



www.kmc.kz

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

*пояснительная записка
к промежуточной консолидированной
финансовой отчетности за 9 месяцев,
закончившихся 30 сентября 2013 года*

Алматы 2013

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 2013 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 2013 года).

Основной деятельностью дочерней организации является предоставление услуг по автоматизации арендных платежей.

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 2013 года).

Основной деятельностью АО «Казахстанская Жилищно-Строительная Корпорация» является строительство жилой недвижимости в рамках Программы.

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

2. Пояснения к консолидированному отчету о финансовом положении

1) 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 было погашение ценных бумаг данной категории на сумму 390 000 тыс.тенге, приобретений ценных бумаг не было. По состоянию на 01 октября 2013 года ценные бумаги данной категории составили 12 171 206 тыс.тенге, в том числе сумма начисленного вознаграждения по ценным бумагам составила 216 228 тыс.тенге.

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

В отчетном периоде по классу ценных бумаг изменений не было. По состоянию на 01 октября 2013 года ценные бумаги данной категории составили 10 107 647 тыс.тенге, в том числе сумма начисленного вознаграждения составила 310 424 тыс.тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по ценным бумагам составили 1 727 286 тыс.тенге.

в тыс.тенге

Вид ценной бумаги	на	
	01.10.2013 г.	01.01.2013 г.
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения		
1. Государственные ценные бумаги	2 029 840	2 081 120
2. Ценные бумаги банков второго уровня	5 691 176	5 703 495
3. Ценные бумаги международных организаций	3 614 432	3 538 036
4. Ценные бумаги других организаций	1 804 580	2 207 039
Итого	13 140 028	13 529 690
Резервы на покрытие убытков по ценным бумагам, удерживаемые до погашения	-968 822	-969 807
Итого ценных бумаг, удерживаемых до погашения	12 171 206	12 559 883
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи		
1. Государственные ценные бумаги	1 373 350	1 380 457
2. Ценные бумаги банков второго уровня	4 125 548	4 256 751
3. Ценные бумаги других организаций	5 367 213	5 380 465
Итого	10 866 111	11 017 673
Резервы на покрытие убытков по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	-758 464	-775 475
Итого ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	10 107 647	10 242 198
Ценные бумаги, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток		
1. Государственные ценные бумаги	0	7
Итого	0	7
Итого портфель ценных бумаг	22 278 853	22 802 088

2) Депозиты и текущие счета в банках второго уровня

По состоянию на 01 октября 2013 года вклады, размещенные в банках второго уровня составили 22 748 545 тыс.тенге. Начисленные вознаграждения по вкладам составили 225 474 тыс.тенге.

На отчетную дату *денежные средства на текущих счетах* в банках второго уровня составили 2 986 767 тыс.тенге.

3) Ссудный портфель

По состоянию на 01 октября 2013 года ссудный портфель Группы составляет 84 573 148 тыс.тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по займам составили 3 656 118 тыс.тенге.

За 9 месяцев 2013 года Группой приобретены права требования по ипотечным займам на сумму 550 379,12 тыс. тенге по 111 заемщикам (рыночная программа). Вместе с тем, в течение отчетного периода Группой

произведен выкуп портфеля ипотечных займов на общую сумму в размере 38 767 230 тыс.тенге.

За отчетный период Группой выданы ипотечные займы по прямому кредитованию на сумму 3 751 827 тыс.тенге, в том числе по собственной программе на сумму 3 392 908 тыс.тенге по 285 заемщикам и по городской программе на сумму 358 919 тыс.тенге по 74 заемщикам.

4) Инвестиционное имущество

По состоянию на 01 октября 2013 года инвестиционное имущество Группы составило 933 511 тыс.тенге.

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

В отчетном периоде приобретены основные средства и нематериальные активы на сумму 32 408 тыс.тенге.

Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы Группы на 01 октября 2013 года составили 1 655 230 тыс. тенге. Наибольший удельный вес в составе товарно-материальных ценностей занимают:

- ✓ изъятое залоговое обеспечение по ипотечным займам в размере 184 540 тыс.тенге;
- ✓ недвижимость – 1 454 140 тыс.тенге;
- ✓ а также, расходные материалы для множительной техники и канцелярские товары.

б) Текущее и отложенное налоговые требования

По состоянию на 01 октября 2013 года сумма текущего налогового актива составила 723 495 тыс.тенге, из них:

- налог на добавленную стоимость – 571 тыс.тенге;
- корпоративный подоходный налог – 721 888 тыс.тенге;
- плата за пользование земельными участками – 568 тыс.тенге;
- прочие налоги и обязательные платежи в бюджет – 468 тыс.тенге.

На конец отчетного периода отложенное налоговое требование составило 2 204 235 тыс.тенге в соответствии с МСФО 12 «Налог на прибыль».

7) Выпущенные облигации

В отчетном периоде Группа осуществила первичное размещение 14-го выпуска купонных облигаций, индексированных по уровню девальвации тенге к доллару США на общий номинальный объем 21 614 660 тыс.тенге. А также, произвела частичное погашение выпущенных облигаций на сумму 430 467 тыс.тенге и полное погашение на сумму 5 000 000 тыс.тенге. Итого на 01 октября 2013 года в обращении находятся 73 795 865 тыс. штук, из них:

- с плавающей купонной ставкой вознаграждения – 47 174 205 тыс.штук;
- с фиксированной ставкой вознаграждения – 26 621 660 тыс.штук.

По состоянию на 01 октября 2013 года начисленные расходы по выпущенным в обращение облигациям составили 1 568 436 тыс.тенге.

Согласно проспектам выпусков облигаций Группой были выплачены купонные вознаграждения на сумму 2 315 454 тыс.тенге.

Выпущенные облигации Группы выглядят следующим образом:

Эмиссия	Дата выпуска	Дата погашения	в тыс.тенге	
			на 01.10.2013 г.	на 01.01.2013 г.
KZ2C0Y10A857	11.08.2003 г.	01.10.2013 г.	311 404	304 355
KZ2C0Y10A980	01.12.2003 г.	01.04.2014 г.	2 008 775	2 175 309
KZ2C0Y10B079	01.02.2004 г.	01.04.2014 г.	2 008 017	2 182 485
KZ2C0Y10B319	01.10.2004 г.	01.10.2014 г.	5 120 504	4 976 362
KZPC1Y10B543	10.04.2005 г.	10.04.2015 г.	5 138 849	5 041 345
KZPC2Y12B547	10.04.2005 г.	10.04.2017 г.	5 175 537	5 072 664
KZPC4Y10B547	15.01.2007 г.	15.01.2017 г.	4 243 056	4 153 079
KZP02Y09C495	10.06.2007 г.	10.06.2016 г.	8 601 061	8 110 113
KZP04Y04C492	15.07.2009 г.	15.07.2013 г.	-	4 974 929
KZP05Y06C494	10.12.2009 г.	10.12.2015 г.	7 247 273	6 703 718
KZ2C0Y08D913	23.12.2010 г.	23.12.2018 г.	7 818 370	7 439 146
KZ2C0Y08E218	02.04.2013 г.	02.04.2020 г.	7 244	7 120
KZ2C0Y05E529	26.07.2013 г.	26.07.2018 г.	21 904 218	-
Итого			69 584 308	55 523 652

8) Полученные займы

В течение отчетного периода досрочно погашено обязательство по международному займу.

Обязательства по бюджетному льготному кредиту, предоставленного Группы в соответствии с Планом мероприятий по реализации Плана первоочередных действий по обеспечению стабильности социально-экономического развития Республики Казахстан, утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан № 1039 от 06 ноября 2007 года, постановлением Правительства Республики Казахстан № 1295 от 26 декабря 2007 года по государственному кредиту остались без изменений и на конец отчетного периода составили 9 019 821 тыс.тенге. В связи с признанием займа по амортизированной стоимости с применением

эффективной процентной ставки 8% годовых балансовая стоимость займа составляет 3 092 406 тыс.тенге. По состоянию на 01 октября 2013 года начисленное вознаграждение по бюджетному кредиту составило 6 890 тыс.тенге.

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

В течение отчетного периода Группа получила кредит от ДБ АО «Сбербанк России» на сумму 10 900 000 тыс.тенге. Начисленное вознаграждение по данному кредиту составило 188 025 тыс.тенге.

9) Субординированный долг

В отчетном периоде Группа осуществила размещение субординированных облигаций на общий номинальный объем 4 993 000 тыс.тенге. Итого на 01 октября 2013 года в обращении находятся 10 000 000 тыс. штук субординированных облигаций.

10) Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Кредиторская задолженность и прочие обязательства по состоянию на 01 октября 2013 года 4 360 044 тыс.тенге, основную часть кредиторской задолженности составляет задолженность по договорам о приобретения права требования по ипотечным займам.

11) Собственный капитал

В соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года №821 «Об утверждении Программы «Доступное жилье - 2020» и Законом Республики Казахстан от 23 ноября 2012 года №54-V «О республиканском бюджете на 2013-2015 годы» уставный капитал Группы увеличен на общую сумму 14 014 900 тыс.тенге.

По состоянию на 01 октября 2013 года выкупленные ценные бумаги составляют сумму в размере 2 597 522 тыс. тенге. В течение отчетного периода выкуплены акции Группы на сумму 100 тыс.тенге.

Дополнительно оплаченный капитал составил 5 800 796 тыс.тенге.

По состоянию на 01 октября 2013 года резервный капитал составляет сумму в размере 2 734 447 тыс. тенге. В соответствии с протоколом годового общего собрания акционеров Группы от 19 апреля 2013 года резервный капитал Группы пополнен на сумму 103 626 тыс.тенге.

Чистый убыток прошлых лет составляет сумму 14 365 932 тыс.тенге.

Собственный капитал Группы на конец отчетного периода составил 30 098 416 тыс.тенге.

Балансовая стоимость одной акции на 01.10.2013 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;

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 2013 г. балансовая стоимость одной акции составляет:

$$TA = 142\,334\,123 \text{ тыс.тенге;}$$

$$IA = 4\,178 \text{ тыс.тенге;}$$

$$TL = 112\,235\,707 \text{ тыс.тенге;}$$

$$NAV = 30\,094\,238 \text{ тыс.тенге;}$$

$$NOcs. = 4\,043\,490 \text{ шт.};$$

$$BVcs = 7\,444 \text{ тенге.}$$

12) 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 Компании:

Наименование	Расчетное значение	Нормативное значение
Собственный капитал организации	30 136 124	не менее 800 000 тыс.тенге
Коэффициент достаточности собственного капитала k1	0,22	не менее 0,06
Коэффициент максимального риск на одного заемщика, связанного с организацией особыми отношениями k2	0,2	не более 0,25
Коэффициент краткосрочной ликвидности k3	2,25	более 0,5
Коэффициент максимального размера ссудного портфеля, не превышающий размер собственного капитала более чем в восемь раз	2,29	

3. Пояснения к консолидированному отчету о совокупном доходе

По результатам деятельности за 9 месяцев 2013 года Группа получила убыток в размере 4 203 611 тыс.тенге, в том числе доходы и расходы составили:

- доходы, связанные с получением вознаграждения составили 6 339 404 тыс.тенге, в том числе:
 - ✓ по размещенным вкладам – 737 158 тыс.тенге;
 - ✓ по предоставленным займам – 4 332 569 тыс.тенге;
 - ✓ по ценным бумагам – 1 269 677 тыс.тенге;
- расходы от переоценки финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте – 61 610 тыс.тенге, в том числе:
 - ✓ доходы от переоценки курсовой разницы – 1 413 185 тыс.тенге;
 - ✓ расходы от переоценки курсовой разницы – 1 351 575 тыс.тенге;
- доходы от реализации активов – 4 502 тыс.тенге;
- прочие доходы – 164 400 тыс.тенге;
- расходы, связанные с выплатой вознаграждения составили 6 607 828 тыс.тенге, в том числе:
 - ✓ по полученным займам – 1 289 119 тыс.тенге;
 - ✓ по выпущенным ценным бумагам – 4 626 604 тыс.тенге;
 - ✓ прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения – 692 105 тыс.тенге;
- комиссионные расходы по проводимым банковским операциям, по листинговому сбору, за участие в торгах и другие расходы – 96 753 тыс.тенге;
- расходы от осуществления переводных операций – 1 320 тыс.тенге;
- операционные расходы составили 693 837 тыс.тенге, в том числе:

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»

в тыс.тенге

№ п/п	Наименование расходов	Сумма
1	расходы по оплате труда	540 634
2	расходы на служебные командировки	4 651
3	расходы по амортизационным отчислениям	55 785
4	расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением корпоративного подоходного налога	92 767
Всего		693 837

- расходы от реализации активов – 714 тыс.тенге;
- прочие расходы – 4 089 432 тыс.тенге, в том числе:

в тыс.тенге

№ п/п	Наименование расходов	Сумма
1	транспортные расходы	606
2	административные расходы	37 827
3	расходы на ремонт	2 478
4	расходы на рекламу	38 742
5	расходы на охрану и сигнализацию	18 207
6	прочие общехозяйственные расходы	47 500
7	расходы по аудиту и консультационным услугам	53 191
8	расходы по страхованию	4 131
9	расходы по услугам связи	12 638
10	расходы по аренде	13 097
11	убыток от погашения долга	3 689 198
12	прочие расходы	171 817
Всего		4 089 432

- в отчетном периоде Группой созданы провизии на сумму 260 002 тыс.тенге.

Базовая прибыль на одну акцию

№ п/п	Наименование	Сумма
1	убыток за 9 месяцев, в тыс. тенге	4 203 611
2	убыток за 9 месяцев, относимая на долю акционеров Компании	4 203 611
3	средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	4 043
4	базовая прибыль на одну акцию, в тенге	(1 040)

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 9 месяцев 2013 года. Расчет произведен на основе косвенного метода.

За основу потока денег взят убыток до налогообложения в сумме 5 179 970 тыс.тенге, которая скорректирована на следующие неденежные статьи:

- амортизационные отчисления и износ на сумму 55 300 тыс.тенге;
- расходы по резервам по сомнительным долгам на 236 417 тыс.тенге;

- нереализованные доходы по переоценке финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте на 61 610 тыс.тенге;
- доходы, начисленные в виде вознаграждения к получению на сумму 259 958 тыс.тенге;
- расходы, начисленные по выплате вознаграждения на сумму 1 292 301 тыс.тенге;
- прочие корректировки на сумму 928 776 тыс.тенге.

За отчетный период наблюдается увеличение в операционных активах на сумму 31 115 651 тыс.тенге, в основном за счет:

- увеличения прочих требований к клиентам на сумму 32 649 550 тыс.тенге;
- уменьшения суммы по вкладам в банках второго уровня на сумму 3 168 225 тыс.тенге;
- увеличения прочих активов на сумму 1 634 326 тыс.тенге.

За отчетный период наблюдается также увеличение операционных обязательств на сумму 5 550 876 тыс.тенге. Увеличение связано с начислением налогов и обязательных платежей в бюджет, а также прочих обязательств, связанных с кредиторами по банковской деятельности.

Уменьшение движения денег от инвестиционной деятельности связано с приобретением основных средств и нематериальных активов на сумму 32 408 тыс.тенге и увеличением суммы незавершенного строительства 379 242 тыс.тенге и погашением ценных бумаг, классифицированных как ценные бумаги, удерживаемые до погашения на сумму 390 000 тыс.тенге.

Увеличение за отчетный период денежных средств, связанных с финансовой деятельностью связано:

- ✓ с увеличением уставного капитала Группы на сумму 14 014 900 тыс.тенге;
- ✓ с привлечением средств от размещения собственных облигаций на сумму 21 177 193 тыс.тенге;
- ✓ с получением займа от банка второго уровня на сумму 10 900 000 тыс.тенге, а также
- ✓ с погашением займа, полученного от нерезидента на сумму 13 395 556 тыс.тенге;
- ✓ с выкупом собственных акций на сумму 100 тыс.тенге;
- ✓ с выплатой дивидендов на сумму 103 672 тыс.тенге.

Чистое увеличение денежных средств Группы за отчетный период составило 2 664 125 тыс.тенге.

Управляющий директор –
Член Правления

Главный бухгалтер

