом активов компании
2.	Доходность капитала (ROE= Чистый доход/Собственный капитал)	7.02%	1.01%	Резкое снижение доходности капитала компании связано с размещением в апреле 2006 года дополнительной эмиссии простых акций при непропорциональном росте чистого дохода компании
3.	Величина собственных оборотных средств (текущие активы-текущие обязательства)	10042087300.7	19 614511 000.0	Увеличение указывает на наличие функционирующего капитала Компании
4.	Коэффициент текущей ликвидности (текущие активы/текущие обязательства)	1.32	1.52	Компания способна отвечать по своим обязательствам
5.	Мультипликатор капитала (балансовая стоимость активов/Собственный Капитал)	4.05	2.92	Пополнение Уставного капитала капитала Компании вызвало уменьшение данного коэффициента
6.	Коэффициент платежеспособности (Лeverаж) (балансовая стоимость обязательств/Собственный Капитал)	3.05	1.92	Значительное увеличение СК и незначительный рост обязательств привели к уменьшению данного коэффициента.

## **Результаты проверки:**

Проведённый анализ финансового состояния Компании на 1 сентября 2006 года показывает динамику роста активов, обязательств и собственного капитала компании и свидетельствует об ее устойчивости и платежеспособности. Все коэффициенты имеют предельно допустимые значения, что говорит об эффективном управлении активами Компании.

Обстоятельств, которые могут повлечь нарушение прав и интересов Облигационеров третьего выпуска агентских ипотечных облигаций Компании (НИН KZ2CKY10A896) не выявлено. Компания способна отвечать по своим обязательствам по выплате полугодового купонного вознаграждения перед держателями третьего выпуска агентских ипотечных облигаций АО «Казахстанская Ипотечная Компания».

**Начальник Управления операций с капиталом  
и кастодиальных услуг АО «Банк ТуранАлем»**

**Сугурбекова Р.К.**

Примечание:

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