



КАЗАХСТАН
ИПОТЕКАЛЫК
КОМПАНИЯСЫ

«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» ИУ» АҚ

А05Е3В4, Қазақстан Республикасы, Алматы қ., Алмалы ауданы, Қарасай батыр к-сі, 98

АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания»

А05Е3В4, Республика Казахстан, г. Алматы, Алмалинский район, ул. Карасай батыра, 98

JSC «MO «Kazakhstan Mortgage Company»

А05Е3В4, Republic of Kazakhstan, Almaty, Almaly district, Karasay batyr str., 98

Тел.: +7 (727) 344 12 22

Факс: +7 (727) 344 13 00

info@kmc.kz

www.kmc.kz

от 09.10.2019г.

№ 11-16/9651

Председателю Правления АО
«Казакстанская Фондовая Биржа»
г-же Алдамберген А.Ө.

Уважаемая Алина Өтемісқызы!

АО «ИО «Казакстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания) пользуясь, случаем желает Вам успехов в работе.

Согласно п.11 Таблицы 6 Листинговых правил, утвержденных АО «Казакстанская фондовая биржа» Компания информирует, что 03.10.2019г. Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») Казакстанской Ипотечной Компании в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-» со «Стабильным» прогнозом.

Кроме того, Fitch Ratings подтвердило долгосрочный рейтинг находящихся в обращении приоритетных долговых обязательств Компании на уровне «BBB-» (таблица 1):

Таблица 1

№	Тикер (Торговый код)	ISIN
1	KZIKb23	KZ2C00001741
2	KZIKb25	KZ2C00002160
3	KZIKb27	KZ2C00003333

Заместитель
Председателя Правления

Жусупов М.Г.

исп. Уразалиев Б.А.
тел. 8 (727) 344 12 22 (1255)

048343

Fitch подтвердило рейтинги Казахстанской Ипотечной Компании на уровне «BBB-», прогноз «Стабильный»

Fitch Ratings-Moscow-04 October 2019: (перевод с английского языка) Fitch Ratings-Москва-03 октября 2019 г. Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») Казахстанской Ипотечной Компании в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-» со «Стабильным» прогнозом. Fitch также подтвердило долгосрочный рейтинг находящегося в обращении приоритетных долговых обязательств компании на уровне «BBB-». Полный список рейтинговых действий приведен ниже.

Казахстанская Ипотечная Компания является одним из основных агентов государства по осуществлению жилищной политики в Казахстане, направленной на повышение доступности жилья для населения в республике. Компания имеет два основных мандата: (1) управление портфелем социального арендного жилья, на который приходится около 80% всего портфеля социального арендного жилья с возможностью выкупа, и (2) развитие ипотечного рынка в республике. Компания основана Национальным Банком Республики Казахстан в 2000 г. С 2013 г. акции компании находятся в собственности АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» («АО «НУХ «Байтерек», «BBB»/прогноз «Стабильный»/«F2»).

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЙТИНГОВЫЕ ФАКТОРЫ

Статус, собственность и контроль: оценка фактора «очень сильный уровень»

Оценка «очень сильный уровень» подкрепляется тем фактом, что Казахстанская Ипотечная Компания находится в 100-процентной конечной собственности государства через АО «НУХ «Байтерек», которое управляет его ключевыми институтами развития, и статусом компании как агента государства по осуществлению государственной политики в жилищном секторе. Вместе с тем правительство предусматривает, что компания ведет свою деятельность в рамках общего правового режима для коммерческих организаций.

Казахстанская Ипотечная Компания продолжает находиться под строгим контролем со стороны центрального правительства. Совет директоров Казахстанской Ипотечной Компании возглавляет заместитель председателя Правления АО «НУХ «Байтерек», председателем Совета директоров которого, в свою очередь, является Премьер-министр Республики Казахстан. АО «НУХ «Байтерек», являясь единственным акционером Казахстанской Ипотечной Компании, утверждает ее бюджет, решения о заимствованиях, инвестиционную и дивидендную политику. Государственные контролирующие органы осуществляют тщательный мониторинг за деятельностью компании и проводят аудит целевого использования средств, выделенных из республиканского бюджета или квазигосударственных фондов, включая Национальный фонд Республики Казахстан («НФРК»).

История предоставления и ожидания поддержки: оценка фактора «сильный уровень» Оценка «сильный уровень» подкрепляется устойчивой динамикой предоставления компании господдержки для реализации государственных жилищных программ. На конец 2018 г. свыше 80% фондирования компании исходило от государства. Основная часть этих средств (132 млрд. тенге) представлена 30-летними кредитами от АО «НУХ «Байтерек» под льготную процентную ставку. Средства для финансирования этого кредита были получены от НФРК и из государственного бюджета и были инвестированы в расширение портфеля социального арендного жилья. Кроме того, в 2017 г.

компания получила чрезвычайную поддержку от АО «НУХ «Байтерек» в размере 5,2 млрд. тенге в форме взноса в капитал для финансирования погашения внутренних облигаций с наступающим сроком.

В то же время, являясь организацией по развитию ипотечного рынка, компания регулярно осуществляет выпуски внутренних облигаций, поступления от которых она инвестирует в ипотечный портфель. Держателями около 50% выпущенных компанией облигаций являются государственные организации. Государство не предоставляет какие-либо гарантии по обязательствам компании. Казахская Ипотечная Компания является не единственным государственным оператором на ипотечном рынке республики, что предполагает некоторый риск того, что государство не сможет в полном объеме и своевременно предоставить поддержку в случае серьезного стресса. Это не позволяет агентству оценить фактор поддержки как имеющий «очень сильный уровень».

Социально-политические последствия в случае дефолта: оценка фактора «сильный уровень»

Основной задачей Казахской Ипотечной Компании является повышение доступности жилья в республике, в особенности для населения с низким уровнем доходов. Доступность жилья является одной из приоритетных задач правительства Казахстана, целью которой является обеспечение 30 кв. м жилья на душу населения в республике к 2030 г. (текущий уровень около 22 кв. м). Поскольку Казахская Ипотечная Компания зависима от регулярного доступа к фондированию, потенциальный дефолт компании, по мнению Fitch, оказал бы негативное влияние на ее деятельность. Так, дефолт компании временно поставил бы под угрозу продолжение предоставления социально важных государственных услуг и мог бы привести к существенным политическим последствиям для государства.

В государственном секторе Казахстана есть несколько потенциальных субститутов для Казахской Ипотечной Компании, поскольку на рынке жилищного финансирования в Казахстане доминируют государственные организации. Среди них Жилстройсбербанк Казахстана («ВВВ-»/прогноз «Стабильный»), лидер на рынке ипотечного кредитования в стране, АО «Ипотечная организация «Баспана» («ВВВ»/прогноз «Стабильный»), 100процентная дочерняя структура Национального Банка Республики Казахстан, и АО «Samruk-Kazyna Construction» («ВВ+»/прогноз «Стабильный»), которое принимает участие в государственной программе арендного жилья, но в существенно меньшем масштабе, чем Казахская Ипотечная Компания. В то же время, по мнению Fitch, эти компании не являются прямыми конкурентами, поскольку они сфокусированы на других сегментах рынка. Какая-либо передача полномочий компании за короткий период времени является сложной, и это привело бы к потенциальному срыву в предоставлении услуг.

Финансовые последствия в случае дефолта компании: оценка фактора «сильный уровень» Одной из ключевых функций Казахской Ипотечной Компании является оживление ипотечного рынка за счет введения новых ипотечных программ и выпуска облигаций, что обеспечивает долгосрочное финансирование для рынка. Поэтому Казахская Ипотечная Компания является регулярным эмитентом облигаций на внутреннем рынке, хотя ее доля на рынке небольшая. Согласно нашим оценкам, дефолт Казахской Ипотечной Компании мог бы существенно сказаться на уверенности инвесторов в надежности казахстанского квазигосударственного сектора, поскольку другие компании, связанные с государством, привлекают средства на том же финансовом рынке и список казахстанских инвесторов невелик. Как следствие, Fitch считает, что дефолт компании оказал бы негативное влияние на мнение инвесторов относительно кредитного качества других компаний, связанных с государством, и соответственно на стоимость фондирования для этих компаний.

Операционный профиль

Казахстанская Ипотечная Компания является назначенным государством оператором по осуществлению государственных жилищных программ и развивает в республике рынок социального арендного и ипотечного жилья. Портфель арендного жилья в рамках государственных программ у компании увеличился до 140 млрд. тенге на начало 2019 г. (по сравнению с 118 млрд. тенге на начало 2018 г.), что поддерживает доминирующую позицию Казахстанской Ипотечной Компании в данном сегменте. Качество портфеля является стабильным, а уровень просроченной задолженности - несущественным.

На начало 2019 г. ипотечный портфель компании составлял 43,1 млрд. тенге, что представляет собой снижение относительно 50,0 млрд. тенге годом ранее, поскольку она теперь в основном фокусируется на арендном жилье, что является еще одним стратегическим мандатом в рамках задачи государства по увеличению доступности жилья для населения. В то же время Казахстанская Ипотечная Компания продолжает осуществлять шаги по развитию ипотечного рынка в Казахстане, и в этом контексте запустила собственную ипотечную программу Орда в октябре 2018 г. В период с 1 октября 2018 г. по 31 марта 2019 г. компания выдала 166 ипотечных кредитов на общую сумму 2,1 млрд. тенге. Программа финансируется за счет выпусков облигаций.

По прогнозам Fitch, Казахстанская Ипотечная Компания останется прибыльной в среднесрочной перспективе, продолжая тенденцию последних лет. Это будет подкрепляться государственным фондированием под низкую процентную ставку и приемлемым качеством активов компании. В 2018 г. рассчитанное Fitch отношение чистого процентного дохода к приносящим доход активам у компании немного снизилось до 3,68% по сравнению со средним уровнем в 4,25% в 2014-2017 гг. ввиду роста портфеля социального арендного жилья с более низкой доходностью, в то время как отношение чистого операционного дохода к суммарным активам оставалось почти неизменным на уровне 2,7% (2017 г.: 2,8%).

КРАТКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

В соответствии с методологией рейтингования компаний, связанных с государством, Fitch расценивает способность и готовность Республики Казахстан («ВВВ»/прогноз «Стабильный»/«F2»), конечного собственника Казахстанской Ипотечной Компании, предоставлять поддержку компании как высокую. Исходя из нашей оценки степени связей и стимулов для предоставления поддержки компании со стороны правительства страны, Fitch по-прежнему применяет подход «сверху-вниз», что дает разницу в один уровень между рейтингами Казахстанской Ипотечной Компании и суверенными рейтингами.

ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ВЛИЯТЬ НА РЕЙТИНГИ В БУДУЩЕМ

Позитивное рейтинговое действие в отношении суверенного эмитента при условии сохранения связей Казахстанской Ипотечной Компании с государством на неизменном уровне, а также более сильная оценка стимулов для предоставления поддержки со стороны государства обусловили бы позитивное рейтинговое действие по компании.

Понижение суверенного рейтинга, существенные изменения, которые привели бы к ослаблению связей с государством, снижение стимулов для поддержки могут привести к негативному рейтинговому действию.

Казахстанская Ипотечная Компания

Долгосрочный рейтинг дефолта эмитента подтвержден на уровне «ВВВ-», прогноз

«Стабильный» Краткосрочный рейтинг дефолта эмитента подтвержден на уровне «F3»

Долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте подтвержден на уровне «ВВВ-», прогноз «Стабильный»

Долгосрочный приоритетный необеспеченный рейтинг подтвержден на уровне «BBB-».
Долгосрочный приоритетный обеспеченный рейтинг подтвержден на уровне «BBB-».

АНАЛИТИКИ FITCH RATINGS

Первый рейтинговый аналитик
Виктория Семерханова
Директор
+7 495 956 9965
Фитч Рейтингз СНГ Лтд
Бизнес-центр Лайт Хаус, 6й этаж, 26, ул. Валовая Москва
115054

Второй рейтинговый аналитик
Константин Англичанов
Директор
+7 495 956 9994

Председатель комитета
Гидо Бах
Старший директор
+49 69 768076 111

Контакты для прессы в Москве: Юлия Бельская фон Телль, Москва, тел.: + 7 495 956 9908/9901,
julia.belskayavontell@fitchratings.com.

Контакты для прессы: Julia Belskaya von Tell, Moscow, Tel: +7 495 956 9908, Email:
julia.belskayavontell@fitchratings.com

Дополнительная информация представлена на сайте www.fitchratings.com.

ПРИМЕНИМЫЕ МЕТОДОЛОГИИ

«Методология рейтингования компаний, связанных с государством»/Government-Related Entities Rating Criteria (25 октября 2018 г.): <https://www.fitchratings.com/site/re/10047173>

«Методология присвоения краткосрочных рейтингов»/Short-Term Ratings Criteria (02 мая 2019 г.): <https://www.fitchratings.com/site/re/10073011>

«Критерии рейтингования местных и региональных органов власти»/"Rating Criteria for International Local and Regional Governments" (13 сентября 2019 г.): <https://www.fitchratings.com/site/re/10087140>

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

Dodd-Frank Rating Information Disclosure Form
Solicitation Status
Endorsement Policy

Применимые методологии
Government-Related Entities Rating Criteria (pub. 25 Oct 2018)
Rating Criteria for International Local and Regional Governments (pub. 13 Sep 2019)
Short-Term Ratings Criteria (pub. 02 May 2019)

Дополнительное раскрытие информации

Solicitation Status

Политика индоссирования

НА ВСЕ КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ FITCH РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ ОПРЕДЕЛЕННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ДИСКЛЕЙМЕРЫ. МЫ ПРОСИМ ВАС ОЗНАКОМИТЬСЯ С ЭТИМИ ОГРАНИЧЕНИЯМИ И ДИСКЛЕЙМЕРАМИ ПО ССЫЛКЕ:

[HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). КРОМЕ ТОГО, ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЕЙТИНГОВ И УСЛОВИЯ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОСТУПНЫ НА ОФИЦИАЛЬНОМ ИНТЕРНЕТ-САЙТЕ АГЕНТСТВА [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://www.fitchratings.com). НА САЙТЕ В ПОСТОЯННОМ ДОСТУПЕ ТАКЖЕ РАЗМЕЩЕНЫ СПИСКИ ОПУБЛИКОВАННЫХ РЕЙТИНГОВ И МЕТОДОЛОГИИ ПРИСВОЕНИЯ РЕЙТИНГОВ. В РАЗДЕЛЕ «КОДЕКС ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ЭТИКИ» САЙТА НАХОДЯТСЯ КОДЕКС ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ЭТИКИ FITCH, ПОЛИТИКА АГЕНТСТВА В ОТНОШЕНИИ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ, КОНФЛИКТОВ ИНТЕРЕСОВ, «КИТАЙСКОЙ СТЕНЫ» МЕЖДУ АФФИЛИРОВАННЫМИ СТРУКТУРАМИ, ПОЛИТИКА НАДЗОРА ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ УСТАНОВЛЕННЫХ ПРАВИЛ И ДРУГИЕ РЕЛЕВАНТНЫЕ ПОЛИТИКИ И ПРОЦЕДУРЫ. ИНФОРМАЦИЯ О СООТВЕТСТВУЮЩИХ ИНТЕРЕСАХ ДИРЕКТОРОВ И АКЦИОНЕРОВ ДОСТУПНА ПО ССЫЛКЕ [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/REGULATORY](https://www.fitchratings.com/site/regulatory). FITCH МОГЛО ПРЕДОСТАВЛЯТЬ ДРУГИЕ РАЗРЕШЕННЫЕ УСЛУГИ РЕЙТИНГУЕМОМУ ЭМИТЕНТУ ИЛИ СВЯЗАННЫМ С НИМ ТРЕТЬИМ СТОРОНАМ. ИНФОРМАЦИЯ О ДАННОЙ УСЛУГЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РЕЙТИНГАМ, ПО КОТОРЫМ ВЕДУЩИЙ АНАЛИТИК БАЗИРУЕТСЯ В ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННОМ В ЕС, ПРЕДСТАВЛЕНА НА КРАТКОЙ СТРАНИЦЕ ПО ЭМИТЕНТУ НА ВЕБСАЙТЕ FITCH.

© 2019 г. Владелец авторских прав: Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. и дочерние компании. 33

Уайтхолл Стрит, Нью-Йорк, NY 10004. Телефон: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Факс: (212) 480-4435. Любое воспроизведение данного материала, полностью или частично, без разрешения владельца запрещено. Все права защищены. При присвоении и поддержании рейтингов Fitch полагается на фактическую информацию, которую оно получает от эмитентов, андеррайтеров и из других источников, которые Fitch считает надежными. Fitch проводит разумное исследование фактической информации, на которую оно полагается, в соответствии со своей рейтинговой методологией и получает разумное подтверждение правильности этой информации из независимых источников, в той мере, в которой такие источники доступны для соответствующей ценной бумаги или в соответствующей юрисдикции. Способ исследования Fitch фактической информации и объем удостоверения ее правильности, которое агентство получает от третьих сторон, будут различаться в зависимости от характера рейтингуемой ценной бумаги и ее эмитента, требований и практики в той юрисдикции, где осуществляется размещение и продажа рейтингуемой ценной бумаги и/или где расположен эмитент, от доступности и характера релевантной публичной информации, доступа к менеджменту и консультантам эмитента, наличия уже существующих удостоверений правильности информации от третьих сторон, таких как заключения аудиторов, письма о проведении согласованных процедур, документы по оценке стоимости, актуарные заключения, технические отчеты, юридические заключения и прочие отчеты, предоставленные третьими сторонами, от наличия независимых и компетентных третьих сторон, способных удостоверить правильность информации в отношении конкретной ценной бумаги или конкретной юрисдикции эмитента, а также от ряда других факторов. Пользователи рейтингов Fitch должны понимать, что ни дополнительное исследование фактической информации, ни какое-либо подтверждение правильности от третьих сторон не может обеспечить точность и полноту всей информации, на которую Fitch полагается применительно к рейтингам.

В конечном итоге эмитент и его консультанты отвечают за точность информации, которую они предоставляют Fitch и рынку в документации по размещению ценных бумаг и других отчетах. При присвоении рейтингов Fitch вынуждено полагаться на работу экспертов, в том числе на

независимых аудиторов применительно к финансовой отчетности и юристов применительно к юридическим и налоговым вопросам. Кроме того, рейтинги по своей сути нацелены на перспективу и включают допущения и прогнозы в отношении будущих событий, которые по своей природе не могут быть проверены как факты. В результате, несмотря на какую-либо проверку существующих фактов, на рейтинги могут влиять будущие события и условия, которые не ожидались на момент присвоения или подтверждения рейтинга.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, публикуется на условиях «как есть», без каких-либо заверений и гарантий. Рейтинги Fitch представляют собой мнение относительно кредитного качества ценной бумаги. Данное мнение основано на установленных критериях и методологиях, которые Fitch пересматривает и обновляет на постоянной основе. Таким образом, рейтинги являются коллективным продуктом Fitch, и никакое физическое лицо или группа лиц не несет единоличной ответственности за рейтинг. Рейтинги не являются мнением относительно риска убытков вследствие каких-либо факторов, кроме кредитных рисков, за исключением случаев, когда это оговорено отдельно. Fitch не занимается размещением или продажей каких-либо ценных бумаг. Все отчеты Fitch имеют совместное авторство. Физические лица, указанные в отчетах Fitch, участвовали в формировании мнений, содержащихся в отчетах, однако не несут за них единоличной ответственности. Они указываются исключительно как контактные лица. Рейтинговый отчет Fitch не является проспектом эмиссии и не служит заменой информации, подобранной, проверенной и представленной инвесторам эмитентом или его агентами в связи с продажей ценных бумаг. Рейтинги могут быть изменены или отозваны в любое время и по любой причине исключительно на усмотрение Fitch. Агентство Fitch не предоставляет каких-либо консультаций по вопросам инвестиций. Рейтинги не являются рекомендацией покупать, продавать или держать какую-либо ценную бумагу. Рейтинги не являются мнением относительно приемлемости рыночной цены или соответствия той или иной ценной бумаги целям и задачам конкретных инвесторов, а также относительно применения налоговых освобождений или налогообложения каких-либо выплат в отношении ценных бумаг. Fitch получает вознаграждение от эмитентов, страховщиков, поручителей, прочих заемщиков и андеррайтеров за присвоение рейтингов ценным бумагам. Размер такого вознаграждения, как правило, варьируется в пределах от 1 000 долл. до 750 000 долл. (или соответствующий эквивалент в другой валюте) за эмиссию.

В некоторых случаях Fitch присваивает рейтинг всем или нескольким эмиссиям эмитента, либо эмиссиям, застрахованным/гарантированным одним страховщиком/поручителем, за одно общее годовое вознаграждение. Размер такого вознаграждения обычно варьируется в пределах от 10 000 долл. до 1 500 000 долл. (или соответствующий эквивалент в другой валюте). Присвоение, публикация или распространение рейтингов Fitch не является разрешением агентства на использование его названия в качестве ссылки на экспертное мнение в связи с какими-либо регистрационными документами, предоставляемыми согласно законодательству США о ценных бумагах, Закону Великобритании о финансовых услугах и рынках 2000 г. или законодательству о ценных бумагах какой-либо другой страны. Вследствие более высокой эффективности электронных средств публикации и распространения информации, аналитические отчеты Fitch могут поступать подписчикам электронных версий до трех дней раньше, чем подписчикам печатных версий.

Только для Австралии, Новой Зеландии, Тайвани и Южной Кореи: Fitch Australia Pty Ltd имеет лицензию на предоставление финансовых услуг в Австралии (Лицензия AFS №337123), которая дает право предоставлять кредитные рейтинги только оптовым клиентам. Информация о кредитных рейтингах, опубликованная Fitch, не предназначена для использования лицами, которые являются розничными клиентами в соответствии со значением Закона о корпорациях 2001 г.

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Endorsement Policy

Fitch's approach to ratings endorsement so that ratings produced outside the EU may be used by regulated entities within the EU for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU Regulation with respect to credit rating agencies, can be found on the EU Regulatory Disclosures page. The endorsement status of all International ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for all structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

Fitch Updates Terms of Use & Privacy Policy

We have updated our Terms of Use and Privacy Policies which cover all of Fitch Group's websites. [Learn more.](#)