

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

г.Алматы

18 марта 2005 года

В соответствии с Договорами об оказании услуг Представителя держателей облигаций №95/1229 от 02.09.03г., №93/145 от 15.01.2004г., №916/339 от 27.08.04г., заключенными между АО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания) и АО «Народный Банк Казахстана» проведен анализ финансового состояния Компании на 01 марта 2005 года.

**Цель проведения оценки финансового состояния Компании:**

Расчет и контроль денежных потоков, необходимых для выплаты полугодового купонного вознаграждения второго, четвертого и седьмого выпусков агентских ипотечных облигаций Компании (НИН KZ2CKY10A853, KZ2CKY10B075, НИН KZ2CKY07B303).

**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 января 2005 года, 01 марта 2005 года;
- отчет о доходах и расходах на 01 января 2005 года, 01 марта 2005 года;
- отчет о движении денег (косвенный месяц) за январь, за февраль месяц 2005 года;
- расшифровка дебиторской и кредиторской задолженностей за февраль 2005 год.

#### **Облигации Компании:**

На 01 марта 2005 года Компания полностью разместила шесть выпусков облигаций, седьмой выпуск размещен на 58,6%.

#### **Первый выпуск (НИН KZ2СКУ03А676):**

- 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; на период с 11.11.04г. по 10.05.05г. ставка вознаграждения составила - 12,25%.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям – расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью – 360 дней.

#### **Второй выпуск (НИН KZ2СКУ10А853):**

- а) общий объем выпуска с учетом погашения – 2 700 000 000 (два миллиарда семьсот миллионов) тенге; номинальная стоимость облигаций – 1 (один) тенге каждая, общее количество облигаций – 2 700 000 000 (два миллиарда семьсот миллионов) 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; на период с 01.10.04г. по 01.04.05г. ставка вознаграждения составила – 9,5%.
- е) 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;
- 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; на период с 01.10.04г. по 01.04.05г. ставка вознаграждения составила - 8,7%.
- е) 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;
- 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; на период с 01.10.04г. по 01.04.05г. ставка вознаграждения составила - 8,2%.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

### **Пятый выпуск (НИН KZ2CKY05B216):**

- 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: 4 (четыре) года и 304 (триста четыре) дня с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций - 01 июня 2004 года;
- д) ставка вознаграждения - фиксированная, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 0,39% и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.04г. по 01.04.05г. ставка вознаграждения составила - 8,09%.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.



### Шестой выпуск (НИН KZ2CKY07B220):

- 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 0,39% и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.04г. по 01.04.05г. ставка вознаграждения составила - 8,09%.
- е) временная база для расчета суммы вознаграждения по облигациям - расчетный месяц продолжительностью 30 календарных дней и расчетный год продолжительностью - 360 дней.

### Седьмой выпуск (НИН KZ2CKY07B303):

- 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: 7 (семь) лет с даты начала обращения облигаций;
- г) дата начала обращения облигаций - 01 октября 2004 года;
- д) ставка вознаграждения - плавающая, расчет которой производится с учетом индекса инфляции и фиксированной маржи, установленной в размере 0,1% и пересматривается 1 апреля и 1 октября каждого календарного года в течение срока обращения; на период с 01.10.04г. по 01.04.05г. ставка вознаграждения составила - 6,9%.
- 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 марта 2004 года является Представителем держателей облигаций по пяти выпускам: первому, второму, четвертому, седьмому и восьмому.

**Объект проверки:** Выплата третьего купона по второму выпуску, выплата второго купона по четвертому выпуску и выплата первого купона по седьмому выпуску облигаций - 01 апреля 2005 года. По состоянию на 01 марта 2005 года второй и четвертый выпуски размещены полностью, седьмой выпуск облигаций размещен на сумму 2 931 600 000 (два миллиарда девятьсот тридцать один миллион шестьсот тысяч) тенге, что составляет 58,6% всего объема по данному выпуску.

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

- по второму выпуску облигаций - 9,5 % годовых, сумма выплачиваемого купонного вознаграждения составит 128 250 000 (сто двадцать восемь миллионов двести пятьдесят тысяч) тенге;



- по четвертому выпуску облигаций – 8,2 % годовых, сумма выплачиваемого купонного вознаграждения составит 205 000 000 (двести пять миллионов) тенге;
- по седьмому выпуску облигаций – 6,9% годовых, сумма выплачиваемого купонного вознаграждения составит порядка 101 140 200 (сто один миллион сто сорок тысяч двести) тенге<sup>1</sup>.

Общая сумма выплаты составит порядка 434 390 200 (четыреста тридцать четыре миллиона триста девяносто тысяч двести) 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	Удельный вес,%	01.01.05г	Удельный вес,%	01.02.05г	Удельный вес,%	01.03.05г	Удельный вес,%
I	Балансовая стоимость активов	10 068 410	100	29 392 970	100	30 322 801	100	31 490 724	100
	<i>Высоколиквидные активы, в т.ч.:</i>	1 858 810	18,46	3 023 094	10,29	3 044 749	10,04	2 989 073	9,49
1	1) Деньги на корсчете	121	0,00	519	0,01	63 880	0,21	4 793	0,02
	2) Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	1 858 689	18,46	3 022 575	10,28	2 980 869	9,83	2 984 280	9,48
2	Права требования по ипотечным займам, предоставленным клиентам	8 178 254	81,23	26 298 757	89,47	27 207 183	89,73	28 427 717	90,27
3	Основные средства	11 100	0,11	29 320	0,10	28 633	0,09	28 407	0,09
4	Нематериальные активы	19 182	0,19	39 066	0,13	37 792	0,12	36 518	0,12
5	Прочие активы	1 064	0,01	2 733	0,01	4 444	0,01	9 009	0,03
II	Балансовая стоимость пассивов	10 068 410	100	29 392 970	100	30 322 801	100	31 490 724	100
7	<i>Балансовая стоимость обязательств, в т.ч.:</i>	7 308 930	72,59	26 279 685	89,41	27 152 718	89,55	28 241 284	89,68
	1) Ипотечные долгосрочные ценные бумаги Компании	7 269 364	72,20	26 216 954	89,19	26 365 716	86,95	27 238 875	86,50
	2) Прочие обязательства	39 566	0,39	62 731	0,21	787 002	2,60	1 002 409	3,18
8	<i>Собственный капитал, в т.ч.:</i>	2 759 480	27,41	3 113 285	10,59	3 170 083	10,45	3 249 440	10,32
	1) Уставный капитал	2 500 000	24,83	2 500 000	8,51	2 500 000	8,24	2 500 000	7,94

<sup>1</sup> В случае дополнительного размещения седьмого выпуска облигаций в период с 01 марта 2005 года до фактической выплаты купонного вознаграждения, т.е. до 01 апреля текущего года, сумма купонного вознаграждения увеличится.



№ п/п	Наименование финансового показателя Компании	01.01.04г	Удельный вес, %	01.01.05г	Удельный вес, %	01.02.05г	Удельный вес, %	01.03.05г	Удельный вес, %
2)	Резервный капитал	116 703	1,16	259 480	0,88	259 480	0,86	259 480	0,82
3)	Прочие резервы	-	-	-	-	-	-	23 789	0,08
4)	Нераспределенный чистый доход	142 777	1,42	353 805	1,20	410 603	1,35	466 171	1,48

Балансовая стоимость активов на 01 марта 2005 года увеличилась по сравнению с началом года на 2 097 754 тыс. тенге, т.е. на 7,14% и составила 31 490 724 тыс. тенге. Изменение произошло в основном за счет увеличения суммы прав требований по ипотечным займам, предоставленным клиентам с начала года на 2 128 960 тыс. тенге или на 8,1%, и равна на отчетную дату 28 427 717 тыс. тенге.

Величина высоколиквидных активов (деньги на корсчете; ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи) по сравнению с началом года уменьшилась на 34 021 тыс. тенге или на 1,1% и составила 2 989 073 тыс. тенге, в то же время доля их снизилась с 10,29% с начала года до 9,49% на 01 марта 2005 года, за счет увеличения доли прав требований по ипотечным займам, предоставленным клиентам с 89,47% до 90,27%.

За рассматриваемый период сумма основных средств уменьшилась на 913 тыс. тенге или 3,1%, и составила 28 407 тыс. тенге, доля основных средств в балансе Компании уменьшилась с 0,10% до 0,09% за счет амортизации основных средств.

Произошли изменения в обязательствах, так по состоянию на 01 марта 2005 года в сравнении с началом текущего года, увеличилась сумма выпущенных долговых ценных бумаг Компании с 26 216 954 тыс. тенге на начало года до 27 238 875 тыс. тенге т. е. на 1 021 921 тыс. тенге. Увеличилась сумма по прочим обязательствам с начала текущего года на 939 678 тыс. тенге, и составила 1 022 409 тыс. тенге, изменение произошло за счет увеличения начисленных расходов по выпущенным ценным бумагам на общую сумму 936 981 тыс. тенге.

Увеличился собственный капитал Компании с 3 113 285 тыс. тенге до 3 249 440 тыс. тенге, или на 136 155 тыс. тенге (или на 4,4%), за счет увеличения следующих сумм:

- сформированных прочих резервов Компании в сумме 23 789 тыс. тенге, как результат переоценки государственных ценных бумаг согласно рекомендациям уполномоченного органа, а также статьи 39 Международных стандартов финансовой отчетности;

- Нераспределенного чистого дохода отчетного периода на 112 366 тыс. тенге (или на 31,8% в то же время доля собственного капитала за рассматриваемый период незначительно уменьшилась на 0,27%.

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 начала предыдущего года	Отклонения, (+,-)
Доходы, связанные с получением вознаграждения	560 991	190 094	370 897
Расходы, связанные с выплатой вознаграждения	409 796	139 834	269 962



Наименование статьи	За период с начала текущего года	За аналогичный период с начала предыдущего года	Отклонения, (+,-)
Чистый доход (убыток), связанный с получением вознаграждения	151 195	50 260	100 935
Чистый доход (убыток), не связанный с получением вознаграждения	8 852	13 790	4 938
Общие и административные расходы (здесь, расходы на оплату труда и командировочные)	39 219	12 847	26 372
Прибыль (убыток) до формирования резервов по прочим операциям и до налогообложения	112 366	47 136	65 230
Прибыль (убыток) до налогообложения	112 366	47 136	65 230
Итого Прибыль (убыток)	112 366	47 136	65 230

Чистая прибыль Компании на 01 марта 2005 года составила 112 366 тыс. тенге, что на 65 230 тыс. тенге больше аналогичного показателя предыдущего года. Это связано с тем, что 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	01.01.04 г.	01.01.05 г.	01.02.05 г.	01.03.05 г.	Описание
1	Доходность капитала (ROE=Чистый доход/Собственный капитал)	5,17%	11,36%	12,95%	14,35%	Наблюдается повышение доходности капитала Компании в течение первых двух месяцев 2005 года.
2	Доходность активов (ROA=Чистый доход/Балансовая стоимость активов)	1,42%	1,20%	1,35%	1,48%	Увеличивается сумма чистого дохода Компании, что свидетельствует об эффективности размещения активов Компании в течение 2 месяцев текущего года.
3	Коэффициент текущей ликвидности (Высоколиквидные активы/текущие обязательства)	25,43%	11,50%	11,2%	10,58%	На 1 марта 2005 года в сравнении с 1 января 2005 года отмечается изменение данного коэффициента, за счет уменьшения доли высоколиквидных активов Компании при одновременном увеличении доли текущих обязательств.
4	Лeverедж (обязательства / собственный капитал)	2,65	8,44	8,57	8,69	Увеличение данного показателя связано с ростом обязательств Компании.



№ п/п	Наименование показателя и алгоритм расчета	01.01.04 г.	01.01.05 г.	01.02.05 г.	01.03.05 г.	Описание
5	Мультипликатор капитала (активы/ собственный капитал)	3,65	9,44	9,57	9,69	Увеличение коэффициента обусловлено ростом активов Компании с начала текущего года

Проведенный анализ финансового состояния Компании на 01 марта 2005 года показывает динамику роста активов, обязательств и собственного капитала Компании, также улучшение финансовых показателей, таких как ROE, ROA, коэффициента ликвидности и мультипликатора капитала.

#### Вывод:

По состоянию на 01 марта 2005 года финансовое состояние Компании устойчивое, платежеспособность и ликвидность обеспечены. Компания способна отвечать по своим обязательствам по выплате купонного вознаграждения по второму, четвертому и седьмому выпускам облигаций перед держателями облигаций АО «Казахстанская Ипотечная Компания».

Управляющий директор -  
 Директор Департамента инвестиционного банкинга  
 Д. Карабаев



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