



«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» ИҰ» 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»  
A05E3B4, 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

23. 11. 2017г  
№ 11-18/14978

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

*Уважаемая Алина Отемісқызы!*

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

Настоящим Компания сообщает, что 21 ноября 2017 года международное рейтинговое агенство Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента (РДЭ) Компании в иностранной и национальной валютах на уровне «BBB-» со «Стабильным» прогнозом. Краткосрочный РДЭ в иностранной валюте подтвержден на уровне «F3».

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

Таблица 1

№	Тикер (Торговый код)	НИН/ISIN
1	KZIKb21	KZ2C0Y08D913/KZ2C00000180
2	KZIKb23	KZ2C0Y08E218/KZ2C00001741
3	KZIKb24	KZ2C0Y05E503/KZ2C00002178
4	KZIKb25	KZ2C0Y07E517/KZ2C00002160
5	KZIKb26	KZ2C0Y05E529/KZ2C00002152
6	KZIKb27	KZ2C0Y10F013/KZ2C00003333

Заместитель  
Председателя Правления

Кәкім Р.Қ.

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

*(перевод с английского языка)*

Fitch Ratings-Москва/Лондон-21 ноября 2017 г. Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») Казахстанской Ипотечной Компании в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-» со «Стабильным» прогнозом. Краткосрочный РДЭ в иностранной валюте подтвержден на уровне «F3».

Кроме того, Fitch подтвердило долгосрочный рейтинг находящихся в обращении приоритетных долговых обязательств Казахстанской Ипотечной Компании на уровне «BBB-».

Подтверждение рейтингов отражает неизменившееся мнение Fitch о Казахстанской Ипотечной Компании как кредитно-связанной структуре согласно методологии агентства по рейтингованию компаний госсектора и неизменившуюся оценку связей компании с Республикой Казахстан («BBB-»/прогноз «Стабильный»/«F2»).

### **КЛЮЧЕВЫЕ РЕЙТИНГОВЫЕ ФАКТОРЫ**

Рейтинги Казахстанской Ипотечной Компании отражают тот факт, что конечным собственником компании является государство, высокую стратегическую значимость компании в реализации государственной политики в области обеспечения населения социальным жильем, а также сильный контроль и надзор со стороны государства. Разница между рейтингами в один уровень учитывает оценку «средний уровень» в отношении юридического статуса компании и степени интеграции с государством.

**Юридический статус: оценка «средний уровень»**

Fitch оценивает юридические связи Казахстанской Ипотечной Компании с государством как умеренные. Это обуславливается юридическим статусом компании в форме акционерного общества, которое косвенно принадлежит государству. Fitch рассматривает Казахстан как конечного собственника Казахстанской Ипотечной Компании, так как акции компании принадлежат Национальному управляющему холдингу «Байтерек» (АО «НУХ «Байтерек», «BBB-»/прогноз «Стабильный»/«F2»), который находится в 100-процентной собственности государства. Казахстанская Ипотечная Компания выступает в роли агента государства по реализации государственной политики в жилищном секторе, при этом компания ведет деятельность в рамках общего правового режима, и к ней возможно применение стандартных процедур банкротства.

**Стратегическая значимость: оценка «более сильный уровень»**

Fitch рассматривает Казахстанскую Ипотечную Компанию как стратегически значимую для государства ввиду ее ключевой роли в развитии доступности жилья в республике. В соответствии с новой жилищной программой Казахстана «Нұрлы жер», Казахстанская Ипотечная Компания по-прежнему является назначенным государством оператором по развитию социального арендного жилья в республике, полностью финансируемым государством. Компания получила соответствующие денежные средства в размере 163,3 млрд. тенге (эквивалентно около 488 млн. долл. США) в 2013-2016 гг. Программа финансировалась за счет взносов капитала и долгосрочных кредитов от АО «НУХ «Байтерек», источником которых являются Национальный фонд Республики Казахстан («НФРК») и бюджет республики. По ожиданиям агентства, компания завершит строительство 1 млн. кв. м. арендного жилья к 2020 году и будет осуществлять управление жильем в течение 20 лет до момента выкупа жилья арендаторами.

Кроме того, Правительство Казахстана определило Казахстанскую Ипотечную Компанию в качестве финансового агента по субсидированию процентных ставок по ипотечным кредитам. Эта программа является новым инструментом, нацеленным на оживление национального ипотечного рынка за счет снижения процентных ставок по ипотечным кредитам. Казахстанская Ипотечная Компания отвечает за распределение субсидий в размере до 10 млрд. тенге в год среди местных банков в 2017-2021 гг. Это должно обеспечить снижение процентной ставки до 10% по ипотечным кредитам физических лиц (при этом рыночные ставки варьируются в диапазоне 15%-20%). Вместе с тем на балансе компании имеется существенный ипотечный портфель, выданный и приобретенный в прошлых периодах, и компания, вероятно, возобновит инвестиции в ипотечный портфель в целях стимулирования развития ипотечного рынка.

**Контроль:** оценка «более сильный уровень»

Казахстанская Ипотечная Компания продолжает вести деятельность под пристальным контролем и надзором со стороны центрального Правительства. Председателем Совета директоров Казахстанской Ипотечной Компании является исполняющий обязанности Председателя Правления АО «НУХ «Байтерек». В свою очередь, Совет директоров АО «НУХ «Байтерек» возглавляет Премьер-министр Республики Казахстан. АО «НУХ «Байтерек» в качестве единственного акционера Казахстанской Ипотечной Компании утверждает годовые бюджеты, решения о заимствованиях, инвестиционную и дивидендную политику компании. Государственные контролирующие органы осуществляют тщательный мониторинг за деятельностью компании и проводят аудит целевого использования средств, выделенных из республиканского бюджета и НФРК.

**Интеграция:** оценка «средний уровень»

Fitch оценивает степень интеграции компании в общий госсектор как умеренную. Казахстанская Ипотечная Компания имеет отдельный бюджет, и ее долг не консолидируется в общий государственный долг. В то же время компания в значительной степени полагается на финансирование, получаемое от государства и организаций в государственной собственности в форме вкладов в уставной капитал, субсидируемых кредитов и финансирования посредством выпуска облигаций.

В 2017 г. компания получила 5,2 млрд. тенге в форме взноса в капитал для выплаты долга с наступающим сроком погашения. В 2015-2016 гг. компания привлекла кредиты от АО «НУХ «Байтерек» в размере 134,1 млрд. тенге для инвестирования в социальное арендное жилье. Финансирование было получено от НФРК (115 млрд. тенге) и из республиканского бюджета (19,1 млрд. тенге). Эти кредиты имеют 30-летний срок до погашения и льготную процентную ставку. Учитывая устойчивую динамику получения компанией господдержки, Fitch ожидает, что государство продолжит поддерживать ее в части реализации проводимых им программ.

Казахстанская Ипотечная Компания получает косвенную поддержку от организаций в государственной собственности. На конец 3 кв. 2017 г. держателями 71% (на конец 2016 г.: 73%) облигаций компании, находящихся в обращении на внутреннем рынке, объемом 34,4 млрд. тенге являлись государственные организации, такие как Единый накопительный пенсионный фонд, Банк развития Казахстана («ВВВ-»/прогноз «Стабильный»/«F3») и Жилстройсбербанк Казахстана («ВВВ-»/прогноз «Стабильный»/«F3»). Это подкрепляет мнение Fitch о том, что Казахстанская Ипотечная Компания сможет рассчитывать на государственную поддержку в случае необходимости.

**Низкая стоимость финансирования подкрепляет прибыльность**

По прогнозам Fitch, компания останется прибыльной в среднесрочной перспективе, после того как в 2014-2016 гг. она восстановила финансовые показатели. Этому будут

способствовать низкой стоимости финансирования от государства и приемлемое качество активов компании. Неработающие кредиты в ипотечном портфеле компании (с просрочкой более 60 дней) в течение трех кварталов 2017 г. находились на уровне около 5%, при этом задолженность по арендному жилью была незначительной. Чистый процентный доход компании по расчетам Fitch улучшился до 5,3% в 2016 г. по сравнению с 4,2% в 2015 г. и 2,9% в 2014 г., и чистая прибыль компании составила 3,1 млрд. тенге (2015 г.: 3,8 млрд. тенге).

## ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ВЛИЯТЬ НА РЕЙТИНГИ В БУДУЩЕМ

Повышение рейтингов возможно в случае повышения суверенных рейтингов при условии, что связи Казахской Ипотечной Компании с государством останутся неизменными, или в результате более тесной интеграции с государством, включая прямую государственную гарантию.

Изменения юридического статуса, которые вызовут размывание контроля или ослабление поддержки со стороны государства, могут привести к увеличению разницы в рейтингах с суверенными, что обусловит понижение рейтингов. Какое-либо негативное рейтинговое действие по Республике Казахстан также будет отражено в рейтингах компании.

### Контакты:

Первый аналитик  
Елена Ожегова  
Директор  
+7 495 956 2406  
Фитч Рейтингз СНГ Лтд  
26, ул. Валовая  
Москва 115054

Второй аналитик  
Константин Англичанов  
Директор  
+7 495 956 99 94

Председатель комитета  
Гильом Костес  
Старший директор  
+34 93 323 8410

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

Дополнительная информация представлена на сайте [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

### Применимые методологии:

«Критерии присвоения рейтингов местным и региональным органам власти – за пределами США»/"International Local and Regional Governments Rating Criteria - Outside the United States" (18 апреля 2016 г.):

<https://www.fitchratings.com/site/re/878660>

«Рейтингование компаний госсектора (за пределами США)»/"Rating of Public-Sector Entities – Outside the United States" (22 февраля 2016 г.):

<https://www.fitchratings.com/site/re/877128>

Дополнительное раскрытие информации:

Dodd-Frank Rating Information Disclosure Form  
Solicitation Status  
Endorsement Policy

НА ВСЕ КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ FITCH РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ ОПРЕДЕЛЕННЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ДИСКЛЕЙМЕРЫ. МЫ ПРОСИМ ВАС ОЗНАКОМИТЬСЯ С ЭТИМИ ОГРАНИЧЕНИЯМИ И ДИСКЛЕЙМЕРАМИ ПО ССЫЛКЕ: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://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, РЕЙТИНГОВЫХ КРИТЕРИЕВ И МЕТОДОЛОГИЙ. 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 ДАННЫХ УСЛУГАХ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РЕЙТИНГАМ, ПО КОТОРЫМ ВЕДУЩИЙ АНАЛИТИК БАЗИРУЕТСЯ В ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННОМ В ЕС, ПРЕДСТАВЛЕНА НА КРАТКОЙ СТРАНИЦЕ ПО ЭМИТЕНТУ НА ВЕБ-САЙТЕ FITCH.

© 2017 г. Владелец авторских прав: Fitch Ratings, 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, а также при подготовке других отчетов (включая прогнозную информацию) 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 и отчетов 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 и подготовке отчетов 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 и финансовые и прочие прогнозы 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 и прогнозы могут влиять будущие события и условия, которые не ожидались на момент, когда был присвоен или подтвержден рейтинг или сделан или подтвержден прогноз.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, публикуется на условиях «как есть», без каких-либо заверений и гарантий, и Fitch не дает заверений или гарантий в том, что отчет или какая-либо содержащаяся в нем информация будет соответствовать каким-либо требованиям получателя отчета. Рейтинги Fitch представляют собой мнение относительно кредитного качества ценной бумаги. Данное мнение и отчеты, подготовленные Fitch, основаны на установленных критериях и методологиях, которые Fitch пересматривает и обновляет на постоянной основе. Таким образом, рейтинги и отчеты являются коллективным продуктом Fitch, и никакое физическое лицо или группа лиц не несет единоличной ответственности за рейтинг или отчет. 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.