

**Отчет по результатам проверки финансового состояния
АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания»
по состоянию на 01.04.2010г.**

Настоящий анализ проведен АО «Unicorn IFC» (Юникорн АйЭфСи), 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 и №№227, 228, 229, 230 от 29 апреля 2010 года.

Цель проведения анализа финансового состояния

Оценка финансовой устойчивости Компании и ее способности отвечать по своим обязательствам перед держателями второго, четвертого, седьмого и восьмого 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 Ba2/негативный (в национальной валюте), присвоенный 10.07.09г. Moody's Investors Service.

По состоянию на 01.04.10г. 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 27 апреля 2004 года №28 деятельность Компания включает следующие основные виды операций:

- 1) заемные операции (предоставление кредитов в тенге и иностранной валюте на условиях платности, срочности и возвратности;
- 2) факторинговые операции (приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа).

Информация о выпусках облигаций

По состоянию на 01.04.10г. АО «Unicorn IFC» (Юникорн АйЭфСи) является представителем держателей 6-ти выпусков облигаций Компании. Краткая информация об указанных выпусках представлена в нижеследующей таблице.

Категория	Четвертый выпуск 3 облигаци. программы	Пятый выпуск 3 облигаци. программы	Второй выпуск	Четвертый выпуск	Седьмой выпуск	Восьмой выпуск
НИН	KZP04Y04C492.	KZP05Y06C494	KZ2C0Y10A857	KZ2C0Y10B079	KZ2C0Y07B307	KZ2C0Y10B319
Вид облигаций	обеспеченные купонные облигации					
Валюта обслуживания	казахстанский тенге					
Дата начала обращения	15.07.09.	10.12.09.	11.08.03.	01.02.04.	01.10.04.	01.10.04.
Срок обращения, лет	4	6	10	10	7	10
Объем выпуска, тенге	5 000 000 000	8 000 000 000	3 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000
Номинальная стоимость	1	1	1	1	1	1
Количество облигаций в обращении	5 000 000 000	6 825 660 000	1 200 000 000	2 952 450 000	5 000 000 000	5 000 000 000
Дата выплаты купона	15 июля и 15 января	10 июня и 10 декабря	1 апреля и 1 октября	1 апреля и 1 октября	1 апреля и 1 октября	1 апреля и 1 октября
Даты фиксации реестра при выплате купона	14 июля и 14 января	9 июня и 9 декабря	30 сентября и 31 марта	30 сентября и 31 марта	30 сентября и 31 марта	– 30 сентября и 31 марта
Ставка вознаграждения	Индексированная по инфляции.					
	с 15.01.10. по 15.07.10. составляет 10,2%. Максимально допустимое значение – 11%.	с 10.06.10. по 10.12.10. составляет 10,7%.	с 01.10.09. по 01.04.10. составляла 6,8%.	с 01.10.09. по 01.04.10. составляла 6,5%.	с 01.10.09. по 01.04.10. составляла 6,1%.	с 01.10.09. по 01.04.10. составляет 6,1%.
Расчетный базис	30/360					

Результаты оценки финансового состояния компании по состоянию на 01.04.10г.

Анализ результатов деятельности Компании по итогам 1 квартала 2010 года проведен на основании следующих документов:

- бухгалтерский баланс Компании по состоянию на 01.04.10г.;
- отчет о прибылях и убытках Компании по состоянию на 01.04.10г.

Анализ бухгалтерского баланса Компании по состоянию на 01.04.10г.

Анализ проведен на основании данных бухгалтерского баланса по состоянию на 01.04.10г в сравнении с данными по состоянию на 01.01.10г. и 01.04.09г.:

Наименование статьи	на 01.04.10.	на 01.01.10.	на 01.04.09.	тыс.тенге	
				Изменение за квартал 2010 года	
				тыс. тенге	%
Активы					
Деньги и денежные эквиваленты	0	0	0	0	
Вклады и корреспондентские счета в НБРК	5 842 743	1 694 318	9 058 624	4 148 425	244,84
Ценные бумаги, учтенные по справедливой стоимости через прибыль и убыток	20 837	20 424	51 388	413	2,02
Производные финансовые инструменты	0	0	0	0	-
Вклады и корреспондентские счета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций (за вычетом резервов на возможные потери)	9 149 390	15 975 366	11 915 109	-6 825 976	-42,73
Займы и финансовая аренда (за вычетом резервов на возможные потери)	0	0	0	0	-
Прочие требования к клиентам (за вычетом резервов на возможные потери)	65 503 004	66 795 604	71 731 773	-1 292 600	-1,94
Прочие ценные бумаги (за вычетом резервов на возможные потери)	18 223 383	14 534 010	11 342 091	3 689 373	25,38
Инвестиции в капитал и субординированный долг	0	0	1 221 031	0	-
Нематериальные активы (за вычетом амортизации)	49 721	68 136	91 980	-18 415	-27,03
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	0	0	0	0	-
Инвестиционная недвижимость	0	0	0	0	-
Основные средства (за вычетом амортизации)	2 578 691	2 625 275	2 239 403	-46 584	-1,77
Прочие активы (за вычетом резервов на возможные потери)	842 335	730 227	239 500	112 108	15,35
Итого активов	102 210 104	102 443 360	107 890 899	-233 256	-0,23
Обязательства					
Вклады банков и организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций	0	0	0	0	-
Вклады и текущие счета физических и юридических лиц	0	0	0	0	-
Задолженность перед Правительством РК	0	0	0	0	-
Задолженность перед банками и организациями, осуществляющими отдельные виды банковских операций	0	0	0	0	-
Выпущенные долговые ценные бумаги	57 258 870	56 386 944	54 199 251	871 926	1,55
Прочие привлеченные средства	24 112 177	23 907 604	27 433 472	204 573	0,86
Субординированный долг	0	0	0	0	-
Налоговые обязательства	42 145	72 955	32 269	-30 810	-42,23
Производные финансовые	0	0	0	0	-

инструменты					
Прочие обязательства	58 085	54 270	64 650	3 815	7,03
Оценочные обязательства	0	0	0	0	-
Итого обязательства	81 471 277	80 421 773	81 729 642	1 049 504	1,30
Капитал					
Уставный капитал, в том числе:	28 932 661	28 932 661	28 932 661	0	-
простые акции	28 932 661	28 932 661	28 932 661	0	-
привилегированные акции	0	0	0	0	-
Изъятый капитал	-2 597 422	-1 089 922	-1 089 922	-1 507 500	138,31
Резервный капитал	2 598 418	2 598 418	2 377 180	0	-
Прочие резервы	-657 810	-621 880	-546 176	-35 930	5,78
Чистая прибыль (убыток):	-7 537 020	-7 797 690	-3 512 486	260 670	-3,34
Чистая прибыль (убыток) предыдущих лет	-7 797 690	0	469 140	-7 797 690	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного года	260 670	-7 797 690	-3 981 626	8 058 360	-103,34
Итого капитал:	20 738 827	22 021 587	26 161 257	-1 282 760	-5,83
Итого капитал и обязательства:	102 210 104	102 443 360	107 890 899	-233 256	-0,23

Анализ балансовой стоимости активов

Балансовая стоимость активов Компании по состоянию на 01.04.10г. составила 102,21 млрд. тенге, снизившись на 0,23% относительно 01.01.10г. и на 5,26% относительно 01.04.09г.

По данным вышеприведенной таблицы можно сделать вывод о незначительных изменениях в структуре активов Компании относительно 1 января 2010 года. Наблюдается снижение объема активов в виде денежных средств, размещенных во вклады и корреспондентские счета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций, на 6,82 млрд. тенге или 42,73% относительно начала года. Кроме того, сохраняется тенденция к сокращению объема средств по статье «прочие требования к клиентам (за вычетом резервов на возможные потери)» – объем сократился относительно 01.01.10г. на 1,94% и составил 65,50 млрд. тенге, что связано с произведенным банками второго уровня обратным выкупом проблемных займов Компании в объеме 0,6 млн. тенге, а также сокращением объема выкупаемых у банков второго уровня прав требования по займам в связи со снижением активности банков в части кредитования населения в условиях кризиса (сокращение относительно 01.04.09г. составило 8,68%).

Высвобожденная денежная масса размещена Компанией преимущественно во вклады и корреспондентские счета в Национальном банке РК (увеличение относительно 01.01.10г. на 4,15 млрд. тенге или 244,84%) и в ценные бумаги, удерживаемые до погашения и ценные бумаги, предназначенные для продажи (увеличение относительно 01.01.10г. на 3,69 млрд. тенге или 25,38%).

Изменения по активным статьям баланса следующим образом отразились на структуре активов Компании:

Структура активов Компании по состоянию на 01.04.10г.

Статья активов баланса	на 01.04.10г.	на 01.01.10г.	На 01.04.09г.
Прочие требования к клиентам в виде выданных займов ¹	64%	65%	66%
Прочие ценные бумаги ¹	18%	14%	11%
Вклады и корреспондентские счета в банках и организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций ¹	9%	16%	11%
Вклады и корреспондентские счета в Национальном банке РК	6%	2%	8%

¹ За вычетом резервов на возможные потери

Прочие активы	3%	4%	4%
---------------	----	----	----

По-прежнему, максимальную долю в структуре активов занимают займы, выданные клиентам – 64% объема активов. Необходимо также отметить последовательное увеличение удельного веса объема средств, размещаемых в прочие ценные бумаги, за период с 01.04.09г. по 01.04.10г.

Анализ балансовой стоимости пассивов

Сумма обязательств на отчетную дату увеличилась на 1,30% относительно 01.01.10г. и составила 81,47 млрд. тенге. Увеличение обусловлено, главным образом, следующими изменениями:

- дополнительным выпуском облигаций Компании (проспект 5-го выпуска облигаций в пределах 3-ей облигационной программы от февраля 2010 года на сумму 6,82 млрд. тенге, наряду с погашением 2-го выпуска облигаций на сумму 5,00 млрд. тенге);

- ростом обязательств по привлеченным займам Компании на сумму накопленного вознаграждения по кредитам международного инвестиционного фонда «Credit Suisse» и Правительства РК, за вычетом суммы положительной курсовой переоценки по займу международного инвестиционного фонда «Credit Suisse» - 0,20 млрд. тенге или 0,86%.

При этом, следует отметить, что несмотря на увеличение за 1 квартал 2010 года, объем обязательств на отчетную дату относительно 01.04.09г снизился на 0,3%.

Структура обязательств Компании осталась неизменной относительно 01.01.10г.: 70% от общего объема занимают выпущенные акции Компании, 30% - прочие привлеченные средства. Годом ранее объем прочих привлеченных средств Компании составлял 34%.

Объем собственного капитала сократился относительно 01.01.10г. на 5,83%. Наряду с неизменностью уставного и резервного капиталов значительным образом возрос объем изъятых капиталов (на 1,51 млрд. тенге или 138,31%), в связи с выкупом на указанную сумму собственных акций у АО «Народный Банк Казахстана», последовавшим за реорганизацией Компании. Кроме того, вырос объем обязательств по статье «Прочие резервы» на сумму 0,66 млрд. тенге за счет отрицательной переоценки рыночной стоимости ценных бумаг Компании, имеющих в наличии для продажи. Снижение объема собственного капитала относительно 01.04.09г. составило 20,73%.

В рамках рассматриваемых изменений в структуре собственного капитала необходимо отметить получение Компанией в 1 квартале 2010 года прибыли в размере 0,26 млрд. тенге.

Анализ отчета о прибылях и убытках Компании по состоянию на 01.04.10г.

Анализ проведен на основании данных отчета о прибылях и убытках за 1 квартал 2010 года в сравнении с данными по итогам 1 квартала 2009 года:

тыс. тенге

Наименование статьи	1 квартал 2010 года	1 квартал 2009 года	Изменение	
			тыс. тенге	%
Доходы, связанные с получением вознаграждения, в том числе:	1 989 256	2 358 768	-369 512	-15,67
по корреспондентским счетам и размещенным вкладам	267 141	286 622	-19 481	-6,80
по выданным займам и финансовой аренде	1 413 667	1 763 953	-350 286	-19,86
по ценным бумагам	308 448	308 193	255	0,08
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения, в том числе:	1 792 138	2 161 611	-369 473	-17,09
по полученным займам	365 941	285 855	80 086	28,02
по ценным бумагам	1 426 197	1 875 756	-449 559	-23,97
Чистый доход (расход), связанный с получением вознаграждения до формирования резерва на возможные потери по займам	197 118	197 157	-39	-0,02

Резервы/(восстановление резервов) на возможные потери по займам	236 792	-275 329	512 121	-
Чистый доход (расход), связанный с получением вознаграждения	433 910	-78 172	512 082	-
Доходы (расходы) от переоценки финансовых обязательств, выраженных в иностранной валюте	110 015	-3 063 000	3 173 015	-
Прочие доходы (расходы), не связанные с получением вознаграждения (в т.ч. комиссионные доходы, доходы по операциям РЕПО, доходы от изменения стоимости ценных бумаг, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль и убыток)	-788	49 917	-50 705	-
Чистый доход (расход), не связанный с получением вознаграждения	109 227	-3 013 083	3 122 310	-
Административные расходы (включая расходы на оплату труда и командировочные)	220 515	216 358	4 157	1,92
Операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения (включая расходы от реализации нефинансовых активов и передачи активов)	64 428	34 291	30 137	87,89
Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и до налогообложения	258 194	-3 341 904	3 600 098	-
Резервы (восстановление резервов) на возможные потери по прочим операциям	377	-550 000	550 377	-
Непредвиденные доходы (расходы)	2 099	545	1 554	285,14
Прибыль (убыток) до налогообложения	260 670	-3 891 359	4 152 029	-
Корпоративный подоходный налог	0	90 267	-90 627	-
Итого чистая прибыль (убыток)	260 670	-3 981 626	4 242 296	-

Чистый доход, связанный с получением вознаграждения

По итогам первого квартала 2010 года чистый доход Компании, связанный с получением вознаграждения, как и в аналогичном периоде прошлого года, составил 0,197 млрд. тенге. При этом, наблюдается снижение относительно предыдущего периода как доходов, так и расходов, связанных с получением вознаграждения.

Процентные доходы снизились на 15,67% до уровня 1,99 млрд. тенге, при этом:

- процентные доходы от размещения средств на корреспондентских счетах и во вкладах снизились на 6,80% до уровня 0,27 млрд. тенге за счет сокращения объемов размещения;
- процентные доходы по займам, выданным клиентам, снизились на 19,86% до уровня 1,41 млрд. тенге, вследствие снижения объема клиентской задолженности по займам перед Компанией;
- одновременно, увеличились на 0,08% до уровня 0,31 млрд. тенге процентные доходы по ценным бумагам.

В то же время, объем процентных расходов Компании также снизился - на 17,09% до уровня 1,79 млрд. тенге, при этом сократился объем процентных расходов по ценным бумагам - на 23,97% до уровня 1,43 млрд. тенге, за счет существенного снижения процентных ставок по купонному вознаграждению облигаций Компании, привязанных к индексу инфляции.

Вместе с тем, увеличились на 28,02% процентные расходы по привлеченным займам Компании. В объеме процентных выплат по займам, составившем на отчетную дату 0,36 млрд. тенге, 99% занимает вознаграждение по кредиту международного инвестиционного фонда «Credit Suisse», оставшаяся доля принадлежит вознаграждению по кредиту Правительства РК.

Чистый доход, не связанный с получением процентного вознаграждения

По итогам деятельности в 1 квартале 2010 года доход Компании, не связанный с получением вознаграждения, составил 0,11 млрд. тенге.

Данный результат получен Компанией благодаря положительным итогам переоценки финансовых активов, выраженных в иностранной валюте, рассчитанным на нетто-основе (доходы от переоценки – 0,31 млрд. тенге, расходы от переоценки – 0,20 млрд. тенге).

Следует также отметить сокращение относительно 1 квартала 2009 года расходов Компании по выплате комиссионных и сборов на 0,003 млрд. тенге или 16,28%. Объем доходов, полученных Компанией в виде пени по просроченной задолженности клиентов по займам, в отчетном периоде сохранился на уровне 1 квартала 2009 года и составил 0,015 млрд. тенге.

Прочие статьи доходов и расходов, не связанных с получением вознаграждения, в рамках настоящего анализа не рассматриваются ввиду несущественности степени их влияния на финансовый результат Компании.

Общие и административные расходы

В структуре общих и административных расходов необходимо отметить следующие изменения по основным статьям относительно 1 квартала 2009 года:

- снижение расходов на оплату труда и командировочных расходов с 0,15 млрд. тенге до 0,14 млрд. тенге преимущественно за счет сокращения расходов на оплату командировочных;
- увеличение амортизационных отчислений с 0,057 млрд. тенге до 0,065 млрд. тенге;
- увеличение расходов по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением корпоративного подоходного налога с 0,01 млрд. тенге до 0,02 млрд. тенге;
- увеличение объема прочих расходов, не связанных с выплатой вознаграждения – с 0,03 млрд. тенге до 0,06 млрд. тенге. В структуре данных расходов наибольший удельный вес на отчетную дату занимают расходы на рекламу (25% от указанного объема).

Чистая прибыль (убыток)

В отличие от 1 квартала предыдущего года, характеризовавшегося отрицательным финансовым результатом на уровне 3,98 млрд. тенге, 1 квартал 2010 года Компания завершила с текущей прибылью в размере 0,26 млрд. тенге.

Основным источником получения доходов Компании являются выданные клиентам займы (60% от общего объема доходов). В расходной части наибольшую долю занимают расходы, связанные с выплатой купонного вознаграждения по облигациям Компании (68% от общего объема расходов).

Прибыльность деятельности Компании по итогам 1 квартала 2010 года преимущественно обусловлена получением Компанией процентных доходов на сумму 1,99 млрд. тенге, а также восстановлением провизий по займам на сумму 0,32 млрд. тенге в ходе проводимой Компанией работы с проблемными займами (в балансе отражены в размере 0,24 млрд. тенге, за вычетом созданных провизий по займам) и доходов от переоценки финансовых активов в иностранной валюте на уровне 0,11 млрд. тенге.

Финансово-экономические показатели деятельности Компании по состоянию на 01.04.10г в сравнении с данными на 01.01.10г.

№ п/п	Показатель	Значение			Формула для расчета
		на 01.04.10.	на 01.01.10.	на 01.04.09.	
Показатели рентабельности					
1	Рентабельность активов (ROA), %	0,26	-7,61	-3,69	Чистая прибыль / Активы
2	Рентабельность собственного капитала (ROE), %	1,26	-35,41	-15,22	Чистая прибыль / Собственный капитал

Показатели структуры капитала					
3	Коэффициент финансовой независимости	0,20	0,21	0,24	Собственный капитал / Активы

Положительные коэффициенты рентабельности активов и собственного капитала в отчетном периоде свидетельствуют об улучшении финансового состояния Компании относительно конца 2009 года.

Коэффициент финансовой независимости, характеризующий долю собственных средств Компании в общем объеме средств источников финансирования активов – 20% - практически сохраняется на уровне 1 января 2010 года, но снижается относительно 1 апреля 2009 года.

Заключение по результатам анализа

На основании проведенного анализа можно сделать следующие выводы.

В целом, финансовое состояние Компании по итогам 1 квартала оценивается как устойчивое, о чем свидетельствует получение Компанией положительного финансового результата.

Значительным образом получению прибыли Компании способствовало восстановление резервов на возможные потери по займам в размере 0,24 млрд. тенге благодаря проводимым мерам по улучшению качества кредитного портфеля.

Вместе с тем, следует отметить, что для закрепления и улучшения полученного финансового результата Компании необходимо увеличивать доходность от операций по основной деятельности. Так, на сегодняшний день процентных доходов от финансовых активов Компании (корреспондентские счета и вклады в НБРК и банках второго уровня, займы клиентам, ценные бумаги) в совокупном объеме 1,99 млрд. тенге недостаточно для покрытия процентных расходов по обязательствам и суммы операционных и административных расходов Компании в совокупном объеме 2,08 млрд. тенге.

Факторами, неблагоприятно характеризующими финансовое положение Компании, являются:

- наличие тенденции к снижению объема активов Компании: за 2009 год активы сократились на 4,45%, за 1 квартал 2010 года – дополнительно на 0,23%. Сохранение данной ситуации в продолжительном периоде в будущем может свидетельствовать о снижении активности Компании на рынке вследствие сокращения банками второго уровня объемов кредитования населения;

- наличие накопленного убытка предыдущих лет на сумму 7,80 млрд. тенге.

В числе сильных сторон Компании необходимо отметить относительно низкую степень подверженности Компании кредитным рискам вследствие их хеджирования путем закрепления обязательств по обратному выкупу займов с просроченной задолженностью за банками второго уровня и гарантирования клиентских займов Казахстанским фондом гарантирования ипотечных кредитов. Положительным фактором также является наличие у Компании акционера в лице Министерства финансов Республики Казахстан.

В течение отчетного периода Компания исправно осуществляла погашение обязательств по облигациям. Так, в 1 квартале 2010 года Компанией погашен второй выпуск облигаций на сумму 5 млрд. тенге, выплачено купонное вознаграждение по облигациям на общую сумму 0,58 млрд. тенге. Уровень платежеспособности компании по-прежнему является удовлетворительным благодаря наличию высоколиквидных активов в виде средств, размещенных во вкладах и корреспондентских счетах в Национальном банке РК и банках второго уровня и финансовых организациях на общую сумму 15 млрд. тенге наряду с отсутствием краткосрочных обязательств Компании по вкладам перед юридическими и физическими лицами.

На основании вышеизложенного, Обществом прогнозируется сохранение стабильного положения Компании и ее способности отвечать по своим обязательствам перед держателями второго, четвертого, седьмого и восьмого выпусков именных купонных облигаций, четвертого

и пятого выпусков третьей облигационной программы именных купонных облигаций в среднесрочном периоде (до 3-х лет).

В долгосрочной перспективе поддержание финансовой стабильности Компании будет зависеть от диверсификации направлений бизнеса Компании, а также темпов увеличения кредитования экономики.

Председатель Правления



Эм О.Л.



*Исполнитель: Тагбергенова З.
Тел.: +7 (727) 2724360*