

12 марта 2021

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

АКРА подтвердило кредитный рейтинг АО «Казахстанская Жилищная Компания» по международной шкале на уровне **BBB+**, изменив прогноз на «Стабильный», по национальной шкале — на уровне **AA(RU)**, изменив прогноз на «Стабильный»

Изменение прогнозов по кредитным рейтингам [АО «Казахстанская Жилищная Компания»](#) (далее — КЖК, Компания; ранее — АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания») с «Негативного» на «Стабильный» отражает аналогичное рейтинговое действие по кредитному рейтингу Республики Казахстан¹ (далее — Республика, Казахстан; долгосрочные кредитные рейтинги АКРА по международной шкале — [BBB+, прогноз «Стабильный»](#)). Кредитоспособность КЖК по-прежнему обуславливается высокой значимостью Компании для экономики Казахстана и, как следствие, мнением АКРА об очень высокой вероятности оказания экстраординарной поддержки правительством Республики в случае необходимости. Агентство отмечает, что КЖК выполняет социально ответственную функцию по повышению доступности жилья в Казахстане. Консолидация двух сестринских институтов развития, выполняющих смежные функции, на базе КЖК в 2020 году подкрепляет мнение АКРА о значимой роли Компании в структуре группы и в социально-экономической политике Казахстана.

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

КЖК 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 КЖК (на текущий момент примерно 15–20% активов и 10–15% капитала Холдинга, по оценкам АКРА), Холдинг «Байтерек» осуществляет контроль над еще восемью дочерними организациями, каждая из которых имеет определенный мандат.

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

В соответствии с ожиданиями АКРА, в 2020 году на базе КЖК произошла консолидация функций и балансов трех жилищных и строительных операторов

Ключевые факторы рейтинговой оценки

¹ [АКРА подтвердило долгосрочные кредитные рейтинги Республики Казахстан на уровне BBB+, изменив прогноз на «Стабильный».](#)

Холдинга «Байтерек», что упрочило позиции Компании и подкрепило мнение Агентства о том, что рейтингуемое лицо является неотъемлемой частью национальной экономики. Так, в июле прошлого года КЖК объединилась с АО «Байтерек девелопмент», обусловив тем самым кратное увеличение масштабов деятельности Компании преимущественно за счет функций, связанных с финансированием местных исполнительных органов областей с целью стимулирования строительства жилья в Республике. В ноябре того же года произошла сделка по присоединению к Компании АО «Фонда гарантирования жилищного строительства» с добавлением нового мандата по содействию долевого жилищному строительству в Казахстане. Помимо новых функций, за КЖК остаются и старые направления деятельности. В частности, предоставление арендной недвижимости с правом последующего выкупа гражданам, занятым преимущественно в сферах образования, здравоохранения, а также государственным служащим и военнослужащим, а также предоставление ипотечных займов. Последние выдаются как самой Компанией, так и выкупаются у коммерческих банков.

Несмотря на укрепление позиций и расширение мандата КЖК, Агентство все еще отмечает наличие прочих институтов развития со схожим профилем деятельности, что потенциально может обострять конкуренцию между государственными агентами. Таким образом, по мнению АКРА, все еще сохраняется потенциал реформирования финансовых институтов развития и оптимизации их структуры во избежание дублирования функций в рамках смежных мандатов.

Сложные условия внешней среды 2020 года отразились на качестве кредитного и арендного портфеля КЖК: по оценкам АКРА, доля потенциально проблемных активов составила порядка 7,5% от упомянутого портфеля (для сравнения: годом ранее АКРА оценивало эту долю в пределах 5%), а показатель стоимости риска за 2020 год — порядка 6%. К факторам смягчения рисков и давления на капитал Компании в ближайшие 12–18 месяцев Агентство продолжает относить потенциал своевременной приоритетной помощи со стороны государства, достаточно комфортный уровень покрытия проблемных активов резервами под обесценение, составляющий порядка 70%, а также ожидаемое восстановление экономики в текущем году.

Ключевые допущения

- сохранение операционного и акционерного контроля со стороны государства;
- сохранение социально значимой функции для национальной экономики.

Факторы возможного изменения прогноза или рейтинга по международной шкале

«Стабильный» прогноз предполагает с наиболее высокой долей вероятности неизменность 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

«Стабильный» прогноз предполагает с наиболее высокой долей вероятности неизменность 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

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): отсутствует.

Корректировки: отсутствуют.

Поддержка: паритет с Республикой Казахстан по международной шкале.

Рейтинги выпусков

Рейтинги эмиссиям в обращении не присвоены.

Регуляторное раскрытие

Кредитный рейтинг АО «Казахстанская Жилищная 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 «Казахстанская Жилищная 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](#).

Впервые кредитные рейтинги по международной шкале и национальной шкале для Российской Федерации АО «Казахстанская Жилищная Компания» были опубликованы АКРА 21.05.2020. Очередной пересмотр кредитных рейтингов и прогнозов по кредитным рейтингам АО «Казахстанская Жилищная Компания» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

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

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

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

(С) 2021

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 представленной 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 предпринимают 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.