



www.kmc.kz

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

*пояснительная записка
к промежуточной консолидированной
финансовой отчетности за 9 месяцев,
закончившихся 30 сентября 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 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, 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» соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстан №821 от 21 июня 2012 года является организация и проведение необходимых тендеров, технический надзор на всех этапах строительства, приемка и ввод в эксплуатацию, а по их завершению, передача арендного жилья Компании.

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 7 373 287 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 было погашение ценных бумаг данной категории на сумму 294 120 тыс.тенге, приобретений ценных бумаг не было. По состоянию на 01 октября 2014 года ценные бумаги данной категории составили 10 555 144 тыс.тенге, в том числе сумма начисленного вознаграждения составили 210 785 тыс.тенге.

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

За отчетный период Группа осуществила продажу 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 октября 2014 года ценные бумаги данной категории составили 9 624 931 тыс.тенге, в том числе сумма начисленного вознаграждения составила 304 861 тыс.тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по ценным бумагам составили 1 404 981 тыс.тенге.

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

Вид ценной бумаги	в тыс.тенге	
	на 01.10.2014 г.	на 01.01.2014 г.
Ценные бумаги, удерживаемые до погашения		
1. Государственные ценные бумаги	1 995 039	2 047 326
1. Ценные бумаги банков второго уровня	5 333 389	5 597 439
2. Ценные бумаги международных организаций	2 389 164	1 942 271
3. Ценные бумаги других организаций	1 804 790	1 804 238
Итого	11 522 382	11 391 274
Резервы на покрытие убытков по ценным бумагам, удерживаемые до погашения	-967 238	-968 478
Итого ценных бумаг, удерживаемых до погашения	10 555 144	10 422 796
Ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи		
1. Государственные ценные бумаги	1 415 782	1 423 056
2. Ценные бумаги банков второго уровня	2 784 869	2 934 728
3. Ценные бумаги других организаций	5 862 023	5 382 730
Итого	10 062 674	9 740 514
Резервы на покрытие убытков по ценным бумагам, имеющимся в наличии для	-437 743	-747 554
Итого ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	9 624 931	8 992 960
Итого портфель ценных бумаг	20 180 075	19 415 756

3) Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 01 октября 2014 года составила 5 338 279 тыс.тенге.

4) Депозиты в банках второго уровня

По состоянию на 01 октября 2014 года вклады, размещенные в банках второго уровня составили 42 106 742 тыс.тенге. Начисленные вознаграждения по вкладам составили 792 346 тыс.тенге.

5) Ссудный портфель

По состоянию на 01 октября 2014 года ссудный портфель Группы составляет сумму 83 280 810 тыс.тенге, из них начисленные вознаграждения составили 675 882 тыс.тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по займам составили 3 261 330 тыс.тенге.

За 9 месяцев 2014 года Группой были приобретены права требования по рыночной программе на общую сумму 3 969 928 тыс.тенге по 934 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.

6) Инвестиционное имущество

По состоянию на 01 октября 2014 года инвестиционное имущество Группы составило 1 696 456 тыс.тенге.

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

В отчетном периоде приобретены основные средства и нематериальные активы на сумму 26 881 тыс.тенге.

Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы Группы на 01 октября 2014 года составляют в сумме 5 462 690 тыс. тенге. Наибольший удельный вес в составе товарно-материальных ценностей занимают:

- ✓ изъятое залоговое обеспечение по ипотечным займам в размере 305 330 тыс.тенге;
- ✓ недвижимое имущество, предназначенное для реализации в размере 5 132 005 тыс.тенге;
- ✓ а также, расходные материалы для множительной техники и канцелярские товары.

8) Текущее и отложенное налоговые требования

По состоянию на 01 октября 2014 года сумма текущего налогового актива составила 1 121 870 тыс.тенге, из них:

- налог на добавленную стоимость – 3 284 тыс.тенге;
- корпоративный подоходный налог – 1 113 947 тыс.тенге;
- плата за пользование земельными участками – 3 644 тыс.тенге;
- прочие налоги и обязательные платежи в бюджет – 995 тыс.тенге.

На конец отчетного периода отложенное налоговое требование составило 1 800 560 тыс.тенге в соответствии с МСФО 12 «Налог на прибыль».

9) Выпущенные облигации

В отчетном периоде Группа осуществила размещение 14 выпуска облигаций в объеме 2 500 000 тыс.штук на сумму 2 988 317 тыс.тенге.

Итого на 01 октября 2014 года в обращении находятся облигации в количестве 98 213 854 тыс. штук, из них:

- с плавающей купонной ставкой вознаграждения – 42 599 700 тыс.штук;
- с фиксированной ставкой вознаграждения – 55 614 154 тыс.штук.

По состоянию на 01 октября 2014 года начисленные расходы по выпущенным в обращение облигациям составили 1 717 689 тыс.тенге.

В отчетном периоде согласно проспектам выпусков облигаций Группой были выплачены купонные вознаграждения на сумму 1 645 698 тыс.тенге.

Выпущенные облигации Группы выглядят следующим образом:

Эмиссия	Дата выпуска	Дата погашения	в тыс.тенге	
			на 01.10.2014г.	на 01.01.2014г.
KZ2C0Y10B319	01.10.2004 г.	01.10.2014 г.	5 157 355	5 029 547
KZPC1Y10B543	10.04.2005 г.	10.04.2015 г.	5 154 926	5 056 579
KZPC2Y12B547	10.04.2005 г.	10.04.2017 г.	4 744 790	4 667 571
KZPC4Y10B547	15.01.2007 г.	15.01.2017 г.	4 467 382	4 367 471
KZP02Y09C495	10.06.2007 г.	10.06.2016 г.	9 138 444	8 546 538
KZP05Y06C494	10.12.2009 г.	10.12.2015 г.	7 823 234	7 177 013
KZ2C0Y08D913	23.12.2010 г.	23.12.2018 г.	8 144 955	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.	22 928 136	22 286 912
KZ2C0Y05E503	26.07.2013 г.	26.07.2018 г.	8 016 786	5 028 854
KZ2C0Y07E517	26.07.2013 г.	26.07.2020 г.	10 129 085	6 225 652
Всего			85 712 337	80 057 711

10) 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 3 330 243 тыс.тенге. По состоянию на 01 октября 2014 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. Начисленное вознаграждение составило 3 257 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, дисконт составил (18 079) тыс.тенге.

11) Субординированный долг

За отчетный период размещение собственных субординированных облигации не было. По состоянию на 01.10.2014 г. номинальная стоимость субординированных облигаций составил 10 000 000 тыс.тенге. Сумма дисконта на конец периода составил (426 268) тыс.тенге. Сумма начисленных расходов по состоянию на 01.10.14 г. по субординированным облигациям составила 397 778 тыс. тенге.

12) Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Кредиторская задолженность и прочие обязательства по состоянию на 01 октября 2014 года 5 945 128 тыс.тенге, основную часть кредиторской задолженности составляет задолженность по договорам о приобретения права требования по ипотечным займам.

13) Текущее налоговое обязательство

По состоянию на 01 октября 2014 года сумма текущего налогового обязательства составила 18 342 тыс.тенге.

14) Собственный капитал

По состоянию на 01 октября 2014 года уставный капитал составил 58 126 461 тыс.тенге. В соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 года № 821 «Об утверждении Программы «Доступное жилье - 2020» (с изменениями и дополнениями от 31.03.2014г. №286) и Законом Республики Казахстан 03 декабря 2013 года №148-V «О республиканском бюджете на 2014-2016 годы» (с изменениями и дополнениями от 31.03.2014г.) уставный капитал Компании увеличен на общую сумму 14 193 800 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 2014 года резервный капитал составляет сумму в размере 2 734 447 тыс. тенге.

Чистый убыток прошлых лет составляет сумму (19 622 195) тыс.тенге.

Собственный капитал Группы на конец отчетного периода составил 45 022 499 тыс.тенге.

Балансовая стоимость одной акции на 01.10.2014 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;

Пояснительная записка к промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2014 года

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»

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 октября 2014 г. балансовая стоимость одной акции составляет:

TA = 175 426 477 тыс.тенге;

IA = 2 632 тыс.тенге;

TL = 130 403 978 тыс.тенге;

NAV = 45 019 867 тыс.тенге;

NOcs. = 5 561 380 шт.;

BVcs = 8 096 тенге.

15) 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 01.10.2014 г.

Наименование	Расчетное значение	Нормативное значение
Собственный капитал организации	45 022 499	не менее 800 000 тыс.тенге
Коэффициент достаточности собственного капитала k1	0,25	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1-2	0,29	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1-3	0,33	не менее 0,12
Коэффициент максимального риск на одного заемщика, связанного с организацией особыми отношениями k2	0,16	не более 0,25
Коэффициент краткосрочной ликвидности k3	3,60	более 0,5
Коэффициент максимального размера ссудного портфеля,		

Пояснительная записка к промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2014 года

не превышающий размер собственного капитала более чем в восемь раз	1,65	
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 9 месяцев 2014 года Группа получила прибыль в размере 1 223 896 тыс.тенге, в том числе доходы и расходы составили:

- доходы, связанные с получением вознаграждения 11 882 729 тыс.тенге, в том числе:
 - по размещенным вкладам в банках второго уровня – 2 605 389 тыс.тенге;
 - по предоставленным займам – 7 801 996 тыс.тенге;
 - по ценным бумагам – 1 267 429 тыс.тенге;
 - по операциям «обратное РЕПО» – 207 915 тыс.тенге.
- расходы от продажи финансовых активов – (218 150) тыс.тенге;
- доходы от переоценки финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте – 38 577 тыс.тенге, в том числе доходы – 6 957 150 тыс.тенге и расходы – 6 918 573 тыс.тенге;
- доходы от реализации активов – 11 897 тыс.тенге;
- прочие доходы 279 108 тыс.тенге, в том числе:
 - комиссионные доходы – 205 тыс.тенге;
 - доходы от переоценки ТМЗ – 540 тыс.тенге;
 - доходы, полученные от уплаты пени – 99 528 тыс.тенге;
 - прочие доходы от банковской и неосновной деятельности – 178 835 тыс.тенге.
- расходы, связанные с выплатой вознаграждения 9 330 522 тыс.тенге, в том числе:
 - по полученным займам – 1 808 912 тыс.тенге;
 - по выпущенным ценным бумагам – 6 275 591 тыс.тенге;
 - прочие расходы, связанные с выплатой вознаграждения – 1 246 019 тыс.тенге;
- комиссионные расходы по проводимым банковским операциям, по листинговому сбору, присвоению рейтинга, за участие в торгах по ценным бумагам и другие расходы – 170 106 тыс.тенге;
- комиссионные расходы от осуществления переводных операций составили 7 804 тыс. тенге;
- операционные расходы – 876 467 тыс.тенге, в том числе:

в тыс.тенге

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»

№ п/п	Наименование расходов	Сумма
1	расходы по оплате труда	703 638
2	расходы на служебные командировки	5 087
3	расходы по амортизационным отчислениям	53 284
4	расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением корпоративного подоходного налога	114 458
Всего		876 467

- расходы от реализации активов – 2 706 тыс.тенге;
- прочие операционные расходы, не связанные с выплатой вознаграждения – 359 821 тыс.тенге, в том числе:

в тыс.тенге

№ п/п	Наименование расходов	Сумма
1	транспортные расходы	771
2	административные расходы	40 512
3	расходы на ремонт	4 437
4	расходы по рекламе	67 742
5	расходы на охрану и сигнализацию	10 974
6	прочие общехозяйственные расходы	25 555
7	расходы по аудиту и консультационным услугам	50 958
8	расходы по страхованию	8 510
9	расходы по услугам связи	9 853
10	неустойка (штраф, пеня)	50
11	расходы по аренде	17 666
12	прочие расходы от банковской и небанковской деятельности	122 793
Всего		359 821

- в отчетном периоде Группой созданы провизии на сумму 210 086 тыс.тенге, в том числе:
 - общая сумма доходов от восстановления провизий по ценным бумагам – 311 051 тыс.тенге;
 - общая сумма расходов по провизиям, созданных по займам составляет 100 000 тыс.тенге;
 - общая сумма расходов по провизиям, созданных по дебиторской задолженности составляет 965 тыс. тенге.

Базовая прибыль на одну акцию

№ п/п	Наименование	Сумма
1	прибыль за 9 месяца, в тыс. тенге	1 223 896
2	прибыль за 93 месяца, относимая на долю акционеров Группы	1 223 896
3	средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	5 561
4	базовая прибыль на одну акцию, в тенге	220

Пояснительная записка к промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2014 года

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 девять месяцев 2014 года. Расчет произведен на основе косвенного метода.

За основу потока денег взята чистая прибыль до налогообложения в сумме 1 456 821 тыс.тенге, которая скорректирована на неденежные статьи:

- амортизационные отчисления и износ на сумму 53 284 тыс.тенге;
- уменьшение созданных провизии на сумму 381 986 тыс.тенге;
- нереализованные расходы по переоценке финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте на сумму 38 577 тыс.тенге;
- доходы, начисленные в виде вознаграждения к получению на сумму 488 455 тыс.тенге;
- расходы по выплате вознаграждения на сумму 695 389 тыс.тенге;
- прочие неденежные корректировки на сумму 262 232 тыс.тенге.

За отчетный период наблюдается увеличение в операционных активах на сумму 6 701 096 тыс.тенге, в основном:

- увеличиваются ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи на сумму 650 000 тыс.тенге;
- увеличиваются вклады в банках второго уровня на сумму 16 460 127 тыс.тенге;
- уменьшаются прочие требования к клиентам на сумму 18 751 065 тыс.тенге;
- увеличиваются прочие активы на сумму 8 342 034 тыс.тенге.

За отчетный период уменьшаются операционные обязательства на сумму 2 210 948 тыс. тенге, связанные с уменьшением налоговых обязательств на сумму 6 618 тыс.тенге и уменьшением прочих обязательств на сумму 2 217 566 тыс.тенге.

Начисленный корпоративный подоходный налог составил 232 925 тыс.тенге.

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

- погашение основного долга по ценным бумагам 294 120 тыс. тенге;
- покупка основных средств 26 881 тыс.тенге;
- сумма оплаченная за строительство жилья по программе «Доступное жилье – 2020» 3 210 819 тыс тенге.

За девять месяцев движение денег от финансовой деятельности увеличилось на сумму 17 196 095 тыс.тенге, в основном за счет:

- увеличения уставного капитала Группы на сумму 14 193 800 тыс.тенге;

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»

– привлечения средств от размещения собственных облигаций на сумму 3 002 295 тыс. тенге.

Чистое увеличение денежных средств Группы за отчетный период составило 6 666 254 тыс.тенге.

**Управляющий директор -
Директор Финансово-административного
департамента**

**Главный бухгалтер – Начальник
Управления бухгалтерского учета
Финансово-административного департамента**



Б.Сагимкулова

А.Токтарқожа