



КАЗАХСТАНСКАЯ
ИПОТЕЧНАЯ
КОМПАНИЯ

*АО «Ипотечная организация
«Казахстанская Ипотечная Компания»*

*пояснительная записка
к промежуточной консолидированной
финансовой отчетности за 1 квартал,
закончившейся 31 марта 2015 года*

Алматы 2015

1. Общие сведения

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания) создана в соответствии с постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 20 декабря 2000 года № 469 в целях реализации «Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан», одобренной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 августа 2000 года № 1290.

Согласно Уставу основным видом деятельности Компании является предоставление ипотечного займа на основании лицензии уполномоченного органа на осуществление банковских заемных операций.

Компания вправе осуществлять следующие дополнительные операции:

- 1) доверительные операции: управление правами требования по ипотечным займам в интересах и по поручению доверителя;
- 2) факторинговые операции: приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа;
- 3) форфейтинговые операции (форфетирование): оплату долгового обязательства покупателя товаров (работ, услуг) путем покупки векселя без оборота на продавца;
- 4) лизинговую деятельность.

В целях финансирования текущей деятельности Компанией осуществляется заимствование на внутреннем рынке Республики Казахстан посредством выпуска облигаций, которые размещаются на рыночных условиях среди участников фондового рынка. Денежные средства от размещения данных ценных бумаг направляются на приобретение прав требований по долгосрочным ипотечным займам, выданным банками-партнерами, а также выдачи ипотечных займов.

Компания имеет Представительство в г.Астана.

Компания участвует в реализации арендного жилья по Программе развития регионов до 2020 года в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол».

В рамках реализации Программы Компанией была создана дочерняя организация ТОО «Единые Платежные Системы» (свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 1266-1910-02-ТОО от «09» июля 2012 года).

В отчетном квартале было преобразование ТОО «Единые Платежные Системы» в АО «Единые Платежные Системы» (свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица № 9430-1910АО от 19 января 2015 года).

Основной деятельностью дочерней организации является работа с потенциальными арендаторами, заключение арендных и коммунальных (эксплуатационных) договоров, сбор и систематизация арендных платежей и

платежей, связанных с обслуживанием текущих операций по ипотеке, а так же обеспечение полноты и своевременности денежных потоков.

В свою очередь, АО «Единые Платежные Системы» была создана дочерняя организация в форме акционерного общества – АО «Казахстанская Жилищно-Строительная Корпорация» (свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 1559-1910-02-АО от «06» августа 2012 года).

Основной деятельностью АО «Казахстанская Жилищно-Строительная Корпорация» соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстан №821 от 21 июня 2012 года является организация и проведение необходимых тендеров, технический надзор на всех этапах строительства, приемка и ввод в эксплуатацию, а по их завершению, передача арендного жилья Компании.

Данная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и его дочерних организаций, далее совместно именуемого «Группа».

2. Пояснения к консолидированному отчету о финансовом положении

1) Текущие счета в банках второго уровня

На отчетную дату *денежные средства на текущих счетах* в банках второго уровня составили 59 458 459 тыс.тенге.

2) Портфель ценных бумаг

Портфель ценных бумаг Группы состоит из государственных ценных бумаг и негосударственных ценных бумаг, классифицированные как ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи.

Портфель ценных бумаг, удерживаемых до погашения состоит из государственных ценных бумаг и негосударственных ценных бумаг.

В отчетном квартале текущего года Группа осуществила реклассификацию портфеля ценных бумаг, удерживаемых до погашения в категорию «ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи».

Портфель ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи состоит из государственных и негосударственных ценных бумаг.

За отчетный период Группа осуществила продажу негосударственных ценных бумаг на сумму 1 441 408 тыс.тенге. По состоянию на 01 апреля 2015 года ценные бумаги данной категории составили 18 565 711 тыс.тенге, в том числе сумма начисленного вознаграждения составила 929 324 тыс.тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по ценным бумагам составили 1 655 815 тыс.тенге.

В целом портфель ценных бумаг Группы по состоянию на 01 апреля 2015 года имеет следующий вид:

тыс.тенге

Вид ценной бумаги	на	на
	01.04.2015 г.	01.01.2015 г.
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения		
1. Государственные ценные бумаги	0	2 012 242
1. Ценные бумаги банков второго уровня	0	4 876 294
2. Ценные бумаги международных организаций	0	2 430 467
3. Ценные бумаги других организаций	0	1 800 510
Итого	0	11 119 513
Резервы на покрытие убытков по ценным бумагам, удерживаемые до погашения	0	-966 873
Итого ценных бумаг, удерживаемых до погашения	0	10 152 640
Ценные бумаги, имеющиеся в наличие для продажи		
1. Государственные ценные бумаги	3 431 021	1 403 163
2. Ценные бумаги банков второго уровня	7 798 484	2 772 986
3. Ценные бумаги международных организаций	1 061 979	0
4. Ценные бумаги других организаций	7 930 042	5 893 770
5.		
Итого	20 221 526	10 069 920
Резервы на покрытие убытков по ценным бумагам, имеющимся в наличие для	-1 655 815	-437 743
Итого ценных бумаг, имеющихся в наличие для продажи	18 565 711	9 632 177
Итого портфель ценных бумаг	18 565 711	19 784 816

3) Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 01 апреля 2015 года составила 17 197 782 тыс.тенге.

4) Депозиты в банках второго уровня

По состоянию на 01 апреля 2015 года вклады, размещенные в банках второго уровня составили 32 244 650 тыс.тенге. Начисленные вознаграждения по вкладам составили 423 774 тыс.тенге.

5) Ссудный портфель

По состоянию на 01 апреля 2015 года ссудный портфель Группы составляет сумму 83 686 810 тыс.тенге, из них начисленные вознаграждения составили 1 078 907 тыс.тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по займам составили 3 576 379 тыс.тенге.

В отчетном периоде Группой выданы ипотечные займы по прямому кредитованию на сумму 82 516 тыс.тенге по собственной программе 9 заемщикам.

6) Финансовая аренда

По состоянию на 01 апреля 2015 года финансовая аренда составила 3 199 783 тыс.тенге, из них начисленные вознаграждения составили 52 431 тыс.тенге.

В отчетном периоде по собственной программе, Группой было предоставлено арендное жилье в аренду с правом выкупа на сумму 1 837 012 тыс. тенге 187 арендаторам.

7) Инвестиционное имущество

По состоянию на 01 апреля 2015 года инвестиционное имущество Группы составило 1 446 575 тыс.тенге.

8) Основные средства и нематериальные активы, товарно – материальные запасы

В отчетном периоде приобретены основные средства на сумму 185 тыс.тенге, нематериальные активы на сумму 4 128 тыс.тенге.

Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы Группы на 01 апреля 2015 года составляют в сумме 9 919 203 тыс. тенге. Наибольший удельный вес в составе товарно-материальных ценностей занимают:

- активы, предназначенные для сдачи в финансовую аренду в размере 9 474 422 тыс.тенге;
- изъятое залоговое обеспечение по ипотечным займам в размере 417 107 тыс.тенге;
- а также, расходные материалы для множительной техники и канцелярские товары.

9) Текущее и отложенное налоговые требования

По состоянию на 01 апреля 2015 года сумма текущего налогового актива составила 1 507 630 тыс.тенге, из них:

- налог на добавленную стоимость – 3 456 тыс.тенге;
- корпоративный подоходный налог у источника выплаты – 1 493 694 тыс.тенге;
- плата за пользование земельными участками – 4 515 тыс.тенге;
- прочие налоги и обязательные платежи в бюджет – 1 965 тыс.тенге.

На конец отчетного периода отложенное налоговое требование составило 1 463 086 тыс.тенге в соответствии с МСФО 12 «Налог на прибыль».

10) Выпущенные облигации

По состоянию на 01 апреля 2015 года в обращении находятся облигации в количестве 86 391 411 тыс. штук, из них:

- с плавающей купонной ставкой вознаграждения –37 599 700 тыс.штук;
- с фиксированной ставкой вознаграждения –48 791 711 тыс.штук.

По состоянию на 01 апреля 2015 года балансовая стоимость выпущенных облигаций составила 78 088 674 тыс.тенге, в том числе начисленные расходы составили 1 584 491 тыс.тенге.

Согласно проспектам выпусков облигаций Компанией были выплачены купонные вознаграждения на сумму 1 489 852 тыс.тенге.

Выпущенные облигации Группы выглядят следующим образом:

Эмиссия	Дата выпуска	Дата погашения	в тыс.тенге	
			на 01.04.2015г.	на 01.01.2015г.
KZPC1Y10B543	10.04.2005 г.	10.04.2015 г.	5 163 407	5 072 954
KZPC2Y12B547	10.04.2005 г.	10.04.2017 г.	4 769 278	4 684 926
KZPC4Y10B547	15.01.2007 г.	15.01.2017 г.	4 608 080	4 611 946
KZP02Y09C495	10.06.2007 г.	10.06.2016 г.	9 449 494	9 093 513
KZP05Y06C494	10.12.2009 г.	10.12.2015 г.	8 150 197	7 767 280
KZ2C0Y08D913	23.12.2010 г.	23.12.2018 г.	8 367 750	8 070 855
KZ2C0Y08E218	02.04.2013 г.	02.04.2020 г.	7 244	7 121
KZ2C0Y05E529	26.07.2013 г.	26.07.2018 г.	19 422 900	19 360 576
KZ2C0Y05E503	26.07.2013 г.	26.07.2018 г.	8 019 151	8 176 392
KZ2C0Y07E517	26.07.2013 г.	26.07.2020 г.	10 131 173	10 342 641
Всего			78 088 674	77 188 204

11) Полученные займы

Займ, полученный от Правительства РК составляет 9 019 821 тыс. тенге. В связи с признанием займа по амортизированной стоимости с применением эффективной процентной ставки 8% годовых балансовая стоимость займа составляет 3 450 603 тыс.тенге. По состоянию на 01 апреля 2015 года начисленное вознаграждение по бюджетному кредиту составило 2 380 тыс.тенге.

В рамках Программы развития регионов до 2020 года, утвержденной постановлением Правительства Республики от 28.06.2014 года № 728 Группой получен заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» в размере 70 940 000 тыс.тенге. В связи с признанием займа по справедливой стоимости балансовая стоимость составляет 11 086 974 тыс.тенге. По состоянию на 01 апреля 2015 года начисленное вознаграждение составило 14 305 тыс. тенге. Сумму разницы между справедливой стоимостью

вышеуказанного займа при первоначальном признании и фактически полученной суммой Группа признала как государственную субсидию и по состоянию на 01.04.2015 года составляет 59 917 610 тыс.тенге.

Сумма займа, полученного от АО «Народный сберегательный банк Казахстана» на конец отчетного периода составляет 14 300 000 тыс.тенге.

Займ полученный от ДБ АО «Сбербанк России» составляет 10 900 000 тыс.тенге. Начисленное вознаграждение по данному кредиту составило 234 350 тыс.тенге, дисконт составил (11 750) тыс.тенге.

12) Субординированный долг

За отчетный период размещение собственных субординированных облигации не было. По состоянию на 01.04.2015 г. номинальная стоимость субординированных облигаций составил 10 000 000 тыс.тенге. Сумма дисконта на конец периода составил (350 736) тыс.тенге. Сумма начисленных расходов по состоянию на 01.04.15 г. по субординированным облигациям составила 397 778 тыс. тенге.

13) Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Кредиторская задолженность и прочие обязательства по состоянию на 01 апреля 2015 года 6 790 577 тыс.тенге, основную часть кредиторской задолженности составляет задолженность по договорам о приобретения права требования по ипотечным займам.

14) Текущее налоговое обязательство

По состоянию на 01 апреля 2015 года сумма текущего налогового обязательства составила 16 532 тыс.тенге.

15) Собственный капитал

По состоянию на 01 апреля 2015 года уставный капитал составил 58 126 461 тыс.тенге.

Выкупленные ценные бумаги составляют сумму в размере (2 597 522) тыс.тенге.

Дополнительно оплаченный капитал составил 5 822 856 тыс.тенге.

По состоянию на 01 апреля 2015 года резервный капитал составляет сумму в размере 2 734 447 тыс. тенге.

Чистый убыток прошлых лет составил сумму в размере (18 101 511) тыс. тенге.

Собственный капитал Группы на конец отчетного периода составил 45 281 131 тыс.тенге.

Балансовая стоимость одной акции на 01.04.2015 г.

Балансовая стоимость одной акции рассчитана по формуле:

$$BVcs = NAV/NOcs. \text{ Где}$$

BVcs - (book value per common share) балансовая стоимость одной простой акции на дату расчета;

NAV - (net asset value) чистые активы для простых акций на дату расчета;

NOcs - (number of outstanding common shares) количество простых акций на дату расчета.

Чистые активы для простых акций рассчитывается по формуле:

$$NAV = (TA - IA) - TL - PS, \text{ где}$$

TA - (total assets) активы эмитента акций в отчете о финансовом положении эмитента на дату расчета;

IA - (intangible assets) нематериальные активы в отчете о финансовом положении эмитента акций на дату расчета, которые организация не сможет реализовать третьим сторонам с целью возмещения уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств и/или получения экономических выгод;

TL - (total liabilities) обязательства в отчете о финансовом положении эмитента акций на дату расчета;

PS - (preferred stock) сальдо счета «уставный капитал, привилегированные акции» в отчете о финансовом положении эмитента акций на дату расчета.

По состоянию на 01 апреля 2015 г. балансовая стоимость одной акции составляет:

TA = 240 118 427 тыс.тенге;

IA = 61 006 тыс.тенге;

TL = 194 837 296 тыс.тенге;

NAV = 45 220 125 тыс.тенге;

NOcs. = 5 561 380 шт.;

BVcs = 8 131 тенге.

16) Нормы финансовых показателей

Согласно Постановлению Агентства по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 25 февраля 2006 года № 48 «Об утверждении Инструкции о нормативных значениях, методике расчетов пруденциальных нормативов для ипотечных организаций, дочерних организаций национального управляющего холдинга в сфере агропромышленного комплекса, а также форм и сроков предоставления отчетности об их выполнении» рассчитаны следующие коэффициенты пруденциальных нормативов:

на 01.04.2015 г.

Наименование	Расчетное значение	Нормативное значение
Собственный капитал организации	50 538 176	не менее 800 000 тыс.тенге
Коэффициент достаточности собственного капитала k1	0,19	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1-2	0,21	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1-3	0,23	не менее 0,12
Коэффициент максимального риск на одного заемщика, связанного с организацией особыми отношениями k2	0,22	не более 0,25
Коэффициент краткосрочной ликвидности k3	5,95	более 0,5
Коэффициент максимального размера ссудного портфеля, не превышающий размер собственного капитала более чем в восемь раз	1,70	
Коэффициент максимального лимита краткосрочных обязательств перед нерезидентами k4	0,00	не более 1
Коэффициент капитализации организации к обязательствам перед нерезидентами РК k5	0,00	не более 2
Коэффициент капитализации организации к обязательствам перед нерезидентами РК k6	0,00	не более 3

3. Пояснения к консолидированному отчету о совокупном доходе

По результатам деятельности за первый квартал 2015 года Группа получила прибыль в размере 336 676 тыс.тенге, в том числе доходы и расходы составили:

- доходы, связанные с получением вознаграждения 4 356 741 тыс.тенге, в том числе:
 - по размещенным вкладам в банках второго уровня – 1 401 024 тыс.тенге;
 - по предоставленным займам – 2 426 425 тыс.тенге;
 - по предоставленной финансовой аренде – 84 832 тыс.тенге;
 - по ценным бумагам – 423 490 тыс.тенге;
 - по операциям «обратное РЕПО» – 20 970 тыс.тенге.
- доходы от купли - продажи финансовых активов – 1 005 тыс.тенге;
- доходы от переоценки финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте – 77 449 тыс.тенге, в том числе доходы – 632 816 тыс.тенге и расходы – 555 367 тыс.тенге;
- доходы от реализации активов – 26 807 тыс.тенге;
- прочие доходы 84 569 тыс.тенге, в том числе:
 - комиссионные доходы – 219 тыс.тенге;
 - доходы, полученные от уплаты пени – 29 037 тыс.тенге;
 - прочие доходы от банковской и неосновной деятельности – 55 313 тыс.тенге;
- расходы, связанные с выплатой вознаграждения 3 206 803 тыс.тенге, в том числе:
 - по полученным займам – 700 470 тыс.тенге;
 - по выпущенным ценным бумагам – 2 074 966 тыс.тенге;

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»

- прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения – 431 367 тыс.тенге;

- комиссионные расходы по проводимым банковским операциям, по листинговому сбору, присвоению рейтинга, за участие в торгах по ценным бумагам и другие расходы – 99 215 тыс.тенге;
- комиссионные расходы от осуществления переводных операций составили 2 108 тыс. тенге;
- операционные расходы – 408 760 тыс.тенге, в том числе:

в тыс.тенге

№ п/п	Наименование расходов	Сумма
1	расходы по оплате труда	321 504
2	расходы на служебные командировки	3 089
3	расходы по амортизационным отчислениям	27 904
4	расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением корпоративного подоходного налога	56 263
Всего		408 760

- расходы от реализации активов – 3 020 тыс.тенге;
- прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения – 75 300 тыс.тенге, в том числе:

в тыс.тенге

№ п/п	Наименование расходов	Сумма
1	транспортные расходы	259
2	административные расходы	7 608
3	расходы по рекламе	4 146
4	расходы на охрану и сигнализацию	4 860
5	прочие общехозяйственные расходы	23 996
6	расходы по аудиту и консультационным услугам	12 367
7	расходы по страхованию	1 694
8	расходы по услугам связи	3 167
9	неустойка (штраф, пеня)	450
10	расходы по аренде	7 716
11	прочие расходы от банковской и небанковской деятельности	8 002
Всего		74 265

- в отчетном периоде Группой созданы провизии на сумму 123 993 тыс.тенге, в том числе:
 - общая сумма расходов по провизиям, созданных по займам составляет 92 263 тыс.тенге, в том числе:доходы от восстановления провизий – 105 065 тыс.тенге, расходы по провизиям, созданные по займам– 197 328 тыс.тенге;
 - общая сумма расходов по провизиям, созданных по дебиторской задолженности составляет 831 тыс. тенге, в том числе: доходы от

восстановления провизий – 684 тыс.тенге, расходы по провизиям, созданные по дебиторской задолженности – 1 515 тыс.тенге;

- общая сумма расходов от восстановления провизий по ценным бумагам составляет 30 899 тыс.тенге, из них: доходы от восстановления провизий – 126 тыс.тенге, расходы по провизиям, созданные по ценным бумагам – 31 025 тыс.тенге.

Базовая прибыль на одну акцию

№ п/п	Наименование	Сумма
1	прибыль за 3 месяца, в тыс. тенге	336 676
2	прибыль за 3 месяца, относимая на долю акционеров Группы	336 676
3	средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	5 561
4	базовая прибыль на одну акцию, в тенге	61

4. Пояснения к консолидированному отчету о движении денежных средств

«Отчет о движении денежных средств» содержит информацию о потоке (приток и отток) денежных средств Группы за первый квартал 2015 года. Расчет произведен на основе косвенного метода.

За основу потока денег взята чистая прибыль до налогообложения в сумме 628 407 тыс.тенге, которая скорректирована на неденежные статьи:

- амортизационные отчисления и износ на сумму 27 904 тыс.тенге;
- уменьшение созданных провизии на сумму 123 993 тыс.тенге;
- нереализованные расходы по переоценке финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте на сумму 77 449 тыс.тенге;
- доходы, начисленные в виде вознаграждения к получению на сумму (330 128) тыс.тенге;
- расходы по выплате вознаграждения на сумму 239 295 тыс.тенге;
- прочие неденежные корректировки на сумму 259 484 тыс.тенге.

За отчетный период наблюдается увеличение в операционных активах на сумму 19 918 538 тыс.тенге, в основном:

- увеличиваются ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи на сумму 10 050 850 тыс.тенге;
- увеличиваются вклады в банках второго уровня на сумму 1 169 880 тыс.тенге;
- увеличивается финансовая аренда на сумму 835 298 тыс.тенге;
- уменьшаются прочие требования к клиентам на сумму 3 624 559 тыс.тенге;
- увеличиваются прочие активы на сумму 11 487 069 тыс.тенге.

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»

За отчетный период увеличиваются операционные обязательства на сумму 641 573 тыс. тенге, из них налоговых обязательств на сумму 396 тыс.тенге и прочих обязательств на сумму 641 969 тыс.тенге.

Начисленный корпоративный подоходный налог составил 291 731 тыс.тенге.

Наблюдается уменьшение движения денег от инвестиционной деятельности, в связи с покупкой основных средств на сумму в размере 4 313 тыс.тенге.

За отчетный период движение денег от финансовой деятельности увеличилось на сумму 70 940 000 тыс.тенге за счет долгосрочного займа, полученного от АО «НУХ «Байтерек».

Чистое увеличение денежных средств Группы за отчетный период составило 52 238 497 тыс.тенге.

Управляющий директор

Главный бухгалтер



Б.Сагимкулова

А.Токтарқожа