



[www.kmc.kz](http://www.kmc.kz)

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

*пояснительная записка  
к промежуточной консолидированной  
финансовой отчетности за 3 месяца,  
закончившихся 31 марта 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 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 2012 года).

Основной деятельностью АО «Казахстанская Жилищно-Строительная Корпорация» является организация строительства арендного жилья и проведение необходимых тендеров в рамках Программы «Доступное жилье - 2020».

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 4 905 838 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 апреля 2014 года ценные бумаги данной категории составили 10 893 670 тыс.тенге, в том числе сумма начисленного вознаграждения составили 254 485 тыс.тенге.

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

За отчетный период Группа осуществила погашение 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 апреля 2014 года ценные бумаги данной категории составили 9 745 346 тыс.тенге, в том числе сумма начисленного вознаграждения составила 249 569 тыс.тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по ценным бумагам составили 1 405 875 тыс.тенге.

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

в тыс.тенге

| Вид ценной бумаги  | на                |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 01.04.2014 г.     | 01.01.2014 г.     |
| <b>Ценные бумаги, удерживаемые до погашения</b>                          |                   |                   |
| 1. Государственные ценные бумаги   | 2 065 000         | 2 047 326         |
| 1. Ценные бумаги банков второго уровня                                   | 5 665 940         | 5 597 439         |
| 2. Ценные бумаги международных организаций                               | 2 330 884         | 1 942 271         |
| 3. Ценные бумаги других организаций                                      | 1 799 978         | 1 804 238         |
| <b>Итого</b>   | <b>11 861 802</b> | <b>11 391 274</b> |
| Резервы на покрытие убытков по ценным бумагам, удерживаемые до погашения | -968 132          | -968 478          |
| <b>Итого ценных бумаг, удерживаемых до погашения</b>                     | <b>10 893 670</b> | <b>10 422 796</b> |
| <b>Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи</b>                    |                   |                   |
| 1. Государственные ценные бумаги   | 1 433 801         | 1 423 056         |
| 2. Ценные бумаги банков второго уровня                                   | 2 900 555         | 2 934 728         |
| 3. Ценные бумаги других организаций                                      | 5 848 733         | 5 382 730         |
| <b>Итого</b>   | <b>10 183 089</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>9 745 346</b>  | <b>8 992 960</b>  |
| <b>Итого портфель ценных бумаг</b>                                       | <b>20 639 016</b> | <b>19 415 756</b> |

### 3) Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 01 апреля 2014 года составила 6 045 790 тыс.тенге.

### 4) Депозиты в банках второго уровня

По состоянию на 01 апреля 2014 года вклады, размещенные в банках второго уровня составили 39 620 272 тыс.тенге. Начисленные вознаграждения по вкладам составили 382 878 тыс.тенге.

### 5) Операция «обратное РЕПО»

В марте 2014 года Компания осуществила размещение денежных средств по операции "обратное РЕПО". На конец отчетного периода ценные бумаги по операции "обратное РЕПО" составили 1 150 001 тыс.тенге. Начисленные вознаграждения составили 5 818 тыс.тенге.

### 6) Ссудный портфель

По состоянию на 01 апреля 2014 года ссудный портфель Группы составляет сумму 94 650 350 тыс.тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по займам составили 3 241 409 тыс.тенге.

С начала деятельности по состоянию на 01 апреля 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 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.

#### **7) Инвестиционное имущество**

По состоянию на 01 апреля 2014 года инвестиционное имущество Группы составило 1 548 793 тыс.тенге.

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

В отчетном периоде приобретены основные средства и нематериальные активы на сумму 518 тыс.тенге.

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

Товарно-материальные запасы Группы на 01 апреля 2014 года составляют в сумме 303 724 тыс. тенге. Наибольший удельный вес в составе товарно-материальных ценностей занимают:

- ✓ изъятое залоговое обеспечение по ипотечным займам в размере 287 195 тыс.тенге;
- ✓ а также, расходные материалы для множительной техники и канцелярские товары.

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

По состоянию на 01 апреля 2014 года сумма текущего налогового актива составила 885 836 тыс.тенге, из них:

- налог на добавленную стоимость – 1 420 тыс.тенге;
- корпоративный подоходный налог – 881 908 тыс.тенге;
- плата за пользование земельными участками – 697 тыс.тенге;
- прочие налоги и обязательные платежи в бюджет – 1 811 тыс.тенге.

На конец отчетного периода отложенное налоговое требование составило 2 033 763 тыс.тенге в соответствии с МСФО 12 «Налог на прибыль».

## 10) 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. Итого на 01 апреля 2014 года в обращении находятся облигации на в количестве 101 016 065 тыс. штук, из них:

- с плавающей купонной ставкой вознаграждения – 46 473 905 тыс.штук;
- с фиксированной ставкой вознаграждения – 54 542 160 тыс.штук.

По состоянию на 01 апреля 2014 года начисленные расходы по выпущенным в обращение облигациям составили 1 682 287 тыс.тенге.

Согласно проспектам выпусков облигаций Компанией были выплачены купонные вознаграждения на сумму 1 545 752 тыс.тенге.

Выпущенные облигации Компании выглядят следующим образом:

| Эмиссия      | Дата выпуска  | Дата погашения | в тыс.тенге     |                 |
|--------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
|              |               |                | на 01.04.2014г. | на 01.01.2014г. |
| KZ2C0Y10A980 | 01.12.2003 г. | 01.04.2014 г.  | 1 999 066       | 1 966 168       |
| KZ2C0Y10B079 | 01.02.2004 г. | 01.04.2014 г.  | 1 994 247       | 1 965 763       |
| KZ2C0Y10B319 | 01.10.2004 г. | 01.10.2014 г.  | 5 110 806       | 5 029 547       |
| KZPC1Y10B543 | 10.04.2005 г. | 10.04.2015 г.  | 5 146 739       | 5 056 579       |
| KZPC2Y12B547 | 10.04.2005 г. | 10.04.2017 г.  | 4 728 983       | 4 667 571       |
| KZPC4Y10B547 | 15.01.2007 г. | 15.01.2017 г.  | 4 334 184       | 4 367 471       |
| KZP02Y09C495 | 10.06.2007 г. | 10.06.2016 г.  | 8 805 261       | 8 546 538       |
| KZP05Y06C494 | 10.12.2009 г. | 10.12.2015 г.  | 7 479 571       | 7 177 013       |
| KZ2C0Y08D913 | 23.12.2010 г. | 23.12.2018 г.  | 7 975 434       | 7 732 522       |
| KZ2C0Y08E218 | 02.04.2013 г. | 02.04.2020 г.  | 7 244           | 7 121           |
| KZ2C0Y05E529 | 26.07.2013 г. | 26.07.2018 г.  | 25 950 595      | 22 286 912      |
| KZ2C0Y05E503 | 26.07.2013 г. | 26.07.2018 г.  | 8 025 355       | 5 028 854       |
| KZ2C0Y07E517 | 26.07.2013 г. | 26.07.2020 г.  | 10 142 166      | 6 225 652       |
| Всего        |               |                | 91 699 651      | 80 057 711      |

## 11) 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 3 203 514 тыс.тенге. По состоянию на 01 апреля 2014 года начисленное вознаграждение по бюджетному кредиту составило 2 380 тыс.тенге.

Сумма займа, полученного от АО «Народный сберегательный банк Казахстана» на конец отчетного периода составляет 14 300 000 тыс.тенге. Начисленное вознаграждение составило 6 514 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.

## **12) Субординированный долг**

За отчетный период размещение собственных субординированных облигации не было. По состоянию на 01.04.2014 г. номинальная стоимость субординированных облигаций составил 10 000 000 тыс.тенге. Сумма начисленных расходов по состоянию на 01.04.14 г. по субординированным облигациям составила 397 778 тыс. тенге.

## **13) Кредиторская задолженность и прочие обязательства**

Кредиторская задолженность и прочие обязательства по состоянию на 01 апреля 2014 года 6 303 653 тыс.тенге, основную часть кредиторской задолженности составляет задолженность по договорам о приобретения права требования по ипотечным займам.

## **14) Текущее налоговое обязательство**

По состоянию на 01 апреля 2014 года сумма текущего налогового обязательства составила 9 092 тыс.тенге.

## **15) Собственный капитал**

По состоянию на 01 апреля 2014 года уставный капитал составил 52 661 661 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 апреля 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 39 142 008 тыс.тенге.

### **Балансовая стоимость одной акции на 01.04.2014 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, 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 апреля 2014 г. балансовая стоимость одной акции составляет:

$$TA = 175\,799\,108 \text{ тыс.тенге;}$$

$$IA = 2\,684 \text{ тыс.тенге;}$$

$$TL = 136\,657\,100 \text{ тыс.тенге;}$$

$$NAV = 39\,139\,324 \text{ тыс.тенге;}$$

$$NOcs. = 5\,014\,900 \text{ шт.};$$

$$BVcs = 7\,804 \text{ тенге.}$$

### **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 01.04.2014 г.

| Наименование  | Расчетное значение | Нормативное значение       |
|---|--------------------|----------------------------|
| Собственный капитал организации   | 39 143 441         | не менее 800 000 тыс.тенге |
| Коэффициент достаточности собственного капитала k1  | 0,22               | не менее 0,06              |
| Коэффициент достаточности собственного капитала k1-2  | 0,26               | не менее 0,06              |
| Коэффициент достаточности собственного капитала k1-3  | 0,31               | не менее 0,12              |
| Коэффициент максимального риск на одного заемщика, связанного с организацией особыми отношениями k2                     | 0,24               | не более 0,25              |
| Коэффициент краткосрочной ликвидности k3  | 1,19               | более 0,5                  |
| Коэффициент максимального размера ссудного портфеля, не превышающий размер собственного капитала более чем в восемь раз | 2,03               |                            |
| 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

По результатам деятельности за первый квартал 2014 года Группа получила прибыль в размере 616 818 тыс.тенге, в том числе доходы и расходы составили:

- доходы, связанные с получением вознаграждения 3 999 651 тыс.тенге, в том числе:
  - по размещенным вкладам в банках второго уровня – 663 155 тыс.тенге;
  - по предоставленным займам – 2 683 060 тыс.тенге;
  - по ценным бумагам – 448 740 тыс.тенге;
  - по операциям «обратное РЕПО» – 204 696 тыс.тенге.
- расходы от продажи финансовых активов – 198 221 тыс.тенге;
- доходы от переоценки финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте – 42 771 тыс.тенге, в том числе доходы – 6 102 785 тыс.тенге и расходы – 6 060 014 тыс.тенге;
- доходы от реализации активов – 4 685 тыс.тенге;
- прочие доходы 94 358 тыс.тенге, в том числе:
  - комиссионные доходы – 87 тыс.тенге;
  - доходы от переоценки ТМЗ – 540 тыс.тенге;
  - доходы, полученные от уплаты пени – 32 220 тыс.тенге;
  - прочие доходы от банковской и неосновной деятельности – 61 511 тыс.тенге.
- расходы, связанные с выплатой вознаграждения 3 172 822 тыс.тенге, в том числе:
  - по полученным займам – 600 874 тыс.тенге;
  - по выпущенным ценным бумагам – 2 151 608 тыс.тенге;

*АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»*

- прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения – 420 340 тыс.тенге;

- комиссионные расходы по проводимым банковским операциям, по листинговому сбору, присвоению рейтинга, за участие в торгах по ценным бумагам и другие расходы – 78 865 тыс.тенге;
- комиссионные расходы от осуществления переводных операций составили 421 тыс. тенге;
- операционные расходы – 243 175 тыс.тенге, в том числе:

*в тыс.тенге*

| № п/п        | Наименование расходов  | Сумма          |
|--------------|--|----------------|
| 1            | расходы по оплате труда  | 193 293        |
| 2            | расходы на служебные командировки  | 1 001          |
| 3            | расходы по амортизационным отчислениям   | 16 080         |
| 4            | расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением корпоративного подоходного налога | 32 801         |
| <b>Всего</b> |  | <b>243 175</b> |

- прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения – 140 948 тыс.тенге, в том числе:

*в тыс.тенге*

| № п/п        | Наименование расходов                                    | Сумма          |
|--------------|--|----------------|
| 1            | транспортные расходы                                     | 119            |
| 2            | административные расходы                                 | 3 460          |
| 3            | расходы по рекламе                                       | 704            |
| 4            | расходы на охрану и сигнализацию                         | 3 688          |
| 5            | прочие общехозяйственные расходы                         | 5 829          |
| 6            | расходы по аудиту и консультационным услугам             | 21 934         |
| 7            | расходы по страхованию                                   | 2 761          |
| 8            | расходы по услугам связи                                 | 2 146          |
| 9            | неустойка (штраф, пеня)                                  | 4              |
| 10           | расходы по аренде  | 4 848          |
| 11           | прочие расходы от банковской и небанковской деятельности | 95 455         |
| <b>Всего</b> |  | <b>140 948</b> |

- в отчетном периоде Группой созданы провизии на сумму 309 805 тыс.тенге, в том числе:
  - общая сумма доходов от восстановления провизий по ценным бумагам – 310 156 тыс.тенге;
  - общая сумма расходов по провизиям, созданных по дебиторской задолженности составляет 351 тыс. тенге.

## Базовая прибыль на одну акцию

| № п/п | Наименование   | Сумма   |
|-------|--|---------|
| 1     | прибыль за 3 месяца, в тыс. тенге                                | 616 818 |
| 2     | прибыль за 3 месяца, относимая на долю акционеров Группы         | 616 818 |
| 3     | средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук | 4 724   |
| 4     | базовая прибыль на одну акцию, в тенге                           | 131     |

### 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 первый квартал 2014 года. Расчет произведен на основе косвенного метода.

За основу потока денег взята чистая прибыль до налогообложения в сумме 616 818 тыс.тенге, которая скорректирована на неденежные статьи:

- амортизационные отчисления и износ на сумму 16 080 тыс.тенге;
- уменьшение созданных провизии на сумму 401 744 тыс.тенге;
- нереализованные расходы по переоценке финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте на сумму 42 771 тыс.тенге;
- начисленные расходы к получению на сумму 155 980 тыс.тенге;
- расходы по выплате вознаграждения на сумму 602 629 тыс.тенге;
- прочие неденежные корректировки на сумму 62 189 тыс.тенге.

За первый квартал 2014 года наблюдается увеличение в операционных активах на сумму 11 924 259 тыс.тенге, в основном:

- увеличиваются ценные бумаги на сумму 650 000 тыс.тенге;
- увеличиваются вклады в банках второго уровня на сумму 13 967 181 тыс.тенге;
- уменьшаются прочие требования к клиентам на сумму 7 479 253 тыс.тенге;
- увеличиваются прочие активы на сумму 4 786 332 тыс.тенге.

За отчетный период увеличиваются операционные обязательства на сумму 370 792 тыс. тенге, связанные с увеличением налоговых обязательств на сумму 195 тыс.тенге и увеличением прочих обязательств на сумму 370 597 тыс.тенге.

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

- покупка основных средств – 517 тыс.тенге;
- прочие поступления и платежи – 549 931 тыс.тенге.

За отчетный квартал движение денег от финансовой деятельности увеличилось на сумму 15 605 500 тыс.тенге, в основном увеличение за счет:

- увеличения уставного капитала Группы на сумму 8 729 000 тыс.тенге;

*Пояснительная записка к промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 3 месяца, закончившихся 31 марта 2014 года*

*АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»*

– привлечения средств от размещения собственных облигаций на сумму 6 876 500 тыс. тенге.

Чистое увеличение денежных средств Группы за отчетный период составило 4 198 805 тыс.тенге.

**Управляющий директор**

**Финансово-административного департамента**



**Б.Сагимкулова**

**Главный бухгалтер – Начальник  
Управления бухгалтерского учета**

**Финансово-административного департамента**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials.

**А. Тоқтарқожа**