



***АО «Ипотечная организация  
«Казахстанская Ипотечная Компания»***

*пояснительная записка  
к промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности за 6 месяцев,  
закончившихся 30 июня 2014 года*

**Алматы 2014**

## 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 является участником Программы «Доступное жилье - 2020» (далее – Программа), утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821, одним из направлений которой является строительство арендного жилья с правом выкупа.

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).

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, ТОО «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 5 613 929 тыс.тенге.

### 2) Портфель ценных бумаг

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

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

В отчетном периоде погашение и приобретений ценных бумаг не было. По состоянию на 01 июля 2014 года ценные бумаги данной категории составили 10 858 245 тыс.тенге, в том числе сумма начисленного вознаграждения составили 1 84 304 тыс.тенге.

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

За отчетный период Группа осуществила продажу ценных бумаг других организаций на сумму 550 000 тыс.тенге, а также произведена покупка ценных бумаг на сумму 1 200 000 тыс.тенге. По состоянию на 01 июля 2014 года ценные бумаги данной категории составили 9 752 318 тыс.тенге, в том числе сумма начисленного вознаграждения составила 360 362 тыс.тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по ценным бумагам составили 1 405 522 тыс.тенге.

*Пояснительная записка к промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2014 года*

В целом портфель ценных бумаг Группы по состоянию на 01 июля 2014 года имеет следующий вид:

в тыс.тенге

Вид ценной бумаги	на 01.07.2014 г.	на 01.01.2014 г.
<b>Ценные бумаги, удерживаемые до погашения</b>		
1. Государственные ценные бумаги	1 977 981	2 047 326
1. Ценные бумаги банков второго уровня	5 665 935	5 597 439
2. Ценные бумаги международных организаций	2 379 889	1 942 271
3. Ценные бумаги других организаций	1 802 219	1 804 238
<b>Итого</b>	<b>11 826 024</b>	<b>11 391 274</b>
Резервы на покрытие убытков по ценным бумагам, удерживаемые до погашения	-967 779	-968 478
<b>Итого ценных бумаг, удерживаемых до погашения</b>	<b>10 858 245</b>	<b>10 422 796</b>
<b>Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи</b>		
1. Государственные ценные бумаги	1 422 944	1 423 056
2. Ценные бумаги банков второго уровня	2 827 068	2 934 728
3. Ценные бумаги других организаций	5 940 049	5 382 730
<b>Итого</b>	<b>10 190 061</b>	<b>9 740 514</b>
Резервы на покрытие убытков по ценным бумагам, имеющимся в наличии для	-437 743	-747 554
<b>Итого ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи</b>	<b>9 752 318</b>	<b>8 992 960</b>
<b>Итого портфель ценных бумаг</b>	<b>20 610 563</b>	<b>19 415 756</b>

### 3) Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 01 июля 2014 года составила 2 271 260 тыс.тенге.

### 4) Депозиты в банках второго уровня

По состоянию на 01 июля 2014 года вклады, размещенные в банках второго уровня составили 51 605 676 тыс.тенге. Начисленные вознаграждения по вкладам составили 633 331 тыс.тенге.

### 5) Ссудный портфель

По состоянию на 01 июля 2014 года ссудный портфель Группы составляет сумму 86 780 955 тыс.тенге, из них начисленные вознаграждения составили 700 201 тыс.тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по займам составили 3 297 124 тыс.тенге.

С начала деятельности по состоянию на 01 июля 2014 года Группой были приобретены права требования на общую сумму 141 350 557 тыс. тенге по 47 670 ипотечным займам, в том числе: по специальной программе на сумму 48 793 623 тыс. тенге по 19 667 ипотечным займам в рамках реализации

*Пояснительная записка к промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2014 года*

Государственной программы на 2005-2007 годы и по рыночной программе на сумму 92 556 934 тыс. тенге по 28 003 ипотечным займам.

В отчетном периоде Группой выданы ипотечные займы по прямому кредитованию на сумму 290 285 тыс.тенге, в том числе по собственной программе на сумму 268 506 тыс.тенге по 29 заемщикам и по городской программе на сумму 21 779 тыс.тенге по 4 заемщикам.

#### **6) Инвестиционное имущество**

По состоянию на 01 июля 2014 года инвестиционное имущество Группы составило 1 294 608 тыс.тенге.

#### **7) Основные средства и нематериальные активы, товарно – материальные запасы**

В отчетном периоде приобретены основные средства и нематериальные активы на сумму 4 736 тыс.тенге.

##### ***Товарно-материальные запасы***

Товарно-материальные запасы Группы на 01 июля 2014 года составляют в сумме 296 333 тыс. тенге. Наибольший удельный вес в составе товарно-материальных ценностей занимают:

- ✓ изъятые залоговое обеспечение по ипотечным займам в размере 270 612 тыс.тенге;
- ✓ а также, расходные материалы для множительной техники и канцелярские товары.

#### **8) Текущее и отложенное налоговые требования**

По состоянию на 01 июля 2014 года сумма текущего налогового актива составила 999 516 тыс.тенге, из них:

- налог на добавленную стоимость – 2 915 тыс.тенге;
- корпоративный подоходный налог – 994 460 тыс.тенге;
- плата за пользование земельными участками – 529 тыс.тенге;
- прочие налоги и обязательные платежи в бюджет – 1 612 тыс.тенге.

На конец отчетного периода отложенное налоговое требование составило 1 952 481 тыс.тенге в соответствии с МСФО 12 «Налог на прибыль».

#### **9) Выпущенные облигации**

В отчетном периоде Группа осуществила размещение 12-го и 13-го выпусков облигаций в объеме 6 876 500 тыс.штук на сумму 6 913 807 тыс.тенге

и выплату основного долга 3-го и 4-го выпусков облигаций в размере 3 874 205 тыс.тенге.

Итого на 01 июля 2014 года в обращении находятся облигации в количестве 97 542 160 тыс. штук, из них:

- с плавающей купонной ставкой вознаграждения – 43 000 000 тыс.штук;
- с фиксированной ставкой вознаграждения – 54 542 160 тыс.штук.

По состоянию на 01 июля 2014 года начисленные расходы по выпущенным в обращение облигациям составили 1 743 202 тыс.тенге.

Согласно проспектам выпусков облигаций Группой были выплачены купонные вознаграждения на сумму 3 145 759 тыс.тенге.

Выпущенные облигации Компании выглядят следующим образом:

Эмиссия	Дата выпуска	Дата погашения	в тыс.тенге	
			на 01.07.2014г.	на 01.01.2014г.
KZ2C0Y10A980	01.12.2003 г.	01.04.2014 г.		1 966 168
KZ2C0Y10B079	01.02.2004 г.	01.04.2014 г.		1 965 763
KZ2C0Y10B319	01.10.2004 г.	01.10.2014 г.	5 065 254	5 029 547
KZPC1Y10B543	10.04.2005 г.	10.04.2015 г.	5 064 553	5 056 579
KZPC2Y12B547	10.04.2005 г.	10.04.2017 г.	4 674 222	4 667 571
KZPC4Y10B547	15.01.2007 г.	15.01.2017 г.	4 447 809	4 367 471
KZP02Y09C495	10.06.2007 г.	10.06.2016 г.	8 810 652	8 546 538
KZP05Y06C494	10.12.2009 г.	10.12.2015 г.	7 460 711	7 177 013
KZ2C0Y08D913	23.12.2010 г.	23.12.2018 г.	7 894 664	7 732 522
KZ2C0Y08E218	02.04.2013 г.	02.04.2020 г.	7 121	7 121
KZ2C0Y05E529	26.07.2013 г.	26.07.2018 г.	26 547 195	22 286 912
KZ2C0Y05E503	26.07.2013 г.	26.07.2018 г.	8 174 893	5 028 854
KZ2C0Y07E517	26.07.2013 г.	26.07.2020 г.	10 341 846	6 225 652
Всего			88 488 920	80 057 711

## 10) 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 3 266 264 тыс.тенге. По состоянию на 01 июля 2014 года начисленное вознаграждение по бюджетному кредиту составило 4 635 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 (21 138) тыс.тенге.

## 11) Субординированный долг

За отчетный период размещение собственных субординированных облигации не было. По состоянию на 01.07.2014 г. номинальная стоимость субординированных облигаций составил 10 000 000 тыс.тенге. Сумма дисконта на конец периода составил (462 144) тыс.тенге. Сумма начисленных расходов по состоянию на 01.07.14 г. по субординированным облигациям составила 197 778 тыс. тенге.

## 12) Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Кредиторская задолженность и прочие обязательства по состоянию на 01 июля 2014 года 5 877 949 тыс.тенге, основную часть кредиторской задолженности составляет задолженность по договорам о приобретения права требования по ипотечным займам.

## 13) Текущее налоговое обязательство

По состоянию на 01 июля 2014 года сумма текущего налогового обязательства составила 18 794 тыс.тенге.

## 14) Собственный капитал

По состоянию на 01 июля 2014 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 5 847 449 тыс.тенге.

По состоянию на 01 июля 2014 года резервный капитал составляет сумму в размере 2 734 447 тыс. тенге.

Чистый убыток прошлых лет составляет сумму 19 622 196 тыс.тенге.

Собственный капитал Группы на конец отчетного периода составил 44 884 347 тыс.тенге.

### ***Балансовая стоимость одной акции на 01.07.2014 г.***

Балансовая стоимость одной акции рассчитана по формуле:

$$BVcs = NAV/NOcs. \text{ Где}$$

*BVcs - (book value per common share) балансовая стоимость одной простой акций 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;*

*Пояснительная записка к промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2014 года*

**АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»**

*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 июля 2014 г. балансовая стоимость одной акции составляет:

TA = 177 689 755 тыс.тенге;

IA = 3 323 тыс.тенге;

TL = 132 805 408 тыс.тенге;

NAV = 44 881 024 тыс.тенге;

NOcs. = 5 561 380 шт.;

BVcs = 8 071 тенге.

### **15) 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 01.07.2014 г.*

Наименование	Расчетное значение	Нормативное значение
Собственный капитал организации	44 887 766	не менее 800 000 тыс.тенге
Коэффициент достаточности собственного капитала k1	0,25	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1-2	0,29	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1-3	0,32	не менее 0,12
Коэффициент максимального риск на одного заемщика, связанного с организацией особыми отношениями k2	0,20	не более 0,25
Коэффициент краткосрочной ликвидности k3	3,25	более 0,5
Коэффициент максимального размера ссудного портфеля, не превышающий размер собственного капитала более чем в восемь раз	1,72	
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

*Пояснительная записка к промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2014 года*



### 3. Пояснения к консолидированному отчету о совокупном доходе

По результатам деятельности за первое полугодие 2014 года Группа получила прибыль в размере 981 313 тыс.тенге, в том числе доходы и расходы составили:

- доходы, связанные с получением вознаграждения 7 942 009 тыс.тенге, в том числе:
  - по размещенным вкладам в банках второго уровня – 1 652 830 тыс.тенге;
  - по предоставленным займам – 5 216 801 тыс.тенге;
  - по ценным бумагам – 864 463 тыс.тенге;
  - по операциям «обратное РЕПО» – 207 915 тыс.тенге.
- расходы от продажи финансовых активов – 198 221 тыс.тенге;
- доходы от переоценки финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте – 48 277 тыс.тенге, в том числе доходы – 6 672 597 тыс.тенге и расходы – 6 624 320 тыс.тенге;
- доходы от реализации активов – 8 434 тыс.тенге;
- прочие доходы 175 561 тыс.тенге, в том числе:
  - комиссионные доходы – 150 тыс.тенге;
  - доходы от переоценки ТМЗ – 540 тыс.тенге;
  - доходы, полученные от уплаты пени – 64 261 тыс.тенге;
  - прочие доходы от банковской и неосновной деятельности – 110 610 тыс.тенге.
- расходы, связанные с выплатой вознаграждения 6 184 994 тыс.тенге, в том числе:
  - по полученным займам – 1 204 279 тыс.тенге;
  - по выпущенным ценным бумагам – 4 148 894 тыс.тенге;
  - прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения – 831 821 тыс.тенге;
- комиссионные расходы по проводимым банковским операциям, по листинговому сбору, присвоению рейтинга, за участие в торгах по ценным бумагам и другие расходы – 115 278 тыс.тенге;
- комиссионные расходы от осуществления переводных операций составили 5 124 тыс. тенге;
- операционные расходы – 561 317 тыс.тенге, в том числе:

		<i>в тыс.тенге</i>
№ п/п	Наименование расходов	Сумма
1	расходы по оплате труда	442 837
2	расходы на служебные командировки	11 727
3	расходы по амортизационным отчислениям	32 103
4	расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением корпоративного подоходного налога	74 650
<b>Всего</b>		<b>561 317</b>

Пояснительная записка к промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2014 года

- расходы от реализации активов – 205 тыс.тенге;
- прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения – 232 402 тыс.тенге, в том числе:

		<i>в тыс.тенге</i>
№ п/п	Наименование расходов	Сумма
1	транспортные расходы	500
2	административные расходы	19 792
3	расходы на ремонт	1 628
4	расходы по рекламе	18 118
5	расходы на охрану и сигнализацию	7 452
6	прочие общехозяйственные расходы	16 622
7	расходы по аудиту и консультационным услугам	35 970
8	расходы по страхованию	5 603
9	расходы по услугам связи	6 818
10	неустойка (штраф, пеня)	13
11	расходы по аренде	11 505
12	прочие расходы от банковской и небанковской деятельности	108 381
	<b>Всего</b>	<b>232 402</b>

- в отчетном периоде Группой созданы провизии на сумму 210 449 тыс.тенге, в том числе:
  - общая сумма доходов от восстановления провизий по ценным бумагам – 310 510 тыс.тенге;
  - общая сумма расходов по провизиям, созданных по займам составляет 100 000 тыс.тенге.
  - общая сумма расходов по провизиям, созданных по дебиторской задолженности составляет 61 тыс. тенге, в том числе: доходы от восстановления провизий – 1 509 тыс.тенге, провизии, созданные по дебиторской задолженности – 1 570 тыс.тенге.

#### Базовая прибыль на одну акцию

№ п/п	Наименование	Сумма
1	прибыль за 3 месяца, в тыс. тенге	981 313
2	прибыль за 3 месяца, относимая на долю акционеров Группы	981 313
3	средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	5 561
4	базовая прибыль на одну акцию, в тенге	176

#### 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 первое полугодие 2014 года. Расчет произведен на основе косвенного метода.

За основу потока денег взята чистая прибыль до налогообложения в сумме 1 087 189 тыс.тенге, которая скорректирована на неденежные статьи:

- амортизационные отчисления и износ на сумму 32 103 тыс.тенге;
- уменьшение созданных провизии на сумму 346 555 тыс.тенге;
- нереализованные расходы по переоценке финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте на сумму 48 277 тыс.тенге;
- начисленные расходы к получению на сумму 382 777 тыс.тенге;
- расходы по выплате вознаграждения на сумму 516 143 тыс.тенге;
- прочие неденежные корректировки на сумму 319 700 тыс.тенге.

За отчетный период 2014 года наблюдается увеличение в операционных активах на сумму 11 203 441 тыс.тенге, в основном:

- увеличиваются ценные бумаги на сумму 650 000 тыс.тенге;
- увеличиваются вклады в банках второго уровня на сумму 25 889 812 тыс.тенге;
- уменьшаются прочие требования к клиентам на сумму 15 377 219 тыс.тенге;
- увеличиваются прочие активы на сумму 48 420 тыс.тенге.

За отчетный период увеличиваются операционные обязательства на сумму 77 122 тыс. тенге, связанные с увеличением налоговых обязательств на сумму 9 897 тыс.тенге и увеличением прочих обязательств на сумму 67 225 тыс.тенге.

Наблюдается уменьшение движения денег от инвестиционной деятельности. Уменьшение движения денег от инвестиционной деятельности связано со следующими событиями:

- покупка основных средств – 4 736 тыс.тенге;
- прочие поступления и платежи – 2 222 222 тыс.тенге.

За 6 месяцев движение денег от финансовой деятельности увеличилось и составило 17 196 095 тыс.тенге, в основном увеличение за счет:

- увеличения уставного капитала Группы на сумму 14 193 800 тыс.тенге;
- привлечения средств от размещения собственных облигаций на сумму 3 002 295 тыс. тенге.

Чистое увеличение денежных средств Группы за отчетный период составило 4 906 896 тыс.тенге.

**Заместитель  
Председателя Правления**



**Б.Досмухаметов**

**Главный бухгалтер – Начальник  
Управления бухгалтерского учета  
Финансово-административного департамента**

**А. Токтарқожа**