

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

г. Алматы

24 сентября 2004 года

В соответствии с Договорами об оказании услуг Представителя держателей облигаций №95/1229 от 02.09.03г, №93 от 15.01.2004г, заключенными между АО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания) и АО «Народный Банк Казахстана» проведен анализ финансового состояния Компании на 01 сентября 2004 года.

**Цель проведения оценки финансового состояния Компании:**

Расчет и контроль денежных потоков, необходимых для выплаты полугодового купонного вознаграждения второго и четвертого выпусков агентских ипотечных облигаций Компании (НИН KZ2CKY10A853, KZ2CKY10B075).

**Лицензии Компании:**

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

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

- 1) банковских операций в национальной валюте:
  - заемные операции: предоставление кредитов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности.
- 2) иных операций, предусмотренных банковским законодательством:
  - эмиссия собственных ценных бумаг;
  - факторинговые операции: приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа.

**Деятельность Компании:**

В соответствии с полученной лицензией Агентства основные виды деятельности Компании являются:

- приобретение у банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, прав требования по ипотечным займам;
- выпуск облигаций, обеспеченных данными ипотечными свидетельствами и правами требования, а также ценными бумагами, приемлемыми для финансирования НБ РК;
- стандартизация и унификация процедур ипотечного кредитования для снижения кредитного риска и обеспечения высокой надежности выпускаемых Компанией ценных бумаг;
- участие в работе по совершенствованию правового обеспечения развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан;
- оказание консультационных, информационных и иных услуг, а также организация обучения по вопросам ипотечного кредитования.

**Проверяемые документы:**

- бухгалтерский баланс на 01 июля 2004 года, 01 сентября 2004 года;
- отчет о доходах и расходах на 01 июля 2004 года, на 01 сентября 2004 года;
- отчет о движении денег (косвенный месяц) за июнь, за август месяц 2004 года;
- расшифровка дебиторской и кредиторской задолженностей за август 2004 год.

**Облигации Компании:**

На 01 сентября 2004 года Компания разместила пять выпусков 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 даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций – 10 ноября 2002 года;
- д) 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.
- е) 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;
- г) дата начала обращения облигаций – 11 августа 2003 года;
- д) 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.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

**Третий выпуск (НИН KZ2СКУ10А986) :**

- 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;
- г) дата начала обращения облигаций - 01 декабря 2003 года;
- д) 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.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

**Четвертый выпуск (НИН KZ2СКУ10В075) :**

- 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;
- г) дата начала обращения облигаций - 01 февраля 2004 года;
- д) 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.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

**Шестой выпуск (НИН KZ2СКУ07В220) :**

- 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: 6 (шесть) лет и 304 (триста четыре) дня с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций - 01 июня 2004 года;
- д) ставка вознаграждения - плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 7,29% и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

АО «Народный Банк Казахстана» на 01 сентября 2004 года является Представителем держателей облигаций по трем выпускам: первому, второму и четвертому.

**Объект проверки:** Выплата второго купона по второму выпуску и выплата первого купона по четвертому выпуску облигаций – 01 октября 2004 года. По состоянию на 01 сентября 2004 года обе эмиссии размещены полностью.

Размеры купонных ставок определены в соответствии с Условиями выпуска облигаций и на данный купонный период составляют:

- по второму выпуску облигаций – 8,3 % годовых, сумма выплачиваемого купонного вознаграждения составит 124 500 000 (сто двадцать четыре миллиона пятьсот тысяч) тенге;
- по четвертому выпуску облигаций – 7 % годовых, сумма выплачиваемого купонного вознаграждения составит 175 000 000 (сто семьдесят пять миллионов).

Общая сумма выплаты составит 299 500 000 (двести девяносто девять миллионов пятьсот тысяч тенге).

**Результаты проверки:**

На основании данных Формы №1 финансовой отчетности Компании, представляем основные показатели Бухгалтерского баланса:

тыс.тенге

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	01.01.04г	дольный вес, %	01.07.04г	дольный вес, %	01.08.04г	дольный вес, %	01.09.04г	дольный вес, %
I	<b>Балансовая стоимость активов</b>	10 068 410	100	17 315 650	100	9 827 297	100	21 876 520	100
	<b>Высоколиквидные активы, в т.ч.:</b>	1 858 810	18,46	2 388 015	13,79	2 751 386	13,88	2 744 568	12,55
1	1) Деньги на корсчете	121	0,00	2 492	0,01	3 052	0,02	2 203	0,01
	2) Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	1 858 689	18,46	2 385 523	13,78	2 748 334	13,86	2 742 365	12,54
2	Права требования по ипотечным займам, предоставленным клиентам	8 178 254	81,23	14 887 229	85,98	17 033 894	85,91	19 088 935	87,26
3	Основные средства	11 100	0,11	16 251	0,09	16 752	0,08	18 721	0,09
4	Нематериальные активы	19 182	0,19	19 942	0,12	19 799	0,10	19 656	0,09
5	Прочие активы	1 064	0,01	4 219	0,02	5 466	0,03	4 644	0,02
II	<b>Балансовая стоимость пассивов</b>	10 068 410	100	17 315 650	100	9 827 297	100	18 876 520	100
7	<b>Балансовая стоимость обязательств, в т.ч.:</b>	7 308 930	72,59	14 375 078	83,02	16 856 125	85,01	18 847 607	86,15
	1) Ипотечные долгосрочные ценные бумаги Компании	7 269 364	72,20	14 347 101	82,86	16 824 564	84,86	18 815 184	86,01

№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	01.01.04г	дольный вес, %	01.07.04г	дольный вес, %	01.08.04г	дольный вес, %	01.09.04г	дольный вес, %
	Компании	39 566	0,39	27 977	0,16	31 561	0,16	32 424	0,15
	2) Прочие обязательства								
<b>8</b>	<b>Собственный капитал, в т.ч.:</b>	<b>2 759 480</b>	<b>27,41</b>	<b>2 940 578</b>	<b>16,98</b>	<b>2 971 172</b>	<b>14,99</b>	<b>3 028 917</b>	<b>13,85</b>
	1) Уставный капитал	2 500 000	24,83	2 500 000	14,44	2 500 000	12,61	2 500 000	11,43
	2) Резервный капитал	116 703	1,16	259 480	1,50	259 480	1,31	259 480	1,19
	3) Нераспределенный чистый доход	142 777	1,42	181 098	1,04	211 692	1,07	269 437	1,23

Балансовая стоимость активов на 01 сентября 2004 года увеличилась по сравнению с началом года на 11 808 114 тыс.тенге, т.е. на 117% и составила 21 876 524 тыс.тенге. Изменение произошло в основном за счет увеличения суммы прав требований по ипотечным займам, предоставленным клиентам с начала года на 10 910 681 тыс.тенге или на 133%, и равна на отчетную дату 19 088 935 тыс.тенге.

Увеличилась величина высоколиквидных активов (деньги на корсчете; ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи) по сравнению с началом года на 885 758 тыс.тенге или на 48% и составила 2 744 568 тыс.тенге, в то же время доля их снизилась с 18,46% с начала года до 12,55% на 01 сентября 2004 года, за счет увеличения доли прав требований по ипотечным займам, предоставленным клиентам с 81,23% до 87,26%.

Увеличилась сумма основных средств на 7 621 тыс.тенге или 69% за рассматриваемый период, и составила 19 656 тыс.тенге, доля основных средств в балансе Компании уменьшилась с 0,11% до 0,09%.

Произошли изменения в обязательствах, так увеличилась сумма выпущенных долговых ценных бумаг Компании с 7 269 364 тыс.тенге на начало года до 18 815 184 тыс.тенге на 01 сентября 2004 года, т.е. на 11 545 820 тыс.тенге, увеличилась также доля данного вида обязательств с 72,20% с начала года до 86,01% на 01 сентября 2004 года.

Увеличился собственный капитал Компании с 2 759 480 тыс.тенге до 3 028 917 тыс.тенге, или на 269 437 тыс.тенге (или на 10%), за счет увеличения сумм: по Резервному капиталу на 142 777 тыс.тенге (или на 122%) и Нераспределенного чистого дохода отчетного периода на 126 660 тыс.тенге (или на 89%), в то же время доля собственного капитала за рассматриваемый период уменьшилась с 27,41% до 13,85%.

На основании данных Формы №2 Отчета о доходах и расходах Компании, представляем основные показатели отчета:

тыс.тенге

Наименование статьи	За период с начала текущего года	За аналогичный период с начал. предыдущего года	Отклонения, (+,-)
Доходы, связанные с получением вознаграждения	1 152 828	31 375	1 121 453
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	801 764	13 642	788 122
<b>Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения</b>	<b>351 064</b>	<b>17 733</b>	<b>333 331</b>
Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения	10 512	5 758	4 754
Общие и административные расходы (здесь, расходы на оплату труда и командировочные)	54 136	3 130	51 006
<b>Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и до налогообложения</b>	<b>269 437</b>	<b>15 224</b>	<b>254 213</b>
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>269 437</b>	<b>15 224</b>	<b>254 213</b>
<b>Итого Прибыль (убыток)</b>	<b>269 437</b>	<b>15 224</b>	<b>254 213</b>

Чистая прибыль Компании на 01 сентября 2004 года составила 269 437 тыс.тенге, что на 254 213 тыс.тенге больше аналогичного показателя предыдущего года. Это связано с тем, что 2003 год был для Компании первым полным финансовым годом, в 2004 году увеличился объем активных операций по обслуживанию прав требований по ипотечным займам, предоставленным клиентам и увеличился портфель ценных бумаг, имеющиеся в наличии для продажи.

№ п/п	Наименование показателя и алгоритм расчета	01.01.04г.	01.04.04г.	01.05.04г.	01.07.04г.	01.09.04г.	Описание
1	Доходность капитала (ROE=Чистый доход/Собственный капитал)	5,17%	2,85%	3,90%	6,15%	8,90%	Наблюдается повышение доходности капитала Компании в течение девяти месяцев 2004 года.
2	Доходность активов (ROA=Чистый доход/Балансовая стоимость активов)	1,42%	0,57%	0,76%	1,05%	1,23%	Увеличивается размер прибыли на активы Компании, что свидетельствует об эффективности размещения активов Компании в течение 9 месяцев текущего года.

№ п/п	Наименование показателя и алгоритм расчета	01.01.04г.	01.04.04г.	01.05.04г.	01.07.04г.	01.09.04г.	Описание
3	Коэффициент текущей ликвидности (Высоколиквидные активы/текущие обязательства)	25,43%	8,07%	14,11%	16,61%	14,56%	На 1 сентября 2004 года в сравнении с 1 января 2004 год отмечается значительное изменение данного коэффициента, за счет уменьшения доли высоколиквидных активов Компании.
4	Лeverедж (обязательства / собственный капитал)	2,65	4,00	4,15	4,88	6,22	Увеличение данного показателя связано с ростом обязательств Компании.
5	Мультипликатор капитала (активы/ собственный капитал)	3,65		19,42	16,98	13,85	Увеличение коэффициента обусловлено ростом собственного капитала Компании

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 01 сентября 2004 года показывает динамику роста активов, обязательств и собственного капитала Компании, также улучшение финансовых показателей, таких как ROE, ROA, коэффициентов ликвидности.

**Вывод:**

По состоянию на 01 сентября 2004 года финансовое состояние Компании устойчивое, платежеспособность и ликвидность обеспечены. Компания способна отвечать по своим обязательствам по выплате второго полугодового купонного вознаграждения по второму выпуску и по выплате первого купона по четвертому выпуску облигаций держателям облигаций АО «Казахстанская Ипотечная Компания».

**Управляющий директор  
АО «Народный Банк Казахстана»  
Валентинова Н.С.**

**Ознакомлен**

**Заместитель Председателя Правления  
АО «Казахстанская ипотечная компания»  
Манабаев А.У.**

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