



КАЗАХСТАНСКАЯ  
ЖИЛИЩНАЯ  
КОМПАНИЯ

*Пояснительная записка  
АО «Казахстанская Жилищная Компания»  
к финансовой отчетности  
по состоянию на 01 апреля 2021 года*

## **1 Общие положения**

АО «Казахстанская Жилищная Компания (далее - «Компания») была учреждена 29 декабря 2000 года, как АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» в соответствии с Постановлением Национального Банка Республики Казахстан (далее - «НБРК») №469 от 20 декабря 2000 года. Основной деятельностью Компании является предоставление ипотечных кредитов в соответствии с лицензией регулирующих органов. Компания может дополнительно осуществлять операции доверительного управления, факторинга, форфейтинга и лизинга.

12 апреля 2010 года Компания получила банковскую лицензию №5.1.69 на проведение банковских операций кредитования.

Деятельность Компании регулируется Агентством Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка.

Юридический адрес Компании: Республика Казахстан, Z05T3E2, г. Нур-Султан, пр. Мәңгілік ел, зд.55А.

Компания полностью принадлежит АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» («Байтерек»). Конечной контролирующей стороной является Правительство Республики Казахстан.

В рамках реализации поручения Президента Республики Казахстан Касым-Жомарта Токаева от 2 сентября 2019 года по сокращению количества операторов жилищных программ приказом Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 20 марта 2020 года № 156 принято решение о реорганизации акционерного общества «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» и акционерного общества «Байтерек Девелопмент» (далее – «АО БД») и АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» (далее – «АО ФГЖС») путем присоединения АО БД и АО ФГЖС к Компании. Согласно передаточных актов от 30 июля 2020 года и 16 ноября 2020 года была осуществлена передача активов и обязательств АО БД и АО ФГЖС, соответственно.

## **2 Основные положения учетной политики**

Принципы учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей финансовой отчетности.

### ***Иностранная валюта***

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту Компании, по валютным курсам, действовавшим на даты совершения операций. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату.

Функциональной валютой Компании является тенге, который, являясь национальной валютой Республики Казахстан, наилучшим образом отражает экономическую сущность большинства проводимых Компанией операций и связанных с ними обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

### ***Деньги и их эквиваленты***

Денежные средства и их эквиваленты являются статьями, которые легко конвертируются в определенную сумму денежной наличности и подвержены незначительному изменению стоимости. Денежные средства и их эквиваленты включают обязательные резервы на

счетах в НБРК, и все межбанковские депозиты и договоры обратного репо с банками с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев. Средства, в отношении которых имеются ограничения по использованию на период более трех месяцев на момент предоставления, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости

### **Финансовые инструменты**

#### **Финансовые инструменты - основные элементы признания и оценки**

Финансовые инструменты после первоначального признания учитываются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

**Справедливая стоимость** – это цена, которая была бы получена от продажи актива или же выплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

**Амортизированная стоимость** финансового актива или финансового обязательства представляет собой сумму, в которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, - разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, и, применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки.

#### **Классификация финансовых инструментов**

В Компании приняты следующие учетные категории для финансовых активов:

- 1) *Оцениваемые по амортизированной стоимости* – для активов, отвечающих критерию SPPI, и удерживаемых в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения потоков денежных средств, предусмотренных соответствующими договорами;
- 2) *Оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход* – для активов, отвечающих критерию SPPI, и удерживаемых в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи активов. Кроме того, при первоначальном признании, в эту категорию могут быть классифицированы долевые финансовые активы, без права последующей реклассификации, если они не предназначены для торговли. Такое решение Компания может принимать по каждому инструменту в отдельности;
- 3) *Оцениваемые по справедливой стоимости через счет прибылей или убытков* – все прочие финансовые активы, не отвечающие критериям для их последующей оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Кроме того, при первоначальном признании, в эту категорию могут быть классифицированы финансовые активы, без права последующей реклассификации, если это позволит устранить или значительно уменьшить «учетное несоответствие» - непоследовательность подходов к оценке или признанию.

#### **Оценка предусмотренных договором потоков денежных средств – критерий SPPI**

Чтобы определить, следует ли классифицировать финансовый актив как оцениваемый по амортизированной стоимости или как оцениваемый по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, Компания анализирует, представляют ли собой предусмотренные финансовым активом потоки денежных средств, возникающие на определённые даты, исключительно погашение основной суммы и выплату процентов на непогашенную часть основной суммы - т.е. критерий SPPI. Финансовый актив, не соответствующий критерию SPPI, всегда оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме случаев, когда он представляет собой долевого инструмент, в отношении которого Компания решила воспользоваться опцией классификации по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Предусмотренные договором потоки денежных средств, которые отвечают критерию SPPI, соответствуют простому («базовому») кредитному соглашению. В рамках таких соглашений возмещение за временную стоимость денег и кредитный риск являются, как правило, наиболее значительными элементами процентных выплат.

Оценка на соответствие критерию SPPI проводится в той валюте, в которой выражен соответствующий финансовый актив.

Компания не отделяет встроенные производные инструменты от основного договора, если основной договор является финансовым активом в сфере применения МСФО 9. Вместо этого Компания оценивает соответствующий гибридный финансовый инструмент весь целиком для целей его классификации в соответствии с требованиями МСФО 9.

#### ***Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости***

Финансовый актив учитывается по амортизированной стоимости, если он отвечает критерию SPPI и удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения потоков денежных средств, предусмотренных соответствующим договором.

При первоначальном признании финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по справедливой стоимости с учетом затрат по совершению сделки по приобретению или созданию финансовых инструментов.

В случае приобретения финансового актива, оцениваемого по амортизированной стоимости, по стоимости, отличной от справедливой, доход/расход при первоначальном признании относится на прибыль или убыток, с учетом требований раздела 3.2 «Финансовые инструменты – основные элементы признания и оценки». Компания классифицирует финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости, в момент первоначального признания и пересматривает эту классификацию на каждую отчетную дату.

На каждую последующую отчетную дату после первоначального признания инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости, учитываются в сумме амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Однако, в случае несущественности суммы дисконта/премий при первоначальном, признании дисконта/премии может отражаться по прямолинейному методу.

#### ***Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход***

Долговой финансовый актив учитывается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если он отвечает критерию SPPI, и удерживается в рамках бизнес-

модели, цель которой достигается как посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи активов.

По решению Компании, при первоначальном признании, в категорию учета по справедливой стоимости через прочий совокупный доход могут быть классифицированы долевые финансовые активы, без права последующей реклассификации, если они не предназначены для торговли. Такое решение можно принимать по каждому инструменту в отдельности.

При первоначальном признании финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости с учетом затрат по совершению сделки. Компания обычно классифицирует финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в момент их приобретения.

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, учитываются по справедливой стоимости с отнесением результатов переоценки следующим образом.

- Переоценка по валютному курсу по долговым финансовым инструментам в данной категории отражается на счетах прибылей и убытков и рассчитывается исходя из их амортизированной стоимости;
- Процентный доход по долговым финансовым активам в данной категории рассчитывается на основе метода эффективной процентной ставки и отражается в прибылях и убытках за отчетный период. Однако, в случае несущественности суммы дисконта/премий при первоначальном признании, признание дисконта/премии может отражаться по прямолинейному методу;
- Дивиденды по долевым ценным бумагам в данной категории отражаются в прибылях и убытках в момент установления права Компании на получение выплаты и при условии существования вероятности получения дивидендов;
- Ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам и восстановление сумм, списанных на убытки, признаются в составе прибыли или убытка с отражением соответствующей суммы в составе прочего совокупного дохода;
- Все остальные компоненты изменения справедливой стоимости отражаются непосредственно в составе прочего совокупного дохода до момента прекращения признания финансового актива или, в случае долгового финансового актива, его обесценения.

#### ***Финансовые инструменты по справедливой стоимости через прибыль или убыток***

Все прочие финансовые активы - т.е. финансовые активы, не отвечающие критериям для их последующей оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, - классифицируются после первоначального признания как оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой признаются в составе прибыли или убытка.

Кроме того, при первоначальном признании финансового актива Компания вправе по собственному усмотрению классифицировать его, без права последующей реклассификации, в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, это позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность

подходов к оценке или признанию - т.е. «учётное несоответствие», - которое иначе возникло бы вследствие различий в базах, используемых для оценки активов или обязательств либо признания связанных с ними прибылей и убытков.

Некоторые позиции, подверженные кредитному риску, также могут быть по усмотрению Компании классифицированы как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если управление кредитным риском в отношении всех таких позиций или их части осуществляется при помощи кредитного производного инструмента, который оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

#### ***Финансовые инструменты в виде займов***

Займы выданные, в зависимости от бизнес-модели, в рамках которой удерживаются данные финансовые активы, и в зависимости от соответствия критериям базового кредитного соглашения (критерий SPPI), могут быть классифицированы в бухгалтерском учете в категории по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через счет прибылей или убытков. Исторически, займы выданные, удерживаются в Компании в основном в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения потоков денежных средств, предусмотренных соответствующим договором. Также, данные финансовые активы, в большинстве случаев удовлетворяют критерию SPPI, и вследствие этого в бухгалтерском учете чаще всего классифицируются в категорию по амортизированной стоимости.

Займы, полученные могут быть классифицированы в бухгалтерском учете в категории по амортизированной стоимости и по справедливой стоимости через счет прибылей или убытков.

Займы отражаются в учете в сумме амортизированной стоимости с применением эффективной ставки процента. Однако, предоставленные и полученные краткосрочные займы могут отражаться по первоначальной стоимости, если эффект дисконтирования является нематериальным. При использовании метода эффективной ставки процента балансовая стоимость займа (ссуды) складывается из первоначальной стоимости и амортизированной (признанной) части разницы между первоначальной стоимостью и стоимостью на момент погашения.

При первоначальном признании в финансовой отчетности займы, полученные и выданные, оцениваются по справедливой стоимости с учетом дополнительных затрат по совершению сделки по получению займов или выпуску заемных обязательств либо выдаче займов. Дополнительные затраты, понесенные Компанией при выдаче займов, включают вознаграждения и комиссионные, уплаченные агентам, консультантам, посредникам, кредитным учреждениям за перевод средств и прочие затраты, непосредственно завязанные с выдачей. Учет займов, выданных клиентам, ведется в разрезе лицевых счетов по каждому договору займа, в валюте займа и по сроку его возврата. В случае, если Компания осуществляет заимствования средств либо предоставляет займы в форме выделяемых кредитных линий, то каждый транш, получаемый/предоставляемый в рамках таких кредитных линий, учитывается как отдельный финансовый инструмент

#### ***Аренда***

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени

в обмен на возмещение. Чтобы оценить, передается ли право контролировать использование идентифицированного актива по этому договору, Компания применяет определение аренды согласно МСФО (IFRS) 16.

### **Компания как арендатор**

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Компания распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Компания приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

Компания признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

При последующем учете актив в форме права пользования амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, за исключением случаев, когда согласно договору аренды право собственности на базовый актив передается Компании до конца срока аренды или если первоначальная стоимость актива в форме права пользования отражает исполнение Компанией опциона на покупку. В таких случаях актив в форме права пользования амортизируется в течение срока полезного использования базового актива, который определяется с использованием подхода, применяющегося для основных средств. В дополнение к этому стоимость актива в форме права пользования периодически снижается на величину убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Компанией. Как правило, Компания использует свою ставку привлечения дополнительных заемных средств в качестве ставки дисконтирования.

Компания приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Компания признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

### **Компания как арендодатель**

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Компания распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе существующих для них относительных цен обособленной сделки.

В случаях, когда Компания является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Компания проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением

базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Компания рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

В случаях, когда Компания является промежуточным арендодателем, главный договор аренды и договор субаренды учитываются отдельно. Компания определяет классификацию договора субаренды на основании актива в форме права пользования, а не на основании базового актива. Если главный договор аренды является краткосрочным, в отношении которого Компания применяет исключение, описанное выше, договор субаренды классифицируется как операционная аренда.

Если соглашение содержит компонент аренды и компонент, не являющийся арендой, Компания применяет МСФО (IFRS) 15, чтобы распределить возмещение по договору. Компания применяет требования МСФО (IFRS) 9 в отношении прекращения признания и обесценения по отношению к чистой инвестиции в аренду. Кроме того, Компания регулярно анализирует расчетные величины негарантированной ликвидационной стоимости, использованные в расчете валовой инвестиции в аренду, на предмет необходимости изменения.

Компания признает арендные платежи, полученные по договорам операционной аренды, в качестве дохода линейным методом в течение срока аренды в составе статьи "Прочие доходы".

### ***Изъятые активы***

Изъятые активы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Первоначальная стоимость определяется на основе метода сплошной идентификации и отражается по чистой балансовой стоимости соответствующего требования по финансовой аренде на дату изъятия.

Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

### ***Основные средства***

#### ***Собственные активы***

Объекты основных средств отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные объекты основных средств.

#### ***Арендованные активы***

Договоры аренды, по условиям которых Компания принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с владением, классифицируются как договоры финансовой аренды. Объекты основных средств, приобретенные в рамках финансового лизинга, отражаются в финансовой отчетности в сумме наименьшей из двух величин: справедливой стоимости или приведенной к текущему моменту стоимости минимальных лизинговых платежей на дату начала аренды за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.



### **Амортизация**

Амортизация по основным средствам начисляется по методу равномерного начисления в течение предполагаемого срока их полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка. Амортизация начисляется с даты приобретения объекта, а для объектов основных средств, возведенных хозяйственным способом – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. По земельным участкам амортизация не начисляется. Сроки полезного использования различных объектов основных средств могут быть представлены следующим образом:

Здание	8-100 лет;
Компьютерное оборудование	2-10 года;
Транспортные средства	5-7 лет;
Прочие	3-20 лет.

### **Нематериальные активы**

Приобретенные нематериальные активы отражаются в финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Затраты на приобретение лицензий на специальное программное обеспечение и его внедрение капитализируются в стоимости соответствующего нематериального актива.

Амортизация по нематериальным активам начисляется по методу равномерного начисления износа в течение предполагаемого срока их полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка. Срок полезного использования нематериальных активов варьируется от 1 года для программного обеспечения до 20 лет для лицензий.

### **Инвестиционная собственность**

К инвестиционной собственности относят собственность, предназначенную для получения прибыли от сдачи в аренду и/или увеличения ее рыночной стоимости, а не для продажи в процессе обычной хозяйственной деятельности, использования при производстве или поставке товаров, оказании услуг или для административной деятельности. Инвестиционное имущество отражается в учете по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В случае если характер использования объекта инвестиционной собственности изменяется и происходит его реклассификация в категорию основных средств, то справедливая стоимость данного объекта на дату реклассификации становится фактическими затратами по данному объекту для целей его последующего отражения в финансовой отчетности.

### **Активы, удерживаемые для продажи**

Внеоборотные активы или группы выбытия, включающие активы и обязательства, возмещение стоимости которых ожидается, прежде всего, за счет продажи, а не продолжающегося использования, определяются в категорию удерживаемых для продажи. Непосредственно перед отнесением в категорию удерживаемых для продажи производится переоценка активов или компонентов группы выбытия в соответствии с учетной политикой Компании. Соответственно, оценка активов или групп выбытия производится по наименьшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

### **Запасы**

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Фактическая стоимость запасов определяется по методу средневзвешенной стоимости и включает затраты на их приобретение,

производство или переработку, а также прочие затраты на их доставку и доведение до текущего состояния. В фактическую себестоимость произведенной хозяйственным способом готовой продукции и незавершенного производства включается соответствующая часть накладных расходов, рассчитанная исходя из стандартных норм загрузки производственного оборудования.

Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

### *Обесценение*

Компания на конец каждого отчетного периода проводит оценку на предмет наличия объективных свидетельств обесценения финансового актива или группы финансовых активов. В случае существования подобных свидетельств Компания оценивает размер любого убытка от обесценения.

Обесценение представляет собой риск того, что некоторая часть процентов, дивидендов или основной суммы финансового инструмента, причитающаяся Компании в соответствии с договором, не будет выплачена вовремя или полностью.

Модель оценки и признания обесценения, предусмотренная МСФО 9, – это модель ожидаемых кредитных убытков, что означает, что для признания убытка от обесценения не требуется, чтобы уже возникло событие, повлекшее убыток.

Требования, касающиеся обесценения, не распространяются на инвестиции в долевые инструменты, поскольку они учитываются:

- либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без возможности реклассификации прибылей или убытков от изменения справедливой стоимости в состав прибыли или убытка за период.

Общий подход таков, что величина обесценения оценивается в размере ожидаемых кредитных убытков либо за 12 месяцев, либо за весь срок (действия финансового инструмента), в зависимости от того, имело ли место значительное повышение кредитного риска с момента первоначального признания (этого финансового инструмента). Если с момента первоначального признания финансового инструмента произошло значительное повышение кредитного риска, то резерв под обесценение признаётся в размере ожидаемых кредитных убытков за весь срок.

12-месячные ожидаемые кредитные убытки представляют собой суммы денежных средств за весь срок, которые будут недополучены вследствие наступления дефолта в течение 12 месяцев после отчётной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента составляет меньше 12 месяцев), взвешенные с учётом вероятности наступления такого дефолта.

«Ожидаемые кредитные убытки за весь срок» определяются стандартом как ожидаемые кредитные убытки в результате всех возможных событий дефолта по финансовому инструменту на протяжении всего ожидаемого срока его действия.

Оценочный резерв под убытки признаётся в размере 12-месячных ожидаемых кредитных убытков, кроме случаев, когда:

- кредитный риск по финансовому инструменту значительно повысился с момента первоначального признания;

- применяются особые требования к оценке (к примеру, для РОСІ-активов и торговой дебиторской задолженности без значительного компонента финансирования).

Компания анализирует по состоянию на каждую отчетную дату, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания. Чтобы провести такой анализ Компания рассматривает изменения уровня риска дефолта, а не изменения суммы ожидаемых кредитных убытков. Анализ с целью выявления значительного повышения кредитного риска проводится относительно ожиданий при первоначальном признании

Ожидаемые кредитные убытки по РОСІ-активам всегда оцениваются в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Однако величина, в которой признаётся оценочный резерв под убытки в отношении таких активов, равна не общей сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок, а сумме изменений в величине ожидаемых кредитных убытков за весь срок с момента первоначального признания соответствующего актива. Сумма, отражающая положительные изменения в величине ожидаемых кредитных убытков за весь срок, признаётся как прибыль от обесценения, даже если сумма этих изменений больше той величины, если таковая имеется, которая ранее была признана в составе прибыли или убытка как убыток от обесценения.

### **Нефинансовые активы**

Прочие нефинансовые активы, отличные от отложенных налогов, оцениваются по состоянию на каждую отчетную дату на предмет наличия признаков обесценения. Возмещаемой стоимостью нефинансовых активов является величина, наибольшая из справедливой стоимости за вычетом расходов по продаже и ценности от использования. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием до налоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива. Для актива, который не генерирует приток денежных средств, в значительной степени независимых от потоков денежных средств, генерируемых прочими активами, возмещаемая стоимость определяется по группе активов, генерирующих денежные средства, к которым принадлежит актив. Убыток от обесценения признается, когда балансовая стоимость актива или группы активов, генерирующих денежные средства, превышает его возмещаемую стоимость.

Все убытки от обесценения нефинансовых активов отражаются в составе прибыли или убытка и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если произошли изменения в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости. Любой убыток от обесценения актива подлежит восстановлению в том объеме, при котором балансовая стоимость актива не превышает такую балансовую стоимость (за вычетом амортизации и износа), которая сложилась бы, если бы убыток от обесценения не был отражен в финансовой отчетности.

### **Государственные субсидии**

Государственные субсидии представляют собой помощь, предоставляемую Правительством, государственными агентствами и государственными организациями в форме перевода ресурсов Компании в обмен на выполнение определенных условий в прошлом или будущем, относящихся к операционной деятельности Компании. Государственные субсидии не признаются, если только не существует обоснованная уверенность в том, что Компания выполнит все связанные с ними условия и получит указанные субсидии. При наличии условий, которые могут потребовать погашения, субсидии признаются как «доходы будущих периодов» в составе прочих обязательств.

Выгода от получения государственного займа по ставке вознаграждения ниже рыночной, учитывается как государственная субсидия. Выгода от ставки вознаграждения ниже рыночной оценивается как разница между первоначальной балансовой стоимостью займа и суммой поступлений.

### **Резервы**

Резерв отражается в отчете о финансовом положении в том случае, когда у Компании возникает юридическое или обоснованное обязательство в результате произошедшего события и существует вероятность того, что потребуются отвлечение средств для исполнения данного обязательства. Если сумма такого обязательства значительна, то резервы определяются путем дисконтирования предполагаемых будущих потоков денежных средств с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и, где это применимо, риски, присущие данному обязательству.

### **Финансовые гарантии**

Договор финансовой гарантии – это договор, обязывающий эмитента осуществлять определенные платежи, компенсирующие держателю финансовой гарантии потери, понесенные в результате того, что определенный дебитор не смог осуществить платеж в сроки, определенные условиями первоначального или измененного долгового инструмента. При первоначальном признании такие договоры признаются по справедливой стоимости. После первоначального признания такие договоры оцениваются по наибольшей из двух величин: суммы ожидаемых кредитных убытков и суммы, признанной изначально, за вычетом, когда это целесообразно, признанной накопленной амортизации.

### **Договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства**

Договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства направлены на гарантирование завершения строительства жилого дома (жилого здания), приемку его в эксплуатацию при наступлении гарантийного случая (в том числе банкротство застройщика) и передачу долей в жилом доме (жилом здании) дольщикам. Компания намерена рассматривать договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства, как договора страхования и применять МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» в отношении каждого договора в отдельности, так как основной характеристикой деятельности является предусмотренное будущее событие, в наступлении которого нет уверенности.

Договоры, согласно которым Компания принимает на себя значительный страховой риск другой стороны (далее – «страхователь»), соглашаясь завершить строительство жилого дома при наступлении гарантийного случая и передачу долей в жилом здании дольщикам. Страховой риск – это риск, отличный от финансового риска. Финансовый риск – возможного изменения в будущем одной или нескольких определенных ставок вознаграждения, стоимости ценных бумаг, цен на товары, валютного курса, индекса цен или ставок, кредитного рейтинга или кредитного индекса, или прочих переменных при условии, что, в случае нефинансовых переменных, такие переменные не являются характерными для сторон договора. По договорам страхования также может передаваться определенный финансовый риск.

Страховой риск является существенным тогда и только тогда, когда страховой событие может обязать Компанию осуществить значительные дополнительные выплаты. После того, как договор классифицируется как договор страхования, он остается таковым до тех пор, пока все права и обязательства не истекнут, или не будут выполнены.

## **Акционерный капитал**

### **Простые акции**

Простые акции классифицированы как часть собственного капитала. Дополнительные издержки, непосредственно связанные с эмиссией простых акций и опционами на покупку акций, отражаются за вычетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала.

### **Выкуп собственных акций**

В случае выкупа Компанией собственных акций уплаченная сумма, включая затраты, непосредственно связанные с данным выкупом, отражается в финансовой отчетности как уменьшение капитала.

### **Дивиденды**

Возможность Компании объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Республики Казахстан.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

### **Налогообложение**

Сумма подоходного налога включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Подоходный налог отражается в составе прибыли или убытка в полном объеме, за исключением сумм, относящихся к операциям, отражаемым в составе прочего совокупного дохода, или к операциям с собственниками, отражаемым непосредственно на счетах капитала, которые, соответственно, отражаются в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе капитала.

Текущий подоходный налог рассчитывается исходя из предполагаемого размера налогооблагаемой прибыли за год с учетом ставок по подоходному налогу, действовавших по состоянию на отчетную дату, а также суммы обязательств, возникших в результате уточнения сумм подоходного налога за предыдущие отчетные годы.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства не признаются в отношении следующих временных разниц: разницы, связанные с отражением в финансовой отчетности гудвила и не уменьшающие налогооблагаемую базу, разницы, относящиеся к активам и обязательствам, факт первоначального отражения которых не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль; а также временные разницы, связанные с инвестициями в дочерние предприятия, в случае, когда материнское предприятие имеет возможность контролировать время реализации указанных разниц и существует уверенность в том, что данные временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем.

Расчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражает налоговые последствия, которые зависят от способа, которым Компания планирует на конец отчетного периода возместить или погасить балансовую стоимость активов и обязательств.

Величина отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы отражаются в той мере, в какой существует вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для покрытия временных разниц, непринятых расходов по налогам и неиспользованных налоговых льгот. Размер отложенных налоговых активов уменьшится в той степени, в которой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, в отношении которой можно использовать вычитаемые временные разницы.

### **Признание доходов и расходов в финансовой отчетности**

Процентные доходы и расходы признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки вознаграждения.

Комиссии за организацию кредитов, комиссии за обслуживание кредитов и прочие комиссии, рассматриваемые в качестве неотъемлемой части общей доходности по кредитам, а также соответствующие затраты по сделкам отражаются как доходы будущих периодов и амортизируются как процентные доходы в течение предполагаемого срока действия финансового инструмента с использованием метода эффективной ставки вознаграждения.

Прочие комиссии, а также прочие доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка на дату предоставления соответствующей услуги.

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период равномерно на всем протяжении срока действия договора аренды. Сумма полученных льгот уменьшает общую величину расходов по аренде на протяжении всего срока действия аренды.

### **3 Денежные средства и эквиваленты денежных средств (код строки 01 отчета о финансовом положении)**

На отчетную дату *денежные средства и их эквиваленты* имеют следующий вид:

	на 01.04.2021 г. тыс. тенге	2020 г. тыс. тенге
<b>Текущие счета в банках</b>		
- <i>остатки по счетам в НБРК</i>	66 473 393	19 698 384
- с кредитным рейтингом ВВВ-	12 316 682	14 229 684
- с кредитным рейтингом ВВВ+	889 794	821 296
- с кредитным рейтингом ВВ-	1 408 252	1 518
- с кредитным рейтингом ВВ+	102 455	15 408
- с кредитным рейтингом В+	1 862	1 043
- с кредитным рейтингом В	42 360	26 434
- с кредитным рейтингом В-	79	40
- не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	2 011 222	2 028 884
- <b>Итого</b>	<b>83 246 099</b>	<b>36 822 691</b>
- Резервы на покрытие убытков по текущим счетам	(2 062 315)	(2 059 427)
- <b>Итого денег на текущих счетах в банках</b>	<b>81 183 784</b>	<b>34 763 264</b>
- <i>Сделки «обратного РЕПО»</i>	<i>85 011 802</i>	<i>28 855 796</i>
<b>Всего денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>166 195 586</b>	<b>63 619 060</b>

Кредитные рейтинги представлены в соответствии с методикой установления лимитов на активные операции с контрагентами акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания».

#### 4 Портфель ценных бумаг (код строки 02 отчета о финансовом положении)

Портфель ценных бумаг состоит из ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка, которые составили 3 009 188 тыс. тенге и ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости, которые составили 819 153 998 тыс. тенге. В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости составили 3 885 192 тыс. тенге.

В отчетном периоде Компания приобрела облигации местных исполнительных органов в количестве 20 240 087 единиц со сроком погашения в 2032 году по ставке 6.10%. Облигации были признаны по справедливой стоимости, разница в виде дисконта между номинальной и справедливой стоимости в размере 6 779 263 тыс. тенге была признана в составе прочих расходов.

Портфель ценных бумаг Компании состоит из государственных и негосударственных ценных бумаг, из нот Национального Банка РК и облигации местных исполнительных органов.

В целом портфель ценных бумаг Компании по состоянию на 01 апреля 2021 года имеет следующий вид:

<b>Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытков за период</b>	<b>на 01.04.2021 г. тыс. тенге</b>	<b>2020 г. тыс. тенге</b>
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом от В- до В+	1 982 780	1 978 486
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	1 026 408	953 864
<b>Итого</b>	<b>3 009 188</b>	<b>2 932 350</b>

<b>Ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости</b>	<b>на 01.04.2021 г. тыс. тенге</b>	<b>2020 г. тыс. тенге</b>
Государственные казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1 505 297	1 487 309
Ноты Национального банка РК	39 828 738	45 452 372
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом от В+ до В-	14 731 382	79 502 043
Облигации МИО	764 871 047	793 148 574
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	2 102 726	2 102 726
<b>Итого</b>	<b>823 039 190</b>	<b>921 693 024</b>
Резервы на покрытие убытков по ценным бумагам	(3 885 192)	(3 805 072)
<b>Итого</b>	<b>819 153 998</b>	<b>917 887 952</b>

#### 5 Дебиторская задолженность (код строки 04 отчета о финансовом положении)

Дебиторская задолженность Компании на 01 апреля 2021 года выглядит следующим образом:

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»*  
*Пояснительная записка к финансовой отчетности по состоянию на 01 апреля 2021 года*

Дебиторская задолженность	на 01.04.2021 г. тыс. тенге	2020 год тыс. тенге
Денежные средства с ограниченным правом использования	2 472 287	2 472 287
Дебиторская задолженность от продажи активов, удерживаемых для продажи	13 482	21 174
Дебиторская задолженность по рефинансированию займов	123 379	40 045
Дебиторская задолженность по договорам цессии	3 017	3 689
Прочая финансовая дебиторская задолженность	86 486	88 822
Дебиторская задолженность по гарантиям	256	2 560
Начисленная неустойка (штраф, пеня)	1 916	1 919
Авансы, уплаченные по строительно-монтажным работам и по приобретению недвижимости	1 081	-
Прочие предоплаты	120 515	182 533
Дебиторская задолженность по гос. пошлине	38 875	38 895
Дебиторская задолженность по реализации в рассрочку	44 769 141	45 030 689
Прочая дебиторская задолженность	447 663	620 947
<b>Итого</b>	<b>48 078 098</b>	<b>48 503 560</b>
Резервы (провизии) на покрытие убытков по дебиторской задолженности	(7 046 153)	(6 691 413)
<b>Итого дебиторской задолженности</b>	<b>41 031 945</b>	<b>41 812 147</b>

**6 Вклады размещенные (за вычетом резервов на обесценение) (код строки 07 отчета финансовом положении)**

По состоянию на 01 апреля 2021 года вклады, размещенные в банках второго уровня составили 58 415 993 тыс. тенге. Начисленное вознаграждение по вкладам составили 110 026 тыс. тенге.

Депозиты в банках	1 квартал 2021 г. тыс. тенге	2020 г. тыс. тенге
- с кредитным рейтингом BBB+	15 368 764	23 191 137
- с кредитным рейтингом BBB-	16 195 526	16 020 245
- с кредитным рейтингом BB+	26 967 689	30 689 567
- с кредитным рейтингом BB-	131 644	143 473
<b>Итого</b>	<b>58 663 623</b>	<b>70 044 422</b>
Резервы на покрытие убытков по вкладам	(247 630)	(315 489)
<b>Итого депозитов в банках</b>	<b>58 415 993</b>	<b>69 728 933</b>

**7 Финансовая аренда (код строки 08 отчета о финансовом положении)**



Договоры аренды классифицируются Компанией в качестве финансовой аренды согласно МСФО (IFRS) 16, потому что к концу срока аренды права владения активами переходят к арендатору, и в начале срока аренды текущая стоимость минимальных арендных платежей составляет практически всю справедливую стоимость арендуемого актива. Договоры финансовой аренды имеют сроки погашения от 7 до 20 лет.

В рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» за 3 месяца 2021 года заключено 134 договора на общую сумму 1 472 694 тыс. тенге.

По состоянию на 01 апреля 2021 года финансовая аренда составила 162 789 058 тыс. тенге, в том числе начисленное вознаграждение составило 568 571 тыс. тенге.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по дебиторской задолженности по аренде составили 2 917 325 тыс. тенге.

#### **8 Ссудный портфель (код строки 09 отчета о финансовом положении)**

По состоянию на 01 апреля 2021 года ссудный портфель Компании составляет сумму 93 125 029 тыс. тенге. Начисленное вознаграждение составило 1 353 167 тыс. тенге.

В отчетном периоде по программе «Орда» было выдано 124 займа на сумму 1 329 040 тыс. тенге.

Кредиты, выданные клиентам, состоят из ипотечных кредитов, приобретенных у коммерческих банков и кредитных организаций Республики Казахстан, а также ипотечных кредитов, выданных Компанией физическим и юридическим лицам, в тенге и долларах США.

В соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, созданные провизии по займам составили 7 474 425 тыс. тенге, что обусловлено наличием просроченной задолженности клиентов. Для истребования данной суммы проводятся мероприятия по повышению качества кредитного портфеля и реструктуризации проблемных займов.

#### **9 Инвестиционное имущество (код строки 10 отчета о финансовом положении)**

По состоянию на 01 апреля 2021 года инвестиционное имущество Компании составило 5 703 053 тыс. тенге.

Инвестиционное имущество, полученное в рамках присоединения, представляет собой часть административного здания БЦ "Байтерек", которая сдается в аренду третьим сторонам по договорам операционной аренды.

#### **10 Запасы (код строки 12 отчета о финансовом положении)**

Товарно-материальные запасы Компании на 01 апреля 2021 года составляют в сумме 6 440 245 тыс. тенге. Наибольший удельный вес в составе товарно-материальных ценностей занимают:

- ✓ недвижимость, предназначенная для реализации и сдачи в финансовую аренду в размере 6 403 983 тыс. тенге;
- ✓ расходные материалы для множительной техники и канцелярские товары в размере 36 262 тыс. тенге.

**11 Основные средства и нематериальные активы (код строки 14 и 15 отчета о финансовом положении)**

По состоянию на 01 апреля 2021 года первоначальная стоимость основных средств составила 6 513 430 тыс. тенге, сумма накопленной амортизации составила 1 577 190 тыс. тенге, первоначальная стоимость нематериальных активов составила 835 885 тыс. тенге, сумма накопленной амортизации составила 568 586 тыс. тенге.

**12 Текущее налоговое требование (код строки 16 отчета о финансовом положении)**

По состоянию на 01 апреля 2021 года сумма текущего налогового актива Компании выглядит следующим образом:

Текущие налоговые требования	1 квартал 2021 г.	2020 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Корпоративный подоходный налог	2 962 104	2 843 520
НДС	49 429	49 427
Налог на землю	29 873	2 403
Налог на имущество	25 713	7 158
Прочие налоги и обязательные платежи в бюджет	3 934	1 144
<b>Итого текущих налоговых требований</b>	<b>3 071 053</b>	<b>2 903 652</b>

**13 Долгосрочные активы (выбывающие группы), предназначенные для продажи (код строки 13 отчета о финансовом положении)**

По состоянию на 01 апреля 2021 года первоначальная стоимость долгосрочных активов, предназначенных для продажи составила 1 085 144 тыс. тенге, сумма дисконта составила 788 822 тыс. тенге, которые представляют собой парковочные места, построенные в рамках программы "ЭКСПО 2017" с целью дальнейшей реализации конечным покупателям.

**14 Прочие активы (код строки 18 отчета о финансовом положении)**

Основную часть прочих активов в размере 783 710 тыс. тенге составляет незавершенное строительство, которое представляет собой капитализированные затраты, понесенные Компанией при строительстве жилья в различных регионах Казахстана в рамках реализации ранее принятых государственных и правительственных программ (Государственная программа жилищного строительства «Нұрлы жер», принятая в соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстан №372 от 22 июня 2018 г., Государственная программа инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015-2019 годы, принятая в соответствии с Указом Президента РК №1030 от 6 апреля 2015 года; «Программа развития регионов до 2020 года», утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан №728 от 28 июня 2014 года, «Государственная программа жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020 - 2025 годы», утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054) интегрированные в Программу жилищного строительства «Нұрлы жер» (далее - программа).

**15 Выпущенные облигации (код строки 22 отчета о финансовом положении)**

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»*  
*Пояснительная записка к финансовой отчетности по состоянию на 01 апреля 2021 года*

По состоянию на 01 апреля 2021 года в обращении находятся облигации Компании с необеспеченной фиксированной ставкой вознаграждения в количестве 81 953 855 тыс. штук.

По состоянию на 01 апреля 2021 года балансовая стоимость выпущенных облигаций составила 718 642 163 тыс. тенге, в том числе начисленные расходы составили 28 754 894 тыс. тенге.

Согласно проспектов выпусков облигаций в отчетном периоде было погашение по выпущенным бумагам на общую сумму 65 000 000 тыс. тенге.

В отчетном периоде Компания разместила облигации в количестве 30 000 000 000 единиц для последующего финансирования жилищных инвестиционных проектов в рамках государственной программы "Нурлы Жер".

Согласно проспектов выпусков облигаций Компанией были выплачены купонные вознаграждения на сумму 2 912 559 тыс. тенге.

Выпущенные облигации Компании выглядят следующим образом:

Эмиссия	Дата выпуска	Дата погашения	в тыс. тенге	
			на 01.04.2021 г.	2020 г.
KZ2C00003333	15.12.2017 / 14.02.2018	15.12.2027	31 213 358	30 433 345
KZ2C00006393	24.02.2021 / 12.03.2021	24.02.2026	29 470 137	-
KZX000000054	28.12.2018	28.12.2033	20 494 967	20 973 967
KZ2C00004356	21.06.2019	21.06.2049	171 303	170 880
KZ2C00004349	06.08.2020	06.08.2050	19 438	19 004
KZ2C00005973	28.06.2019	28.06.2029	-	41 982 500
KZ2C00006179	29.08.2019	29.08.2029	-	25 847 222
KZ2C00006641	09.04.2020	09.04.2022	167 622 557	162 297 012
KZ2C00006807	25.06.2020	25.06.2030	136 816 582	132 772 391
KZ2C00006815	14.08.2020	14.08.2031	134 620 538	130 781 398
KZ2C00007094	29.12.2020	29.12.2032	67 456 731	65 683 297
KZ2C00006823	22.10.2020	22.10.2032	65 378 276	63 552 860
KZ2C00006831	22.10.2020	22.10.2032	65 378 276	63 552 859
<b>Всего выпущенных облигаций</b>			<b>718 642 163</b>	<b>738 066 735</b>

#### 16 Полученные займы (код строки 24 отчета о финансовом положении)

Займ, полученный от Правительства РК составляет 5 412 911 тыс. тенге. По состоянию на 01 апреля 2021 года начисленное вознаграждение по бюджетному кредиту составило 2 380 тыс. тенге.

Балансовая стоимость займов, полученных от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» в рамках Государственной программы жилищного строительства «Нурлы жер», утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 июня 2018 года № 372 на конец отчетного периода составляет 206 471 338 тыс.тенге. При первоначальном признании, займы были признаны по справедливой стоимости, рассчитанной путем дисконтирования будущих денежных потоков по займам в соответствии с договорами с применением соответствующих рыночных ставок вознаграждения, которые варьируются от 6,9% до 9,1%. Сумму разницы между справедливой стоимостью вышеуказанных займов при первоначальном признании и фактически полученной суммой Компания признала, как доходы будущих периодов и по состоянию на 01.04.2021 года составляет 187.441 343 тыс. тенге.

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»*  
*Пояснительная записка к финансовой отчетности по состоянию на 01 апреля 2021 года*

В декабре 2020 года в соответствии с кредитным договором, заключенным между Акиматом города Нур-Султан и Компанией в размере 478 500 тыс. тенге на приобретение квартир в ЖК «Махаббат-2» для дальнейшего предоставления в кредит физическим лицам по ставке 3,1%. Номинальная ставка вознаграждения по данному займу составляет 0.15% годовых с датой погашения в декабре 2037 года.

Заем признан на балансе Компании по справедливой стоимости, равной 208 686 тыс. тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки вознаграждения 10,13% годовых, разница между номинальной и справедливой стоимостью в размере 275 044 тыс. тенге признана в виде государственной субсидии.

Полученные займы	на 01.04.2021 г.	2020 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	5 412 911	5 308 950
Задолженность перед Акиматом г. Нур-Султан	1 402 317	8 351 009
Задолженность перед АО "НУХ "Байтерек"	393 912 681	392 551 203
<b>Итого полученных займов</b>	<b>400 727 909</b>	<b>406 211 162</b>

**17 Кредиторская задолженность и прочие обязательства (коды строки 25, 31 отчета о финансовом положении)**

Кредиторская задолженность и прочие обязательства Компании по состоянию на 01 апреля 2021 года выглядит следующим образом:

	на 01.04.2021 г.	2020 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Предоплаченные кредиты	6 590 381	3 868 419
Гранты, полученные	92 699	59 376
Кредиторская задолженность по процентному стрипу	13 653	16 894
Комиссия за обслуживание кредитного портфеля	38 681	12 981
Профессиональные услуги	37 583	72 558
Комиссия за контроль исполнение контрактов к уплате	236 909	239 227
Гарантийные взносы	554 861	562 802
Задолженность перед работниками	496 290	460 677
Обязательства по договорам страхования	14 243 389	12 387 825
Резерв по обязательствам кредитного характера	1 292	1 292
Отложенный доход и обязательство по финансовым гарантиям	871 179	1 068 742
Прочие обязательства	220 164	391 550
<b>Всего прочих обязательств</b>	<b>23 397 081</b>	<b>19 142 343</b>

**Обязательства по финансовым гарантиям и по договорам страхования**

	на 01.04.2021 г.	2020 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Обязательства по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	869 791	1 035 317

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»*  
*Пояснительная записка к финансовой отчетности по состоянию на 01 апреля 2021 года*

	на 01.04.2021 г. тыс. тенге	2020 г. тыс. тенге
Обязательства по финансовым гарантиям	1 388	33 425
<b>Итого обязательства по финансовым гарантиям</b>	<b>871 179</b>	<b>1 068 742</b>
Резерв понесенных, но не заявленных убытков по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	14 242 364	12 386 342
Резерв под требования по финансовым гарантиям	1 025	1 483
<b>Итого обязательства по договорам страхования</b>	<b>14 243 389</b>	<b>12 387 825</b>
<b>Итого обязательства по финансовым гарантиям и по договорам страхования</b>	<b>15 114 568</b>	<b>13 456 567</b>

Обязательства по выданным гарантиям включают часть комиссий по финансовым гарантиям и часть комиссий по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, которая, по расчетам, будет заработана в следующем или последующих финансовых годах, рассчитанную отдельно для каждого договора финансовой гарантии и договора о предоставлении гарантии по проектам строительства, с использованием пропорционального метода.

**18 Текущее и отложенное налоговое обязательство (код строки 29 и 30 отчета о финансовом положении)**

По состоянию на 01 апреля 2021 года сумма текущего налогового обязательства составила 180 610 тыс. тенге, сумма отложенного налогового обязательства составила 12 232 857 тыс. тенге.

**19 Собственный капитал (код строки 39 отчета о финансовом положении)**

По состоянию на 01 апреля 2021 года уставный капитал Компании составляет 193 444 677 тыс. тенге, в т.ч. эмиссионный доход составляет 12 661 тыс. тенге.

Выкупленные ценные бумаги составляют сумму в размере 2 597 522 тыс. тенге.

Дополнительно оплаченный капитал составил 3 389 392 тыс. тенге.

По состоянию на 01 апреля 2021 года резервный капитал составляет сумму в размере 2 734 447 тыс. тенге.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) составляет сумму в размере 2 159 512 тыс. тенге.

Собственный капитал Компании на 01 апреля 2021 года составил 210 124 389 тыс. тенге.

*Балансовая стоимость одной акции на 01 апреля 2021 г.*

Балансовая стоимость одной акции рассчитана по формуле:

$BVcs = NAV/NOcs$ , где:

BVcs- (book value per common share) балансовая стоимость одной простой акций 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:

$NAV = (TA - IA) - TL - PS$ , 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 2021 года балансовая стоимость одной акции составляет:

TA = 1 365 305 010 тыс. тенге;

IA = 267 299 тыс. тенге;

TL = 1 155 180 621 тыс. тенге;

NAV = 209 857 090 тыс. тенге;

NOcs. = 17 631 022 шт.;

BVcs = 11 903 тенге.

## 20 Нормы финансовых показателей

Согласно Постановления Правления Национального Банка Республики Казахстан от 26 декабря 2016 года № 308 «Об установлении пруденциальных нормативов и иных обязательных к соблюдению ипотечными организациями и дочерними организациями национального управляющего холдинга в сфере агропромышленного комплекса норм и лимитов, а также перечня, форм и правил представления отчетности об их выполнении» рассчитаны следующие коэффициенты пруденциальных нормативов:

Наименование	Расчетное значение	на 01.04.2021 г.
		Нормативное значение
Собственный капитал организации	206 036 427	не менее 800 000 тыс. тенге
Коэффициент достаточности собственного капитала k1	0,138	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1-2	0,269	не менее 0,06
Коэффициент достаточности собственного капитала k1-3	0,287	не менее 0,12
Коэффициент максимального риска на одного заемщика, связанного с организацией особыми отношениями k2	0,205	не более 0,25
Коэффициент краткосрочной ликвидности k3	13,985	более 0,5
Коэффициент максимального размера ссудного портфеля, не превышающий размер собственного капитала более чем в восемь раз	1,712	

Коэффициент максимального риска на одного заемщика, связанного с организацией особыми отношениями считается выполненным в соответствии с пунктом 34-1 постановления Правления Национального Банка Республики Казахстан от 26 декабря 2016 года № 308 «Об установлении пруденциальных нормативов и иных обязательных к соблюдению ипотечными организациями и дочерними организациями национального управляющего холдинга в сфере агропромышленного комплекса норм и лимитов, а также перечня, форм и правил представления отчетности об их выполнении» (с изменениями от 21.09.2020 г.) (далее – Пруденциальные нормативы), где установлено, что в случае превышения ограничений, установленных Пруденциальными нормативами, в связи с увеличением требований Организации к заемщику в результате реорганизации дочерних организаций акционерного общества «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» путем их присоединения к Единому оператору жилищного строительства, норматив

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»*  
*Пояснительная записка к финансовой отчетности по состоянию на 01 апреля 2021 года*

максимального размера риска на одного заемщика считается выполненным.

**21 Пояснения к отчету о прибылях и убытках**

По результатам деятельности за 3 месяца 2021 года Компания получила чистую прибыль в размере 9 872 955 тыс. тенге. Основную часть доходов составляют доходы в виде вознаграждения в размере 34 525 260 в т. ч:

<b>Процентные доходы (примечание 1)</b>	<i>в тыс. тенге</i>	
	<b>на 01.04.2021 г.</b>	<b>на 01.04.2020 г.</b>
Кредиты, выданные клиентам	2 897 938	2 108 294
Денежные средства и их эквиваленты	348 406	66 570
Счета и депозиты в банках и других финансовых институтах	1 368 838	140 764
Ценные бумаги	25 389 836	690 662
Финансовая аренда	3 336 430	2 209 482
Обратное РЕПО	1 183 812	497 973
	<b>34 525 260</b>	<b>5 713 745</b>

Доходы от переоценки финансовых инструментов (нетто), выраженных в иностранной валюте по состоянию на 01 апреля 2021 года составили 7 123 тыс. тенге.

Расходы от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка (нетто) по состоянию на 01.04.2021 г. составили 66 255 тыс. тенге.

Прочие доходы на отчетную дату составил 8 931 774 тыс. тенге.

В структуре расходов наибольшую долю занимают расходы в виде вознаграждения в размере 24 308 735 тыс. тенге.

<b>Процентные расходы (примечание 12)</b>	<i>в тыс. тенге</i>	
	<b>на 01.04.2021 г.</b>	<b>на 01.04.2020 г.</b>
Выпущенные долговые ценные бумаги	20 529 193	1 663 517
Прочие привлеченные средства	3 777 842	592 924
Прочие обязательства	1 700	168 713
	<b>24 308 735</b>	<b>2 425 154</b>

Операционные расходы по итогам на 01.04.2021 года выглядят следующим образом:

<b>Операционные расходы (примечание 16, 17 и 18)</b>	<i>в тыс. тенге</i>	
	<b>на 01.04.2021 г.</b>	<b>на 01.04.2020 г.</b>
расходы по оплате труда	699 418	436 159
расходы на служебные командировки	7 108	8 633
расходы по амортизационным отчислениям	94 783	42 483
расходы по выплате налогов и других обязательных платежей в бюджет, за исключением корпоративного подоходного налога	136 848	87 882
Расходы от реализации	2 515	12 033
прочие расходы	7 163 478	178 334
<b>Всего</b>	<b>8 104 150</b>	<b>765 524</b>

За 3 месяца 2021 года Компанией востановлены провизии (нетто) на сумму 31 719 тыс. тенге.

### Корпоративный подоходный налог (примечание 21)

*в тыс. тенге*

<b>Корпоративный подоходный налог</b>	<b>на 01.04.2021 г.</b>	<b>на 01.04.2020 г.</b>
Изменение величины отложенного КПН	1 134 082	101 666
Изменение величины текущего КПН	-	191 331
<b>Всего корпоративного подоходного налога</b>	<b>1 134 082</b>	<b>292 997</b>

### *Базовая прибыль на одну акцию (примечание 29)*

Базовая прибыль на одну акцию рассчитывается как частное деление суммы чистой прибыли или убытка, принадлежащей акционерам общества, на средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течении отчетного периода, за вычетом собственных акций, выкупленных у акционеров.

Наименование	<i>в тыс. тенге</i> Сумма
прибыль за 3 месяца, в тыс. тенге	9 872 955
прибыль за 3 месяца, относимая на долю акционеров общества	9 872 955
средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	17 631 022
базовая прибыль на одну акцию, в тенге	560

## 22 Пояснения к отчету о движении денежных средств

«Отчет о движении денежных средств» содержит информацию о потоке (приток и отток) денежных средств Компании за 3 месяца 2021 года, классифицируемые по операционной, инвестиционной и финансовой деятельности. Расчет произведен на основе прямого метода. За отчетный период наблюдается чистое увеличение денежных средств от операционной деятельности на сумму 25 881 170 тыс. тенге, в том числе:

- уменьшение депозитов в банках составило 11 742 699 тыс. тенге;
- уменьшение активов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток составило 5 644 тыс. тенге;
- уменьшение кредитов, выданных клиентам составило 5 201 960 тыс. тенге;
- уменьшение кредитов дебиторской задолженности по финансовой аренде составило 3 185 041 тыс. тенге;
- увеличение активов, подлежащих передаче по договорам финансовой аренды и незавершенного строительства составило 2 359 741 тыс. тенге;
- уменьшение прочих активов составило 3 209 367 тыс. тенге;
- увеличение субсидий составило 148 021 тыс. тенге;
- уменьшение гарантии составило 304 849 тыс. тенге;
- увеличение прочих обязательств составило 390 570 тыс. тенге.

Выбытие денежных средств от инвестиционной деятельности связано с покупкой финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости на сумму 129 487 207



**АО «Казахстанская Жилищная Компания»**  
**Пояснительная записка к финансовой отчетности по состоянию на 01 апреля 2021 года**

тыс. тенге и погашением на сумму 241 976 153 тыс. тенге, а также покупкой основных средств и нематериальных активов на сумму в размере 29 838 тыс. тенге.

Движение денежных средств от финансовой деятельности связано с погашением выпущенных облигаций на сумму 65 000 000 тыс. тенге, размещением выпущенных облигаций на сумму 29 232 010 тыс. тенге.

Чистое увеличение денежных средств Компании за отчетный период составило 102 572 288 тыс. тенге.

**Финансовый директор,  
член Правления**

**Главный бухгалтер**



**Б.Сагимкулова**

**А.Токтарқожа**