



КАЗАХСТАН
ИПОТЕКАЛЫК
КОМПАНИЯСЫ

«Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» ИҰ» АҚ

А05Е3В4, Қазақстан Республикасы, Алматы қ., Алмалы ауданы, Қарасай батыр к-сі, 98

АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»

А05Е3В4, Республика Казахстан, г. Алматы, Алмалинский район, ул. Карасай батыра, 98

JSC «MO «Kazakhstan Mortgage Company»

А05Е3В4, Republic of Kazakhstan, Almaty, Almaly district, Karasay batyr str., 98

Тел.: +7 (727) 344 12 22

Факс: +7 (727) 344 13 00

info@kmc.kz

www.kmc.kz

от 08.10.2018г.

№ 11-18/12508

Председателю Правления
АО «Казахстанская
Фондовая Биржа»
г-же Алдамберген А.Ө.

Уважаемая Алина Өтемісқызы!

АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания) пользуясь случаем желает Вам успехов в работе.

Настоящим Компания сообщает, что 05 октября 2018 года международное рейтинговое агентство Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента (РДЭ) Компании в иностранной и национальной валютах на уровне «ВВВ-» со «Стабильным» прогнозом. Краткосрочный РДЭ в иностранной валюте подтвержден на уровне «F3».

Кроме того, Fitch Ratings подтвердило долгосрочный рейтинг находящихся в обращении приоритетных долговых обязательств Компании на уровне «ВВВ-» (таблица 1):

Таблица 1

№	Тикер (Торговый код)	НИН/ISIN
1	KZIKb21	KZ2C0Y08D913/KZ2C00000180
2	KZIKb23	KZ2C0Y08E218/KZ2C00001741
3	KZIKb25	KZ2C0Y07E517/KZ2C00002160
4	KZIKb27	KZ2C0Y10F013/KZ2C00003333

Заместитель
Председателя Правления

Кәкім Р.Қ.

Умирбекова А.Т.

(727) 344 12 22 вн. 1253

024686

Fitch подтвердило рейтинги Казахстанской Ипотечной Компании на уровне «ВВВ-», прогноз «Стабильный»

05 Oct 2018 11:08 AM ET

Fitch Ratings-Moscow-05 October 2018: (перевод с английского языка)

Fitch Ratings-Москва/Лондон-5 октября 2018 г. Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») Казахстанской Ипотечной Компании в иностранной и национальной валюте на уровне «ВВВ-» со «Стабильным» прогнозом. Краткосрочный РДЭ в иностранной валюте подтвержден на уровне «F3». Fitch также подтвердило долгосрочный рейтинг находящихся в обращении приоритетных долговых обязательств компании на уровне «ВВВ-».

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЙТИНГОВЫЕ ФАКТОРЫ

В соответствии с методологией рейтингования компаний, связанных с государством, Fitch расценивает способность и готовность Республики Казахстан («ВВВ-»/прогноз «Стабильный»/«F2»), конечного собственника Казахстанской Ипотечной Компании, предоставлять поддержку компании как высокую. Основываясь на своей оценке степени связи и стимулов для предоставления компании поддержки со стороны правительства республики, агентство применило подход «сверху-вниз», что дало разницу в один уровень между рейтингами компании и рейтингами Казахстана.

Казахстанская Ипотечная Компания является одним из основных агентов государства по осуществлению жилищной политики в Казахстане, направленной на повышение доступности жилья для населения в республике. Компания выступает в качестве назначенного правительством оператора государственных жилищных программ и развивает рынок социального арендного жилья и ипотечный рынок в республике. Компания основана Национальным Банком Республики Казахстан в 2000 г. С 2013 г. акции компании находятся в собственности АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» («АО «НУХ «Байтерек», «ВВВ-»/прогноз «Стабильный»/«F2»).

Статус, собственность и контроль: оценка фактора «очень сильный уровень»

Оценка «очень сильный уровень» подкрепляется тем фактом, что Казахстанская Ипотечная Компания находится в 100-процентной конечной собственности государства через АО «НУХ «Байтерек», которое управляет его ключевыми институтами развития, и статусом компании как агента государства по осуществлению государственной политики в жилищном секторе. Вместе с тем, правительство предусматривает, что компания ведет свою деятельность в рамках общего правового режима для коммерческих организаций.

Казахстанская Ипотечная Компания продолжает находиться под строгим контролем со стороны центрального правительства. Совет директоров Казахстанской Ипотечной Компании возглавляет заместитель председателя Правления АО «НУХ «Байтерек», председателем Совета директоров которого, в свою очередь, является Премьер-министр Республики Казахстан. АО «НУХ «Байтерек», являясь единственным акционером Казахстанской Ипотечной Компании, утверждает ее бюджеты, решения о заимствованиях, инвестиционную и дивидендную политику. Государственные контролирующие органы осуществляют тщательный мониторинг за деятельностью компании и проводят аудит целевого использования средств, выделенных из республиканского бюджета или квазигосударственных фондов, включая Национальный фонд Республики Казахстан

(«НФРК»).

История предоставления и ожидания поддержки: оценка фактора «сильный уровень»
Оценка «сильный уровень» подкрепляется устойчивой динамикой предоставления компании господдержки для реализации государственных жилищных программ. На конец 2017 г. свыше 80% финансирования компании было предоставлено государством. Основная часть этих средств (134 млрд. тенге) представлена 30-летними кредитами от АО «НУХ «Байтерек» под низкую процентную ставку. Средства для финансирования этого кредита были получены от НФРК и из государственного бюджета и были инвестированы в расширение портфеля социального арендного жилья. Кроме того, в 2017 г. компания получила чрезвычайную поддержку от АО «НУХ «Байтерек» в размере 5.2 млрд. тенге в форме вноса в капитал для финансирования погашения внутренних облигаций с наступающим сроком.

В то же время, являясь организацией по развитию ипотечного рынка, компания регулярно осуществляет выпуски внутренних облигаций, поступления от которых она инвестирует в ипотечный портфель. Держателями около 40% выпущенных компанией облигаций являются государственные организации, и государство не предоставляет какие-либо гарантии по обязательствам компании. Вместе с тем, Казахская Ипотечная Компания является не единственным государственным оператором на ипотечном рынке республики, что предполагает некоторый риск того, что государство не сможет в полном объеме и своевременно предоставить поддержку в случае серьезного стресса. Это не позволяет агентству оценить фактор поддержки как имеющий «очень сильный уровень».

Социально-политические последствия в случае дефолта: оценка фактора «сильный уровень»

По мнению Fitch, дефолт Казахской Ипотечной Компании временно поставил бы под угрозу продолжение предоставления важных государственных услуг и мог бы привести к существенным политическим последствиям для государства. Казахская Ипотечная Компания предоставляет государственные услуги высокой социально-экономической значимости, поскольку она выступает в качестве финансового оператора государственной жилищной политики, направленной на повышение доступности жилья в республике, в особенности для социально уязвимых слоев населения. Доступность жилья является одной из приоритетных задач правительства Казахстана, целью которой является обеспечение 30 кв. м. жилья на душу населения в республике к 2030 г. по сравнению с текущим уровнем около 22 кв. м.

Две ключевые задачи Казахской Ипотечной Компании включают управление портфелем социального арендного жилья, который составляет приблизительно 70% от всего социального арендного портфеля с выкупом в республике, и развитие ипотечного рынка, который был подвержен спаду в период недавнего экономического стресса. Роль Казахской Ипотечной Компании заключается в оживлении ипотечного рынка за счет введения новых ипотечных программ и выпуска облигаций, таким образом обеспечивая долгосрочное финансирование для рынка. Это делает Казахстанскую Ипотечную Компанию зависимой от регулярного доступа к фондированию, что, по мнению Fitch, означает, что мандат компании будет серьезно затронут в случае дефолта.

В государственном секторе Казахстана есть несколько потенциальных субститутов для Казахской Ипотечной Компании, поскольку на рынке жилищного финансирования в Казахстане доминируют государственные организации. Среди них Жилстройсбербанк Казахстана («ВВВ-»/прогноз «Стабильный»), лидер на рынке ипотечного кредитования в стране, и недавно созданное АО «Ипотечная организация «Баспана», 100-процентная

дочерняя структура Национального Банка Республики Казахстан. В то же время, по мнению Fitch, эти компании не являются прямыми конкурентами и, таким образом, не могут рассматриваться как замена Казахстанской Ипотечной Компании в соответствии с практикой правительства Казахстана, и какая-либо передача полномочий компании за короткий период времени является сложной, что привело бы к потенциальному перерыву в предоставлении услуг.

Финансовые последствия в случае дефолта компании: оценка фактора «сильный уровень» Казахстанская Ипотечная Компания является регулярным эмитентом облигаций на внутреннем рынке, поскольку ее роль заключается в привлечении долгосрочного финансирования на национальный ипотечный рынок, хотя доля компании на рынке небольшая. Согласно нашим оценкам, дефолт Казахстанской Ипотечной Компании мог бы существенно сказаться на уверенности инвесторов в надежности казахстанского квазигосударственного сектора, поскольку другие компании, связанные с государством, привлекают средства на том же финансовом рынке и список казахстанских инвесторов невелик. Как следствие, Fitch считает, что дефолт компании оказал бы негативное влияние на мнение инвесторов относительно кредитного качества других компаний, связанных с государством, и соответственно на стоимость фондирования для этих компаний.

Низкая стоимость фондирования поддерживает прибыльность

По прогнозам Fitch, Казахстанская Ипотечная Компания останется прибыльной в среднесрочной перспективе, продолжая тенденцию последних лет. Это будет подкрепляться государственным фондированием под низкую процентную ставку и приемлемым качеством активов компании. Неработающие кредиты в рамках ипотечного портфеля компании (кредиты с просрочкой свыше 60 дней) составляли около 7% в 1 пол. 2018 г., в то время как просроченные платежи в сегменте арендного жилья были незначительными. В 2017 г. рассчитанное Fitch отношение чистого процентного дохода к приносящим доход активам у компании умеренно снизилось до 4,7% (2016 г.: 5,3%) ввиду роста портфеля социального арендного жилья с более низкой доходностью, в то время как отношение чистого операционного дохода к суммарным активам оставалось неизменным на уровне 2,8% (2016 г.: 2,7%).

ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ВЛИЯТЬ НА РЕЙТИНГИ В БУДУЩЕМ

Позитивное рейтинговое действие в отношении суверенного эмитента при условии сохранения связей Казахстанской Ипотечной Компании с государством на неизменном уровне, а также более сильная оценка стимулов для предоставления поддержки со стороны государства обусловили бы позитивное рейтинговое действие по компании.

Понижение суверенного рейтинга, существенные изменения, которые привели бы к ослаблению связей с государством, снижение стимулов для поддержки могут привести к негативному рейтинговому действию.

АНАЛИТИКИ FITCH RATINGS

Первый рейтинговый аналитик

Елена Ожегова

Директор

+7 495 956 2406

Фитч Рейтингз Москва

Бизнес-центр Лайт Хаус, 6й этаж, 26. ул. Валовая

Москва 115054

Второй рейтинговый аналитик
Константин Англичанов
Директор
+7 495 956 9994

Председатель комитета
Гидо Бах
Старший директор
+49 69 768076 111

Контакты для прессы в Москве: Юлия Бельская фон Телль, Москва, тел.: + 7 495 956 9908/9901, julia.belskayavontell@fitchratings.com.

Media Relations: Julia Belskaya von Tell, Moscow, Tel: +7 495 956 9908, Email: julia.belskayavontell@fitchratings.com

Дополнительная информация представлена на сайте www.fitchratings.com.

ПРИМЕНИМЫЕ МЕТОДОЛОГИИ

«Критерии присвоения рейтингов местным и региональным органам власти – за пределами США»/"International Local and Regional Governments Rating Criteria - Outside the United States" (18 апреля 2016 г.):

<https://www.fitchratings.com/site/re/878660>

«Критерии рейтингования компаний, связанных с государством»/Government-Related Entities Rating Criteria (07 фев. 2018 г.)

<https://www.fitchratings.com/site/re/10019302>