



КАЗАХСТАНСКАЯ
ИПОТЕЧНАЯ
КОМПАНИЯ

*АО «Ипотечная организация
«Казахстанская Ипотечная Компания»*

*пояснительная записка
к промежуточной консолидированной
финансовой отчетности по состоянию
на 01 октября 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).

21 июля 2015 года АО «Казахстанская Жилищно-Строительная Корпорация» была реорганизована путем присоединения к АО «Единые Платежные Системы» в соответствии с приказом №2478 от 21 июля 2015 года Министерства Юстиции Республики Казахстан Управление Юстиции Алмалинского района Департамента Юстиции города Алматы.

Данная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и его дочерней 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 56 541 717 тыс. тенге. По состоянию на 1 октября 2015 года Группа имеет текущие счета в семи банках (в 2014 году: один банк) на долю которого приходится размещение денежных средств в размере более 10% капитала. Денежные средства и их эквиваленты не являются ни обесцененными, ни просроченными.

2) Портфель ценных бумаг

По состоянию на 01 октября 2015 года портфель ценных бумаг составил 15 367 212 тыс. тенге, в том числе сумма начисленного вознаграждения составила 759 006 тыс. тенге. В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по ценным бумагам составили 1 215 508 тыс. тенге.

В отчетном периоде Группа осуществила реклассификацию портфеля ценных бумаг, удерживаемых до погашения в категорию «ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи», которые состоят из государственных и негосударственных ценных бумаг.

За 9 месяцев 2015 года были погашены ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи на сумму 1 408 560 тыс. тенге, проданы международные ценные бумаги на сумму 13 508 тыс. долларов США или 2 506 562 тыс. тенге.

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

в тыс. тенге

Вид ценной бумаги	на 01.10.2015 г.	на 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 наличии для продажи		
1. Государственные ценные бумаги	3 360 966	1 403 163
2. Ценные бумаги банков второго уровня	5 649 979	2 772 986
3. Ценные бумаги других организаций	7 571 775	5 893 770
Итого	16 582 720	10 069 920
Резервы на покрытие убытков по ценным бумагам, имеющимся в наличии для	-1 215 508	-437 743
Итого ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	15 367 212	9 632 177
Итого портфель ценных бумаг	15 367 212	19 784 816

3) Дебиторская задолженность

Основную часть дебиторской задолженности составляют предоплаты, уплаченные Группой за жилищные комплексы, приобретаемые у третьих лиц. Компания планирует сдать ее по договорам финансовой аренды, как только право собственности на имущество перейдет к Группе. Дебиторская задолженность Группы по состоянию на 01 октября 2015 года составила 30 997 190 тыс. тенге. В соответствии с МСФО созданные провизии по дебиторской задолженности составили 14 778 тыс. тенге.

4) Депозиты в банках второго уровня

По состоянию на 01 октября 2015 года вклады, размещенные в банках второго уровня составили 26 232 672 тыс. тенге. Начисленные вознаграждения по вкладам составили 403 206 тыс. тенге. По состоянию на 01 октября 2015 года Группа имеет краткосрочные вклады в двух банках, депозиты в которых в сумме превышают 10% капитала. Совокупный объем остатка в указанных банках по состоянию на 01 октября 2015 года составляет 18 082 286 тысячи тенге.

5) Ссудный портфель

По состоянию на 01 октября 2015 года ссудный портфель Группы составляет сумму 84 023 454 тыс. тенге, которые по сравнению с прошлым

годом уменьшились на сумму в размере 3 169 658 тыс. тенге. Начисленные вознаграждения составили 1 088 554 тыс. тенге.

Кредиты, выданные клиентам, состоят из ипотечных кредитов, приобретенных у коммерческих банков и кредитных организаций Республики Казахстан, а также ипотечных кредитов, выданных Группой физическим лицам, в тенге и долларах США.

В отчетном периоде Группой выданы ипотечные займы по прямому кредитованию по собственной программе на сумму 559 273 тыс. тенге 29 заемщикам.

За 9 месяцев 2015 года приобретены права требования по ипотечным займам на общую сумму 3 671 500 тыс. тенге, в том числе в разрезе банков-партнеров: АО «Банк «Астана-финанс» (KZT) 1 168 372 тыс. тенге, АО «AsiaCredit Bank (АзияКредит Банк)» 2 503 118 тыс. тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по займам составили 3 825 992 тыс. тенге, что обусловлено наличием просроченной задолженности клиентов. Для истребования данной суммы проводятся мероприятия по повышению качества кредитного портфеля и реструктуризации проблемных займов.

6) Финансовая аренда

По состоянию на 01 октября 2015 года финансовая аренда составила 15 500 310 тыс. тенге, увеличившись на 84,99 % по сравнению с началом 2015 года, которое связано выдачей арендного жилья в рамках Программы развития регионов до 2020 года. Из них начисленные вознаграждения составили 49 683 тыс. тенге.

За 9 месяцев 2015 года Компанией было предоставлено арендное жилье в аренду с правом выкупа на сумму 13 338 846 тыс. тенге по 1 199 арендаторам, из них по Программе развития регионов до 2020 года по 1095 арендаторам на сумму 11 937 702 тыс. тенге и по собственной программе по 104 арендаторам в размере 1 401 144 тыс. тенге.

7) Инвестиционное имущество

По состоянию на 01 октября 2015 года инвестиционное имущество Группы составило 1 588 290 тыс. тенге.

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

В отчетном периоде приобретены нематериальные активы на сумму 23 763 тыс. тенге, основных средства на сумму 51 700 тыс. тенге.

Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы Группы на 01 октября 2015 года составляют в сумме 16 811 355 тыс. тенге. Наибольший удельный вес в составе товарно-материальных ценностей занимают:

- ✓ активы, предназначенные для сдачи в финансовую аренду в размере 16 424 612 тыс. тенге;
- ✓ изъятое залоговое обеспечение по ипотечным займам в размере 357 487 тыс. тенге;
- ✓ а также, расходные материалы для множительной техники и канцелярские товары.

9) Текущее и отложенное налоговые требования

По состоянию на 01 октября 2015 года сумма текущего налогового актива составила 2 061 310 тыс. тенге, из них:

- налог на добавленную стоимость – 4 293 тыс. тенге;
- корпоративный подоходный налог у источника выплаты – 2 054 213 тыс. тенге;
- плата за пользование земельными участками – 1 489 тыс. тенге;
- прочие налоги и обязательные платежи в бюджет – 1 315 тыс. тенге.

На конец отчетного периода отложенное налоговое требование составило 530 527 тыс. тенге в соответствии с МСФО 12 «Налог на прибыль».

10) Выпущенные облигации

По состоянию на 01 октября 2015 года в обращении находятся облигации Группы в количестве 71 391 411 тыс. штук, из них:

- с плавающей купонной ставкой вознаграждения – 37 599 700 тыс. штук;
- с фиксированной ставкой вознаграждения – 33 791 711 тыс. штук.

По состоянию на 01 октября 2015 года балансовая стоимость выпущенных облигаций составила 82 372 641 тыс. тенге, в том числе начисленные расходы составили 1 255 441 тыс. тенге.

Согласно проспектам выпусков облигаций Группой были выплачены купонные вознаграждения на сумму 4 920 942 тыс. тенге.

Выпущенные облигации Группы выглядят следующим образом:

в тыс. тенге

Эмиссия	Дата выпуска	Дата погашения	на 01.10.2015г.	на 01.01.2015г.
KZPC1Y10B543	10.04.2005 г.	10.04.2015 г.		5 072 954
KZPC2Y12B547	10.04.2005 г.	10.04.2017 г.	4 719 417	4 684 926
KZPC4Y10B547	15.01.2007 г.	15.01.2017 г.	4 693 039	4 611 946
KZP02Y09C495	10.06.2007 г.	10.06.2016 г.	9 707 830	9 093 513
KZP05Y06C494	10.12.2009 г.	10.12.2015 г.	8 183 994	7 767 280
KZ2C0Y08D913	23.12.2010 г.	23.12.2018 г.	8 564 801	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.	28 341 468	19 360 576
KZ2C0Y05E503	26.07.2013 г.	26.07.2018 г.	8 021 569	8 176 392
KZ2C0Y07E517	26.07.2013 г.	26.07.2020 г.	10 133 279	10 342 641
Всего			82 372 641	77 188 204

11) Полученные займы

Займ, полученный от Правительства РК составляет 9 019 821 тыс. тенге. По состоянию на 01 октября 2015 года начисленное вознаграждение по бюджетному кредиту составило 6 890 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 92 500 000 тыс. тенге. По состоянию на 01 октября 2015 года начисленное вознаграждение составило 26 979 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 01.10.2015 года составляет 78 314 408 тыс.тенге.

Балансовая стоимость займа, полученного от АО «Народный сберегательный банк Казахстана» на конец отчетного периода составляет 14 306 514 тыс. тенге, в том числе начисленное вознаграждение составило 6 514 тыс. тенге.

Займ, полученный от ДБ АО «Сбербанк России» составляет 7 266 667 тыс. тенге. Начисленное вознаграждение по данному кредиту составило 184 392 тыс. тенге, дисконт составил (5 702) тыс. тенге. В отчетном периоде Группа погасила часть основного долга по данному займу в размере 3 633 333 тыс. тенге.

12) Субординированный долг

За отчетный период размещения собственных субординированных облигации не было. По состоянию на 01.10.2015 г. номинальная стоимость субординированных облигаций составила 10 000 000 тыс. тенге.

Сумма дисконта на конец периода составил (256 501) тыс. тенге. Сумма начисленных расходов по состоянию на 01.10.15 г. по субординированным облигациям составила 397 778 тыс. тенге.

13) Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Кредиторская задолженность и прочие обязательства по состоянию на 01 октября 2015 года 8 742 222 тыс. тенге, основную часть кредиторской задолженности составляет задолженность по договорам по приобретению прав требований по ипотечным займам.

14) Текущее налоговое обязательство

По состоянию на 01 октября 2015 года сумма текущего налогового обязательства составила 3 234 тыс. тенге.

15) Собственный капитал

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

Чистый убыток прошлых лет составил сумму в размере (16 083 799) тыс. тенге.

Собственный капитал Группы на 01 октября 2015 года составил 46 775 286 тыс. тенге.

Балансовая стоимость одной акции на 01.10.2015 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;

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

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»

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 октября 2015 г. балансовая стоимость одной акции составляет:

TA = 266 133 266 тыс.тенге;

IA = 79 559 тыс. тенге;

TL = 219 357 980 тыс. тенге;

NAV = 45 405 440 тыс. тенге;

NOcs. = 5 561 380 шт.;

BVcs = 8 397 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 01.10.2015 г.

Наименование	Расчетное значение	Нормативное значение
Собственный капитал организации	50 161 131	не менее 800 000 тыс. тенге
Коэффициент достаточности собственного капитала k1	0,17	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1- 2	0,25	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1-3	0,28	не менее 0,12
Коэффициент максимального риск на одного заемщика, связанного с организацией особыми отношениями k2	0,23	не более 0,25
Коэффициент краткосрочной ликвидности k3	4,64	более 0,5
Коэффициент максимального размера ссудного портфеля, не превышающий размер собственного капитала более чем в восемь раз	1,96	
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

Пояснительная записка к консолидированной финансовой отчетности на 01 октября 2015 года.

По результатам деятельности за 9 месяцев 2015 года Группа получила прибыль в размере 2 709 594 тыс. тенге. Основную часть доходов составляют доходы в виде вознаграждения по финансовым активам в размере 13 920 326 тыс. тенге, которые выросли по сравнению с аналогичным периодом на 14,63 %, в т. ч:

- ✓ по корреспондентским и текущим счетам – 3 470 137 тыс. тенге;
- ✓ по размещенным вкладам в банках второго уровня – 1 632 306 тыс. тенге;
- ✓ по предоставленным займам – 6 980 669 тыс. тенге;
- ✓ по финансовой аренде – 653 345 тыс. тенге;
- ✓ по ценным бумагам – 1 116 980 тыс. тенге;
- ✓ по операциям «обратное РЕПО» – 66 889 тыс. тенге

Доходы от переоценки финансовых инструментов (нетто), выраженных в иностранной валюте по состоянию на 1 октября 2015 года составили 1 156 998 тыс. тенге.

Прочие доходы на отчетную дату составили 427 758 тыс. тенге.

В структуре расходов наибольшую долю занимают расходы в виде вознаграждения в размере 9 192 976 тыс. тенге, которые уменьшились на 137 546 тыс. тенге по сравнению с прошлым периодом.

Операционные расходы по состоянию на 1 октября 2015 года выглядят следующим образом:

в тыс. тенге

№ п/п	Наименование расходов	Сумма
1	расходы по оплате труда	939 621
2	расходы на служебные командировки	12 446
3	расходы по амортизационным отчислениям	71 215
4	расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением корпоративного подоходного налога	286 721
Всего		1 310 003

Прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения составили 663 777 тыс. тенге и имеют следующую структуру :

в тыс. тенге

№ п/п	Наименование расходов	Сумма
1	комиссионные расходы по банковским и другим операциям	297 008
2	транспортные расходы	954
3	административные расходы	43 051
4	расходы по рекламе	95 961
5	расходы на охрану и сигнализацию	14 472
6	прочие общехозяйственные расходы	53 502
7	расходы по аудиту и консультационным услугам	44 929
8	расходы по страхованию	13 208
9	расходы по услугам связи	8 816

10	неустойка (штраф, пеня)	453
11	расходы по аренде	27 517
12	расходы от реализации активов	8 435
13	прочие расходы от банковской и небанковской деятельности	55 471
Всего		663 777

За 9 месяцев 2015 года Группой созданы провизии (нетто) на сумму 404 442 тыс. тенге.

Корпоративный подоходный налог за отчетный период составил сумму в размере 1 224 290 тыс. тенге.

Базовая прибыль на одну акцию

в тыс. тенге

№ п/п	Наименование	Сумма
1	прибыль за 9 месяцев, в тыс. тенге	2 709 594
2	прибыль за 9 месяцев, относимая на долю акционеров Группы	2 709 594
3	средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	5 561
4	базовая прибыль на одну акцию, в тенге	487

3. Пояснения к отчету о движении денежных средств

«Отчет о движении денежных средств» содержит информацию о потоке (приток и отток) денежных средств Группы за 9 месяцев 2015 года. Расчет произведен на основе косвенного метода.

За основу потока денег взята чистая прибыль до налогообложения в сумме 3 933 884 тыс. тенге, которая скорректирована на неденежные статьи:

- амортизационные отчисления и износ на сумму 71 215 тыс. тенге;
- восстановление созданных провизии на сумму 60 644 тыс. тенге;
- нереализованные расходы по переоценке финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте на сумму 1 156 998 тыс. тенге;
- начисленные расходы к получению на сумму 146 142 тыс. тенге;
- расходы по выплате вознаграждения на сумму 117 553 тыс. тенге;
- прочие не денежные корректировки на сумму 1 308 581 тыс. тенге.

За отчетный период наблюдается увеличение в операционных активах на сумму 35 214 475 тыс. тенге, в том числе :

- увеличиваются ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи на сумму 6 395 647 тыс. тенге;
- уменьшаются вклады в банках второго уровня на сумму 11 533 989 тыс. тенге;
- увеличиваются займы и финансовая аренда на сумму 13 138 573 тыс. тенге;
- уменьшаются прочие требования к клиентам на сумму 7 308 210 тыс. тенге;
- увеличиваются прочие активы на сумму 34 522 454 тыс. тенге.

За отчетный период увеличились операционные обязательства на сумму 1 507 822 тыс. тенге, связанные с уменьшением налоговых обязательств на сумму 7 284 тыс. тенге и увеличением прочих обязательств на сумму 1 500 538 тыс. тенге.

Наблюдается уменьшение движения денег от инвестиционной деятельности, в связи с покупкой основных средств и нематериальных активов на сумму в размере 75 462 тыс. тенге.

За отчетный период движение денег от финансовой деятельности увеличилось на сумму 83 511 462 тыс. тенге, увеличение связано в основном за счет получения долгосрочного займа от АО «НУХ «Байтерек» в размере 92 500 000 тыс. тенге.

Чистое увеличение денежных средств Компании за отчетный период составило 49 321 755 тыс. тенге.

Управляющий директор

Главный бухгалтер



Б.Сагимкулова

Ш.Жуманова