

21 мая 2020

Ведущие аналитики:

Сурен Асатуров, заместитель
директора
+7 (495) 139-0480, доб. 130
suren.asaturov@acra-ratings.ru

Алла Борисова, заместитель
директора
+7 (495) 139-0480, доб. 153
alla.borisova@acra-ratings.ru

Ключевые факторы
рейтинговой оценки

АКРА присвоило АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» кредитный рейтинг по международной шкале — **BBB+**, прогноз «Негативный», по национальной шкале — **AA(RU)**, прогноз «Негативный»

Кредитный рейтинг [АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»](#) (далее — АО «ИО «КИК», Компания) по международной шкале обусловлен высокой значимостью Компании для экономики Республики Казахстан ([рейтинг АКРА по международной шкале — BBB+, прогноз «Негативный»](#)); далее — Республика, Казахстан) и, как следствие, мнением АКРА об очень высокой вероятности оказания экстраординарной поддержки правительством Республики в случае необходимости. Агентство отмечает, что АО «ИО «КИК» выполняет социально ответственную функцию по повышению доступности жилья в Казахстане, и в перспективе ближайших нескольких лет на его базе будет сформирован единый оператор жилищной политики в Республике посредством присоединения других институтов развития, выполняющих смежные функции. «Негативный» прогноз отражает прогноз по кредитному рейтингу Казахстана.

Кредитный рейтинг АО «ИО «КИК» по национальной шкале для Российской Федерации определен на уровне AA(RU), прогноз «Негативный», в соответствии с [Методологией сопоставления кредитных рейтингов, присвоенных по международной шкале АКРА, с кредитными рейтингами, присвоенными по национальной шкале АКРА для Российской Федерации](#).

АО «ИО «КИК» является 100%-ной дочерней организацией Акционерного общества «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» (далее — Холдинг «Байтерек», Холдинг), единственным акционером которого является правительство Республики. Основные задачи Холдинга заключаются в содействии устойчивому развитию экономики посредством поддержки ее ключевых сегментов и стратегически важных предприятий, субъектов малого и среднего предпринимательства, а также в повышении доступности жилья для населения и развитии инноваций и экспорта. Помимо АО «ИО «КИК» Холдинг осуществляет контроль над еще десятью дочерними организациями, каждая из которых имеет определенный мандат.

АКРА оценивает вероятность поддержки со стороны государства как очень высокую. АО «ИО «КИК» выполняет важную социальную функцию, являясь проводником государственных инициатив в сфере обеспечения граждан Казахстана жильем. Государство в лице Холдинга осуществляет операционный контроль за деятельностью АО «ИО «КИК», а активные операции Компании практически полностью финансируются за счет государственных средств. По мнению АКРА, прекращение или нарушение деятельности АО «ИО «КИК» может повлечь за собой негативные экономические и социальные последствия для экономики Казахстана, а также нанести значительный урон репутации правительства.

Основными механизмами осуществления поставленных задач для АО «ИО «КИК» являются предоставление арендного жилья с правом последующего выкупа, а также ипотечные займы. Последние выдаются как самой Компанией, так и выкупаются у банков второго уровня (коммерческие банки). Целевая аудитория АО «ИО «КИК» по предоставлению арендного жилья с выкупом (примерно в 2,3 раза превышает ипотечный портфель) — граждане, занятые преимущественно в сферах образования, здравоохранения, а также государственные служащие и военнослужащие.

В целях оптимизации структуры Холдинга и во избежание дублирования функций запущен механизм по объединению Компании с АО «Байтерек девелопмент» (примерно в полтора раза превосходит АО «ИО «КИК» по размеру активов), основной задачей которого является повышение доступности финансовых ресурсов для строительной отрасли Республики. Учитывая возможные технические трудности, связанные с распространением коронавируса, АКРА ожидает, что процесс объединения будет завершен ближе к концу 2020 года. В более отдаленной перспективе также планируется присоединение к Компании АО «Фонд гарантирования жилищного строительства», которое отвечает за развитие долевого жилищного строительства в Казахстане.

АКРА полагает, что планируемая консолидация функций различных жилищных и строительных операторов в Казахстане на базе АО «ИО «КИК» упрочит позиции Компании, что в свою очередь подкрепляет мнение Агентства о том, что рейтингуемое лицо является неотъемлемой частью национальной экономики.

Принимая во внимание высокую значимость Компании для Казахстана и вовлеченность государства в ее операционную деятельность, собственная кредитоспособность АО «ИО «КИК» не является критически важным фактором, влияющим на его кредитные рейтинги. Тем не менее АКРА отмечает относительно неплохое кредитное качество арендного и ипотечного портфеля Компании. По оценкам Агентства, доля потенциально проблемных заемщиков и арендаторов находится в пределах 5% совокупного портфеля (примерно 12% капитала). АКРА не ожидает значительного изменения данного показателя после присоединения к Компании АО «Байтерек девелопмент». В целом большая часть активов АО «Байтерек девелопмент» представлена инвестициями в ценные бумаги, 70% из которых — облигации местных исполнительных органов областей (за счет этих средств области финансируют жилищное и инфраструктурное строительство).

Поскольку АО «ИО «КИК» является регулируемой организацией, которая обязана соблюдать пруденциальные нормативы для ипотечных организаций (все нормативы сейчас выполняются с большим запасом), АКРА считает важным отметить, что после присоединения АО «Байтерек девелопмент» вероятно нарушение максимального размера риска на одного заемщика. АО «Байтерек девелопмент» является держателем облигаций ТОО "Fincraft Group" (ранее — "Novacom Corporation"), которые, по оценкам Агентства, составят порядка 40% от собственного капитала объединенной организации. АКРА отмечает, что покупка ценных бумаг осуществлялась с баланса нерегулируемого АО «Байтерек девелопмент» и до планируемого объединения, и будет следить за развитием ситуации. Агентство также полагает, что помимо вопросов регулирования подобная концентрация в активах объединенной компании будет фактором риска на фоне сложной экономической ситуации, связанной с низкими ценами на нефть и распространением коронавируса. Обеспечением по облигациям ТОО "Fincraft Group" выступают преимущественно акции АО «БТА Банк», характеризующегося низкой, по мнению АКРА, информационной прозрачностью и занимающегося преимущественно реструктуризацией активов, их изъятием, судебным и досудебным урегулированием, а также реализацией заложенного и изъятого имущества.

Финансовые результаты АО «ИО «КИК» относительно стабильны и предсказуемы — за последние пять лет среднее значение рентабельности капитала составило 8%. Агентство не ожидает существенного изменения этого показателя на горизонте ближайших 18 месяцев.

Ключевые допущения

- сохранение операционного и акционерного контроля со стороны государства;
- сохранение социально значимой функции для национальной экономики;
- планируемое объединение с АО «Байтерек девелопмент» в ближайшие 12 месяцев.

Факторы возможного изменения прогноза или рейтинга по международной шкале

«Негативный» прогноз предполагает возможное понижение рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

К позитивному рейтинговому действию может привести:

- повышение кредитоспособности Республики.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- ухудшение кредитоспособности Казахстана;
- признаки снижения системной значимости для экономики страны.

Факторы возможного изменения прогноза или рейтинга по национальной шкале для РФ

«Негативный» прогноз предполагает возможное понижение рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

К позитивному рейтинговому действию может привести:

- повышение кредитоспособности Республики.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- ухудшение кредитоспособности Казахстана;
- признаки снижения системной значимости для экономики страны.

Компоненты рейтинга по международной шкале

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): отсутствует.

Корректировки: отсутствуют.

Поддержка: паритет с Республикой Казахстан.

Рейтинги выпусков

Рейтинги эмиссиям в обращении не присвоены.

Регуляторное раскрытие

Кредитный рейтинг АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» был присвоен по международной шкале на основе [Методологии анализа взаимосвязи рейтингуемых лиц с государством по международной шкале](#), а также [Основных понятий, используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности](#). Кредитный рейтинг АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» был присвоен по национальной шкале для Российской Федерации на основе [Методологии сопоставления кредитных рейтингов, присвоенных по международной шкале АКРА, с кредитными рейтингами, присвоенными по национальной шкале АКРА для Российской Федерации, и Основных понятий, используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности](#).

Кредитные рейтинги по международной шкале и национальной шкале для Российской Федерации были присвоены АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» впервые. Пересмотр кредитных рейтингов и прогнозов по кредитным рейтингам АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитные рейтинги были присвоены на основании данных, предоставленных АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Рейтинговый анализ был проведен с использованием консолидированной финансовой отчетности АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» по МСФО. Кредитные рейтинги являются запрошенными, АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» принимало участие в процессе присвоения кредитных рейтингов.

Факты существенного отклонения информации от данных, зафиксированных в официально опубликованной финансовой отчетности АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания», не выявлены.

АКРА не оказывало АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитных рейтингов выявлены не были.

(С) 2020

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)

Москва, Садовническая набережная, д. 75

www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ предоставленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.ru/criteria.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acra-ratings.ru. Информация представляется на условии «как есть».

Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией.

Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью.

АКРА и его работники предпринимая все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.