

**Пояснительная записка
акционерного общества «Ипотечная организация «Баспана»
к финансовой отчетности
по состоянию на 01 октября 2018 года.**

Алматы 2018

1. Общие положения

Акционерное общество «Ипотечная организация «Баспана» (далее - Компания) зарегистрирована Управлением юстиции Алмалинского района Департамента юстиции г. Алматы 11 июня 2018 года БИН180640012505, юридический адрес: Республика Казахстан, 050000, г. Алматы, ул. Панфилова, дом 98.

Единственным акционером Компании является Республиканское государственное учреждение «Национальный Банк Республики Казахстан» (далее – НБРК).

Компания создана для реализации Программы ипотечного жилищного кредитования «7-20-25», утвержденной постановлением Правления НБРК от 31 мая 2018 года № 107 (далее – Программа).

Уставный капитал Компании составляет 204 138 930 тыс. тенге, оплачен полностью и состоит из 20 413 893 простых акций номинальной стоимостью 10 000 тенге за 1 акцию.

Компания, в соответствии с Уставом, осуществляет следующие виды деятельности:

- предоставление ипотечных займов;
- факторинговые операции, приобретение прав требования платежа с покупателя товаров (работ, услуг) с принятием риска неплатежа (выкуп прав требования по ипотечным жилищным займам у банков второго уровня);
- обратная переуступка ипотечных жилищных займов банкам второго уровня;
- участие в разработке, реализации и финансировании программ (в том числе, государственных) повышения доступности жилищных займов.

18 июня 2018 года Национальный Банк Республики Казахстан выдал Компании Лицензию № 4.1.7 на осуществление деятельности по предоставлению кредитов на условиях платности, срочности и возвратности. Срок действия лицензии – бессрочная.

05 сентября 2018 года Национальный Банк РК произвел государственную регистрацию выпуска негосударственных облигаций Компании (свидетельство о государственной регистрации выпуска ценных бумаг № F92 от 05 сентября 2018 года).

Выпуск разделен на 20 000 000 купонных облигаций без обеспечения, которым присвоен национальный идентификационный номер KZ2C0M12F921. Номинальная стоимость 1 облигации 1000 тенге. Объем выпуска облигаций составляет 20 000 000 тыс. тенге. Выпуск внесен в Государственный реестр эмиссионных ценных бумаг за номером F92.

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика Компании разработана в соответствии с Законом Республики Казахстан от 28 февраля 2007 года «О бухгалтерском учете и финансовой отчетности», Порядком применения дочерними организациями Национального Банка Республики Казахстан единой учетной политики, утвержденным постановлением Совета директоров Национального Банка Республики Казахстан (далее – Национальный Банк) от 20.06.2016 г. № 125 и международными стандартами финансовой отчетности (далее - МСФО)

2.1. Учет операций в иностранной валюте

Функциональной валютой и валютой представления отчетности для Компании является национальная валюта Республики Казахстан – тенге.

2.2. Учет финансовых инструментов

Первоначальное признание

При первоначальном признании финансовые инструменты классифицируются в зависимости от бизнес-модели, используемой Компанией для управления финансовыми активами и/или финансовыми обязательствами, а также характеристик финансовых активов и/или финансовых обязательств, связанных с предусмотренными договором денежными потоками.

При первоначальном признании финансовые активы и/или финансовые обязательства учитываются по методу «на дату заключения сделки» и оцениваются по справедливой стоимости, за исключением торговой дебиторской задолженности, не имеющей значительного компонента финансирования.

Затраты по сделке, возникающие при первоначальном признании, включаются в стоимость финансового актива и/или финансового обязательства, за исключением финансовых активов и/или финансовых обязательств, классифицированных по категории «финансовые активы / обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток». По данной категории затраты по сделке при первоначальном признании признаются в составе расходов.

Последующий учет финансовых инструментов

Последующий учет финансовых инструментов, классифицированных по категориям «финансовые активы / обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток», «финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход», осуществляются по справедливой стоимости. Переоценка по справедливой стоимости осуществляется ежемесячно по состоянию на конец каждого отчетного месяца.

Результаты переоценки по справедливой стоимости финансовых активов, классифицированных по категории «финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» отражаются в составе

доходов или расходов. Результаты переоценки по справедливой стоимости финансовых активов, классифицированных по категории «финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход» отражаются в составе капитала.

Если сделка совершена не на рыночных условиях, то разница между первоначально признаваемой суммой и рыночной стоимостью признается на доходах или расходах таким образом, чтобы балансовая стоимость финансового обязательства на момент первоначального признания соответствовала его рыночной стоимости.

Последующий учет финансовых активов, классифицированных по категориям «финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», за исключением краткосрочной торговой дебиторской задолженности, не имеющей значительного компонента финансирования, осуществляется по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента на момент первоначального признания. Компания проводит амортизацию ежемесячно на конец каждого отчетного месяца.

Последующий учет финансовых обязательств, классифицированных по категории «финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» осуществляется по справедливой стоимости. Переоценка по справедливой стоимости осуществляется ежемесячно по состоянию на конец каждого отчетного месяца.

Классификация финансовых активов

По финансовым активам, классифицированным по категориям «финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход» и «финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», ежемесячно признаются резервы на покрытие ожидаемых кредитных убытков, равные ожидаемым кредитным убыткам за весь срок или ожидаемым двенадцатимесячным кредитным убыткам в зависимости от наличия значительного увеличения кредитного риска по данным финансовым инструментам после первоначального признания.

По финансовым активам, классифицированным по категории «финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» и долевым финансовым инструментам, классифицированным по категории «финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход», признание резервов на покрытие ожидаемых кредитных убытков не осуществляется.

Ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, классифицированным по категории «финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», отражаются в качестве резерва в отчете о финансовом положении и уменьшают балансовую стоимость финансового актива. Ожидаемые кредитные убытки по долговым финансовым инструментам, классифицированным по категории «финансовые активы, оцениваемые по

справедливой стоимости через прочий совокупный доход», отражаются в составе капитала и не уменьшают балансовую стоимость финансового актива.

Изменения резервов на покрытие ожидаемых кредитных убытков признаются в составе доходов или расходов от обесценения.

Учет займов по Программе

Учет активов, полученных согласно Программе ведется в разрезе лицевых счетов по каждому договору ипотечного займа, в тенге и по сроку его возврата.

Начисление вознаграждения по активам, полученным согласно Программе производится по методу начисления на дату погашения каждого месяца и в последний рабочий день месяца и ведется из расчета количество дней в году и количество дней в месяце, в соответствии с условиями Соглашения и Договора доверительного управления, заключенным с банком партнером.

Прекращение признания финансовых инструментов

Прекращение признания финансовых активов осуществляется с момента прекращения прав на данный актив согласно условиям договора. Если сумма сделки больше или меньше справедливой (балансовой) стоимости финансового актива, то на момент прекращения признания возникающая разница учитывается в составе доходов или расходов соответственно.

При прекращении признания долговых финансовых инструментов, классифицированных по категории «финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход» накопленная в составе капитала сумма переоценки по справедливой стоимости переносится на доходы или расходы.

Прекращение признания финансовых обязательств осуществляется при его погашении, то есть когда указанное в договоре обязательство исполнено, или аннулировано, или срок его действия истек. Если сумма сделки больше или меньше справедливой (балансовой) стоимости финансового обязательства, то на момент прекращения признания возникающая разница учитывается в составе расходов или доходов соответственно

2.3. Учет обесценения

Изменения резервов (провизий) признаются как доходы или расходы от обесценения в составе доходов или расходов.

Оценка ожидаемых кредитных убытков осуществляется в соответствии с внутренним документом Компании, регламентирующим порядок расчета провизий (резервов).

Ожидаемые кредитные убытки рассчитываются по формулам, указанным во внутреннем документе Компании, регламентирующим порядок расчета провизий (резервов) и отражают:

1) непредвзятую и взвешенную с учетом вероятности сумму, определенную путем оценки диапазона возможных результатов;

- 2) временную стоимость денег;
- 3) определение возможности дефолта и диапазон возможных сценариев ожидаемых кредитных убытков;
- 4) корректировку на макрофакторы/подход на основе прогнозных данных;
- 5) обоснованную и подтверждаемую информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозируемых будущих экономических условиях, доступную без чрезмерных затрат или усилий.

2.4. Учет запасов

Запасы – это активы, предназначенные для продажи и (или) используемые Компанией в ходе обычной деятельности, сроком службы менее 1 (одного) года. Первоначальное признание запасов осуществляется по себестоимости.

При выдаче запасов в эксплуатацию данные запасы подлежат списанию за счет статей расходов и (или) себестоимости, за исключением случаев, когда данные запасы формируют часть себестоимости другого актива. В данном случае стоимость списанного запаса включается в себестоимость нового актива.

Списание запасов производится по методу средневзвешенной стоимости. Запасы, не выданные в эксплуатацию и находящиеся на складе, подлежат уценке в зависимости от срока хранения на складе.

2.5. Учет основных средств

Основные средства при их первоначальном признании учитываются по первоначальной стоимости. После первоначального признания основные средства учитываются:

- 1) по модели учета по переоцененной стоимости – здания и сооружения, жилье, земельные участки и транспортные средства;
- 2) по модели учета по фактическим затратам – все остальные классы основных средств.

При применении модели учета по переоцененной стоимости основные средства учитываются по справедливой стоимости на дату переоценки за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Расчет убытков от обесценения производится в соответствии с МСФО 36 «Обесценение активов».

2.6. Учет доходов и расходов будущих периодов

Доходы и расходы будущих периодов возникают при оплате стоимости услуг, которые будут получены в будущем.

Расходы и доходы будущих периодов первоначально признаются в качестве дебиторской и кредиторской задолженности в отчете о финансовом положении и в последующем списываются равномерно на основании подписанных актов оказанных услуг или условий заключенных договоров.

Равномерное списание доходов и расходов будущих периодов включается в состав доходов и расходов текущего периода.

2.7. *Представление финансовой отчетности и корректировки после аудита годовой финансовой отчетности*

Представление финансовой отчетности осуществляется в соответствии с актом Национального Банка, определяющим порядок, формы и сроки представления финансовой отчетности в Национальный Банк для последующего составления консолидированной финансовой отчетности Национального Банка.

Компания в обязательном порядке проводит аудит годовой финансовой отчетности. Если по итогам аудита в годовую финансовую отчетность аудиторами были внесены корректировки, то данные корректировки отражаются в апреле месяце года, следующего за отчетным годом. Отражение внесенных аудиторами корректировок осуществляется за счет нераспределенного дохода прошлых лет и классифицируется как ошибки предыдущего периода в отчете об изменениях в капитале.

3. Пояснения к отчету о финансовом положении Компании

• Краткосрочные активы

3.1. *Денежные средства и их эквиваленты (код строки 1 отчета о финансовом положении)*

На 01 октября 2018 года денежные средства Компании на текущем и инвестиционном счетах составили в размере 1 669 034 тыс. тенге, в том числе:

Наименование счета	Сумма на 01.10.2018, тыс. тенге	Сумма на 01.01.2018, тыс. тенге
Деньги на текущем счете	1 668 375	0
Деньги на инвестиционном счете	659	0
Всего	1 669 034	0

3.2. *Вклады размещенные (код строки 3 отчета о финансовом положении)*

Согласно Договора доверительного управления № 337 НБ от 16 июля 2018 года и Соглашения о приеме банковских вкладов и об открытии и ведении сберегательного счета № 345 НБ от 17 июля 2018 года, Компанией размещены денежные средства в срочный вклад НБРК.

По состоянию на 01 октября 2018 года срочный вклад в НБРК составил 191 800 494 тыс. тенге, в том числе:

Наименование счета	Сумма на 01.10.2018, тыс. тенге	Сумма на 01.01.2018, тыс. тенге
Краткосрочные срочные вклады	191 617 000	0
Начисленные доходы в виде вознаграждения по краткосрочным срочным вкладам	183 494	0

Всего	191 800 494	0
--------------	--------------------	----------

3.3. Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность (код строки 8 отчета о финансовом положении)

Основную часть дебиторской задолженности составляют выданные авансы АО «Казахстанская фондовая биржа» по оплате ежегодного листингового сбора по облигациям, по состоянию на 01 октября 2018 года краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность составила **4 832 тыс. тенге**, в том числе:

Наименование счета	Сумма на 01.10.2018, тыс. тенге	Сумма на 01.01.2018, тыс. тенге
Краткосрочная дебиторская задолженность работников	117	0
Краткосрочные авансы выданные	4 679	0
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность	36	0
Всего	4 832	0

3.4. Текущие налоговые активы (код строки 9 отчета о финансовом положении)

Текущие налоговые активы Компании в виде корпоративного подоходного налога, удержанным НБРК у источника выплаты по краткосрочным срочным вкладам составили **494 321 тыс. тенге**.

3.5. Запасы (код строки 10 отчета о финансовом положении)

По состоянию на 01 октября 2018 года приобретены запасы на сумму **880 тыс. тенге**.

3.6. Прочие краткосрочные активы (код строки 11 отчета о финансовом положении)

Прочие краткосрочные активы представляют расходы будущих периодов в размере **469 тыс. тенге**.

- Долгосрочные активы**

3.7. Прочие долгосрочные финансовые инвестиции (код строки 18 отчета о финансовом положении)

Между Компанией и банками-партнерами заключены Соглашения и Договора доверительного управления на приобретение прав требований по ипотечным жилищным займам у банков второго уровня и передача им в доверительное управление согласно Программе.

По состоянию на 01 октября 2018 года требования по выкупленным ипотечным займам составили **13 132 104 тыс. тенге**, в том числе:

Наименование счета	Сумма на 01.10.2018, тыс. тенге	Сумма на 01.01.2018, тыс. тенге
Долгосрочные требования по	13 400 245	0

выкупленным займам		
Прочие начисленные доходы в виде вознаграждения	38 725	0
Резервы (провизии) на покрытие убытков по долгосрочным требованиям по выкупленным займам	-306 866	0
Всего	13 132 104	0

3.8. Основные средства (код строки 21 отчета о финансовом положении)

В отчетном периоде основные средства приобретены на сумму **471 тыс. тенге**, нематериальные активы не приобретались.

• **Текущие обязательства**

3.9. Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность (код строки 30 отчета о финансовом положении)

Краткосрочные обязательства Компании по состоянию на 01 октября 2018 года составили **38 372 тыс. тенге**, в том числе:

Наименование счета	Сумма на 01.10.2018, тыс. тенге	Сумма на 01.01.2018, тыс. тенге
Начисленные расходы по вознаграждению за доверительное управление банками-партнерами прав требований ипотечных займов	22 129	0
Задолженность поставщикам и подрядчикам	15 404	0
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность:		
- взнос для участия по закупкам услуг публикации материалов,	660	0
- взнос для участия по закупкам услуг аудита финансовой отчетности,	155	0
- командировочные	24	0
Всего	38 372	0

3.10. Краткосрочные резервы (код строки 31 отчета о финансовом положении)

Краткосрочные оценочные обязательства по вознаграждениям работникам составили **17 603 тыс. тенге**.

3.11. Текущие налоговые обязательства (код строки 32 отчета о финансовом положении)

Обязательства по налогам и обязательным отчислениям во внебюджетные фонды составили **6 851 тыс. тенге**.

• **Капитал**

3.12. Капитал (код строки 51 отчета о финансовом положении)

По состоянию на 01 октября 2018 года капитал Компании составил **207 039 779 тыс. тенге**, в том числе:

Наименование счета	Сумма на 01.10.2018, тыс. тенге	Сумма на 01.01.2018, тыс. тенге
Уставный капитал	204 138 930	0
Нераспределенная чистая прибыль	2 900 849	0
Всего	207 039 779	0

3.13. Балансовая стоимость одной акции (код строки 53 отчета о финансовом положении)

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 рассчитываются по формуле:

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

TA – (total assets) активы эмитента акций в отчете о финансовом положении эмитента акций 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 октября 2018 года балансовая стоимость одной акции составляет

TA = 207 102 605 тыс. тенге

IA = 0,00 тыс. тенге

TL = 62 826 тыс. тенге

PS = 0,00 тыс. тенге

NAV = 207 039 779 тыс. тенге

NOcs = 20 413 893 штук

BVcs = 10 142,10 тенге

Нормы финансовых показателей

Согласно Постановления Правления Национального Банка Республики Казахстан от 26 декабря 2016 года № 308 «Об установлении пруденциальных нормативов и иных обязательных к соблюдению ипотечными организациями и дочерними организациями национального управляющего холдинга в сфере агропромышленного комплекса норм и лимитов, а также перечня, форм и правил представления отчетности об их выполнении» рассчитаны следующие коэффициенты пруденциальных нормативов:

Наименование	Расчетное значение на 01.10.2018	Нормативное значение
Собственный капитал организации	209 940 628 тыс.тенге	не менее 800 000 тыс. тенге
Коэффициент достаточности собственного капитала k1	1,000	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1-2	15,781	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1-3	16,002	не менее 0,12
Коэффициент максимального размера риска на одного заемщика (группы заемщиков) k2	0,000	не более 0,25
Коэффициент краткосрочной ликвидности k3	10,042	более 0,5
Коэффициент максимального размера ссудного портфеля, не превышающий размер собственного капитала более чем в 8 (восемь) раз	0,064	0,00

4. Пояснения к отчету о прибылях и убытках

- **Отчет о совокупном доходе**

4.1. Доходы в виде вознаграждения по размещенным вкладам (код строки 4 отчета о прибылях и убытках)

Доходы Компании, связанные с начислением вознаграждения по краткосрочным срочным вкладам по состоянию на 01 октября 2018 года составили 3 295 474 тыс. тенге.

4.2. Прочие доходы (код строки 10 отчета о прибылях и убытках)

Прочие доходы Компании по состоянию на 01 октября 2018 года составили 146 559 тыс. тенге, в том числе:

Наименование счета	Сумма на 01.10.2018, тыс. тенге	Сумма на 01.01.2018, тыс. тенге
Доходы по вознаграждениям по долгосрочным предоставленным займам	81 200	0
Доходы от восстановления (аннулирования) резервов (провизий) на покрытие убытков по долгосрочным требованиям по выкупленным займам	65 359	0
Всего	146 559	0

4.3. Административные расходы (код строки 14 отчета о прибылях и убытках)

Административные расходы Компании составили по состоянию на 01 октября 2018 года 122 535 тыс. тенге, в том числе:

Наименование счета	Сумма на 01.10.2018, тыс. тенге	Сумма на 01.01.2018, тыс. тенге
Расходы на персонал	84 336	0
Расходы на уплату налогов	4 633	0
Расходы по аренде	514	0
Комиссионные расходы	1 320	0
Расходы по листинговому сбору	4 575	0
IT- услуги	6 881	0
Расходы на служебные командировки	3 964	0
Расходы по мониторингу и публикации в СМИ	5 855	0
Расходы на рекламу	2 437	0
Транспортные расходы	1 607	0
Расходы по услугам связи	1 143	0
Коммунальные расходы	813	0
Прочие налоги и обязательные платежи в бюджет	962	0
Прочие расходы	3 495	0
Всего	122 535	0

4.4. Прочие расходы (код строки 15 отчета о прибылях и убытках)

Прочие расходы Компании составили **418 649 тыс. тенге**, в том числе:

Наименование счета	Сумма на 01.10.2018, тыс. тенге	Сумма на 01.01.2018, тыс. тенге
Комиссионные расходы за доверительное управление правами требования	46 424	0
Расходы по формированию резервов (провизий) на покрытие убытков по долгосрочным требованиям по выкупленным займам	372 225	0
Всего	418 649	0

4.5. Базовая прибыль на одну акцию (код строки 27 отчета о прибылях и убытках)

Базовая прибыль на одну акцию рассчитывается путем деления суммы чистой прибыли или убытка, принадлежащей акционерам Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного периода, за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров.

- чистая прибыль на 01.10.2018 = 2 900 849 тыс. тенге
- средневзвешенное количество простых акций = 20 413 893 штук

Базовая прибыль на одну акцию = 142,10 тенге

5. Пояснения к отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств содержит информацию о потоке (поступления и выплаты) денежных средств Компании за период с 11 июня 2018 года до 01 октября 2018 года, классифицируемые по операционной, инвестиционной и финансовой деятельности. Расчет произведен на основе прямого метода.

5.1. Движение денег от операционной деятельности (код строки 10 в отчете о движении денег)

За отчетный период выплаты денежных средств от операционной деятельности составили на сумму **202 469 425 тыс. тенге**, в том числе:

Наименование	Сумма на 01.10.2018, тыс. тенге	Сумма на 01.01.2018, тыс. тенге
Расчеты с поставщиками за товары и услуги (код строки 3)	- 11 676	0
Авансы выплаченные поставщикам за товары и услуги (код строки 5)	- 9 013	0
Расчеты с работниками и от имени работников	- 60 485	0

<i>(код строки 6)</i>		
Поступления платежей по выкупленным правам требованиям ипотечных займов и по размещенным краткосрочным срочным вкладам <i>(код строки 7)</i>	15 699 516	0
Выплаты по приобретению прав требований ипотечных займов и по размещению денежных средств в краткосрочные срочные вклады <i>(код строки 8)</i>	- 218 087 767	0
Всего	- 202 469 425	0

5.2. Движение денег от инвестиционной деятельности (код строки 22 в отчете о движении денег)

Движение денежных средств от инвестиционной деятельности связано с покупкой основных средств на сумму **471 тыс. тенге.**

5.3. Движение денег от финансовой деятельности (код строки 32 в отчете о движении денег)

Движение денежных средств от финансовой деятельности связано с поступлением денег от выпуска собственных акций на сумму **204 138 930 тыс. тенге.**

За отчетный период чистое увеличение денежных средств Компании составило **1 669 034 тыс. тенге**

Заместитель Председателя Правления
АО «Ипотечная организация «Баспана»


Байдосов Т.Х.

Главный бухгалтер
АО «Ипотечная организация «Баспана»


Усабаев А.К.



Исполнитель

Есимжанова А.Б.

телефон +7 727 -277-20-25,

Внутренний 7307