

Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности АО «Казахстанская Жилищная Компания» за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

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 займов на основании лицензии уполномоченного органа на осуществление банковских заемных операций. Компания может дополнительно осуществлять операции доверительного управления, факторинга, форфейтинга и лизинга. Компания вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- инвестиционную деятельность;
- финансирование и реализация инвестиционных проектов, в том числе путем приобретения облигаций местных исполнительных органов;
- обусловленное размещение средств в банках второго уровня и кредитование иных финансовых организаций;
- выпуск и размещение ценных бумаг, в том числе облигаций;
- имущественный наем (аренда) объектов недвижимости, в том числе с правом последующего выкупа;
- предоставление гарантий на завершение строительства многоквартирного жилого дома, жилого дома (жилого здания), приемка его в эксплуатацию при наступлении гарантийного случая и передача долей в жилом доме (жилом здании) дольщикам;
- предоставление займов уполномоченной организации, определенной в соответствии с Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве», и юридическим лицам, осуществляющим строительство в рамках государственных программ жилищного строительства;
- субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, выданным банками второго уровня населению.

16 февраля 2021 года Компания получила банковскую лицензию №4.1.13 на проведение банковских заемных операций.

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

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

(б) Акционеры

По состоянию на 31 марта 2024 года и 31 декабря 2023 года Компания полностью принадлежит АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» («Материнская компания»). Стороной, обладающей конечным контролем над Компанией, является Правительство Республики Казахстан.

(в) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Республике Казахстан

Деятельность Компании преимущественно осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Компании оказывают влияние экономика и финансовые рынки Казахстана, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их

требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Обесценение казахстанского тенге и неустойчивость цены нефти на мировых рынках также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

Начиная с февраля 2022 года в связи с военным конфликтом между Российской Федерацией и Украиной ряд стран ввел санкции в отношении Российской Федерации. Влияние конфликта сказывается не только на экономической активности двух стран, но и на глобальной экономике. В результате введения санкций во многих странах мира возросли цены на сырьевые и продовольственные товары, нарушены установленные связи между поставками ресурсов, наблюдается инфляционное воздействие на цены, аналитики также прогнозируют экономические последствия для мировой промышленности.

Представленная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Казахстане на деятельность и финансовое положение Компании. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность»

Данная сокращенная промежуточная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Компании результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2023 года.

Данная сокращенная промежуточная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

(б) Принципы оценки финансовых показателей

Сокращенная промежуточная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам, за исключением финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(в) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке данной промежуточной сокращенной финансовой отчетности руководством были использованы профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, влияющие на применение учетной политики и величину представленных в сокращенной промежуточной финансовой отчетности активов и обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Компании, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности, а также в следующих примечаниях – Инвестиционные ценные бумаги (Примечание 11), Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку (Примечание 12), Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13), Выпущенные долговые ценные бумаги (Примечание 14), Управление рисками (Примечание 19), справедливая стоимость финансовых активов и обязательств (Примечание 22).

(г) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой Компании является казахстанский тенге («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.

Казахстанский тенге является также валютой представления данных настоящей сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

За исключением указанных случаев, все данные финансовой информации были округлены до целых тысяч тенге.

3 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, примененные Компанией в настоящей промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствуют положениям учетной политики, примененным Компанией для подготовки финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

4 Чистый процентный доход

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге |
|--|---|---|
| Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки | | |
| Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости | | |
| Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости | 24,078,805 | 23,765,194 |
| Кредиты, выданные клиентам и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку | 3,535,464 | 3,575,788 |
| Сделки «обратного РЕПО» | 9,364,451 | 6,519,798 |
| Средства в банках и прочих финансовых институтах | 1,621,078 | 1,543,072 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 279,547 | 928,904 |
| Прочие активы | 3,647 | 2,610 |
| | 38,882,992 | 36,335,366 |
| Прочие процентные доходы | | |
| Дебиторская задолженность по финансовой аренде | 3,127,761 | 3,202,700 |
| Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | - | - |
| Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | - | 69,871 |
| | 3,127,761 | 3,272,571 |
| Процентные расходы | | |
| Выпущенные долговые ценные бумаги | (22,444,512) | (21,474,747) |
| Прочие привлеченные средства | (4,789,241) | (4,542,679) |
| | (27,233,753) | (26,017,426) |
| Чистый процентный доход | 14,777,000 | 13,590,511 |

В состав процентного дохода по дебиторской задолженности по финансовой аренде за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года, включена амортизация государственных субсидий, равная 2,025,801 тысяч тенге, не аудировано (за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года: 2,006,297 тысяч тенге, не аудировано) (Примечание 16).

5 Доходы от восстановления убытков/(убытки) от обесценения долговых финансовых инструментов

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге |
|--|---|---|
| Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная задолженность от реализации недвижимости в рассрочку физическим лицам (Примечание 12) | 214,722 | 440,548 |
| Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости (Примечание 11) | 19,960 | (123,395) |
| Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13) | 12,533 | 1,979 |
| Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 9) | (24,475) | 46,743 |
| Средства в банках и прочих финансовых институтах (Примечание 10) | (2,062) | (20,337) |
| Прочие финансовые активы | (524) | 1,096 |
| | 220,154 | 346,634 |

6 Чистые заработанные страховые премии

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге |
|--|---|---|
| Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховая премия) | 380,406 | 422,851 |
| Комиссии за финансовые гарантии | 60 | 59 |
| | 380,466 | 422,910 |

Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, признанные за период, закончившийся 31 марта 2024 года, возникают в результате амортизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний.

7 Прочие операционные доходы/(расходы)

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге |
|---|---|---|
| Доход от использования государственных субсидий (Примечание 16) | 2,209,054 | - |
| Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества | 300,032 | 229,031 |
| Доходы от досрочного погашения ценных бумаг | 178,889 | - |
| Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества | (169,433) | (136,500) |
| Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости | (61,863) | (169,156) |
| Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости | (51,350) | (120,584) |

| | | |
|--|------------------|-----------------|
| Расходы, возникающие при первоначальном признании выданных займов и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку | (50,141) | (17,561) |
| Доходы от погашения средств в банках | - | 2,791 |
| Прочие доходы/ (расходы) | 2,639 | 137,589 |
| | <u>2,357,827</u> | <u>(74,390)</u> |

8 Расход по подоходному налогу

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге |
|---|---|---|
| Изменение величины отложенных налоговых активов/отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва | (1,301,220) | (651,169) |
| Всего расхода по подоходному налогу | (1,301,220) | (651,169) |

В отчетном периоде ставка по текущему и отложенному подоходному налогу составляет 20% (в 2023 году: 20%).

Расчет эффективной ставки по подоходному налогу за период, закончившийся 31 марта:

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге | | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге | |
|--|--|------------|--|------------|
| | | % | | % |
| Прибыль до вычета подоходного налога | 22,542,795 | 100 | 18,145,710 | 100 |
| Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу | (4,508,559) | (20) | (3,629,142) | (20) |
| Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам | 2,296,695 | 10 | 2,534,377 | 14 |
| Невычитаемые убытки при первоначальном признании по кредитам выданным клиентам | - | - | (2,428) | - |
| Необлагаемые доходы / (невычитаемые убытки) от обесценения | 1,037,340 | 5 | 492,420 | 3 |
| Невычитаемые убытки при признании переоценки финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка | (15,653) | - | - | - |
| Прочие невычитаемые расходы | (111,043) | - | (46,396) | - |
| | <u>(1,301,220)</u> | <u>(5)</u> | <u>(651,169)</u> | <u>(3)</u> |

Расход по налогу на прибыль признается в сумме, определенной путем умножения показателя прибыли до налогообложения за промежуточный отчетный период на ставку, равную наилучшей оценке руководством средневзвешенной годовой ставки налога на прибыль за весь финансовый год, с корректировкой на налоговый эффект определенных объектов, признанных в полной сумме в данном промежуточном периоде. Таким образом, эффективная налоговая ставка в

промежуточной сокращенной финансовой отчетности может отличаться от выполненной руководством оценки эффективной налоговой ставки для годовой финансовой отчетности.

9 Денежные средства и их эквиваленты

| тыс. тенге | Не аудировано 31 марта 2024 года | | | Всего |
|--|---|---|--|--------------------|
| | Ожидаемые кредитные убытки за весь 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными | |
| Счета типа «Ностро» в НБРК | 105,193,316 | - | - | 105,193,316 |
| Счета типа «ностро» в других банках | | | | |
| с кредитным рейтингом ВВВ | 3,197,601 | | | 3,197,601 |
| с кредитным рейтингом ВВВ- | 29,534,442 | - | - | 29,534,442 |
| с кредитным рейтингом ВВ | 27,647 | - | - | 27,647 |
| с кредитным рейтингом ВВ- | 49,268 | - | - | 49,268 |
| с кредитным рейтингом В- | 3,823 | - | - | 3,823 |
| без рейтинга | 1 | - | - | 1 |
| Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение | 138,006,098 | - | - | 138,006,098 |
| Оценочный резерв под убытки | (105,388) | - | - | (105,388) |
| Сделки обратного РЕПО | | | | |
| С кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+ | 322,953,094 | - | - | 322,953,094 |
| дисконтные облигации, размещенные на срок до 90 дней | 2,442,729 | | | 2,442,729 |
| Итого денежные средства и их эквиваленты | 463,296,533 | - | - | 463,296,533 |

| тыс. тенге | 31 декабря 2023 года | | | Всего |
|--|--|--|---|-------------------|
| | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными | |
| Счета типа «Ностро» в НБРК | 76,794,128 | - | - | 76,794,128 |
| Счета типа «ностро» в других банках | | | | |
| с кредитным рейтингом ВВВ | 3,116,669 | | | 3,116,669 |
| с кредитным рейтингом ВВВ- | 6,275,144 | - | - | 6,275,144 |
| с кредитным рейтингом ВВ | 378,580 | - | - | 378,580 |
| с кредитным рейтингом ВВ- | 46,538 | - | - | 46,538 |
| без рейтинга | 6 | - | - | 6 |
| Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение | 86,611,065 | - | - | 86,611,065 |
| Оценочный резерв под убытки | (80,913) | - | - | (80,913) |
| Сделки обратного РЕПО | | | | |
| С кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+ | 218,888,397 | - | - | 218,888,397 |

| тыс. тенге | 31 декабря 2023 года | | | |
|--|----------------------|---|---|-------------|
| Итого денежные средства и их эквиваленты | 305,418,549 | - | - | 305,418,549 |

Кредитные рейтинги представлены в соответствии со стандартами рейтингового агентства «Standard&Poor's» или с аналогичными стандартами других международных рейтинговых агентств.

По состоянию на 31 марта 2024 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2023 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 31 марта 2024 года составляет 105,193,316 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 76,794,128 тысячи тенге).

В течение трех месяцев, закончившихся 31 марта 2024 года, Компания заключила на Казахстанской фондовой бирже сделки «обратного РЕПО» с контрагентами. Данные операции обеспечены Казначейскими обязательствами Министерства финансов Республики Казахстан. По состоянию на 31 марта 2024 года справедливая стоимость финансовых активов, выступающих в качестве обеспечения по сделкам «обратного РЕПО», составляет 322,953,094 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 218,888,397 тысяч тенге).

03 марта 2024 года Компания приобрела краткосрочные дисконтные облигации по цене 1 тыс. тенге за единицу в количестве 2 500 000 единиц со сроком погашения в июне 2024 года с рыночной ставкой 13.50% годовых. По состоянию на 31 марта 2024 года балансовая стоимость ценных бумаг составила 2 442 729 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: отсутствуют).

10 Средства в банках и прочих финансовых институтах

| тыс. тенге | Не аудировано 31 марта 2024 года | | | |
|--|---|--|---|-------------|
| | 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененным и | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененным и | Итого |
| Срочные депозиты - с кредитным рейтингом ВВ | 50,510,929 | - | - | 50,510,929 |
| Займы С кредитным рейтингом ВВВ | 19,288,285- | - | - | 19,288,285- |
| Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки | 69,799,214 | - | - | 69,799,214 |
| Резерв под обесценение | (21,840) | - | - | (21,840) |
| Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки | 69,777,374 | - | - | 69,777,374 |

тыс. тенге

| | 31 декабря 2023 года | | | Итого |
|---|---|--|---|-------------------|
| | 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными | |
| Срочные депозиты С кредитным рейтингом ВВ | 50,027,397 | - | - | 50,027,397 |
| | 50,027,397 | - | - | 50,027,397 |
| Займы | | | | |
| С кредитным рейтингом ВВВ | 19,056,824 | - | - | 19,056,824 |
| Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки | 69,084,221 | - | - | 69,084,221 |
| Резерв под обесценение | (19,777) | - | - | (19,777) |
| Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки | 69,064,444 | - | - | 69,064,444 |

Кредитные рейтинги представлены в соответствии со стандартами рейтингового агентства «Standard&Poor's» или с аналогичными стандартами других международных рейтинговых агентств.

По состоянию на 31 марта 2024 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2023 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 31 марта 2024 года составляет 50,510,929 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 50,027,397 тысяч тенге).

По состоянию на 31 марта 2024 года у Компании имеются срочные депозиты в тенге со ставкой вознаграждения 11.0% (в 2023 году: 10.0%) и сроком погашения в феврале 2027 года.

11 Инвестиционные ценные бумаги

| тыс. тенге | Не аудировано 31 марта 2024 года | | | Всего |
|--|---|--|---|--------------------|
| | 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными | |
| Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости | | | | |
| Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан | 1,480,484 | - | - | 1,480,484 |
| Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВВ | 13,565,660 | - | - | 13,565,660 |
| Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом ВВ- | 10,668,271 | - | - | 10,668,271 |
| Облигации местных исполнительных органов (МИО) | 681,835,354 | | | 681,835,354 |
| Корпоративные облигации, не имеющие кредитного рейтинга | | - | 1,117,796 | 1,117,796 |
| | 707,549,769 | - | 1,117,796 | 708,667,565 |
| Оценочный резерв под убытки | (575,828) | - | (1,117,796) | (1,693,624) |
| Балансовая стоимость | 706,973,941 | - | - | 706,973,941 |

| тыс. тенге | 31 декабря 2023 года | | | Всего |
|--|--|--|--|--------------------|
| | 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененным и | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными | |
| Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости | | | | |
| Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан | 1,462,800 | - | - | 1,462,800 |
| Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВВ | 13,368,277 | - | - | 13,368,277 |
| Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом ВВ- | 10,960,534 | - | - | 10,960,534 |
| Облигации местных исполнительных органов (МИО) | 808,973,997 | - | - | 808,973,997 |
| Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга | - | - | 1,117,796 | 1,117,796 |
| | 834,765,608 | - | 1,117,796 | 835,883,404 |
| Оценочный резерв под убытки | (595,789) | - | (1,117,796) | (1,713,585) |
| Балансовая стоимость | 834,169,819 | - | - | 834,169,819 |

Кредитные рейтинги представлены в соответствии со стандартами рейтингового агентства «Standard&Poor's» или с аналогичными стандартами других международных рейтинговых агентств.

В течение отчетного периода, закончившегося 31 марта 2024 года, местные исполнительные органы погасили облигации в размере 147,356,424 тысяч тенге (не аудировано). Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций местных исполнительных органов на сумму 68,594 тысяч тенге (не аудировано) был признан в виде государственных субсидий (Примечание 16).

В соответствии с решением акционера в течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, Компанией были приобретены купонные облигации казахстанского банка по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 15,000,000 единиц, с купонной ставкой 0.50% годовых и сроком погашения в 2035 году. Облигации были признаны по справедливой стоимости 3,966,976 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки 12.84% годовых, что привело к признанию дисконта при первоначальном признании в размере 8,826,420 тысяч тенге, за вычетом отложенных налогов, напрямую на счетах нераспределенной прибыли в собственном капитале.

12 Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку

Кредиты, выданные клиентам, состоят из ипотечных кредитов, купленных у коммерческих банков и кредитных организаций Республики Казахстан, а также ипотечных кредитов, выданных физическим лицам. Портфель кредитов состоит из ипотечных кредитов, денонмированных в тенге, предоставленных физическим лицам-гражданам Республики Казахстан.

Все кредиты обеспечены соответствующей жилой недвижимостью.

| | Не аудировано 31 марта 2024 г. тыс. тенге | 2023 г. тыс. тенге |
|--|---|-----------------------|
| Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости | | |
| Займ ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» | 54,983,122 | 53,330,839 |
| Займы корпоративным клиентам | - | 3,251,706 |
| Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам | <u>5,773,748</u> | <u>2,581,058</u> |
| Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам | <u>60,756,870</u> | <u>59,163,603</u> |
| Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам | 36,192,495 | 38,518,760 |
| Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам | <u>9,264,609</u> | <u>9,658,034</u> |
| Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам | <u>45,457,104</u> | <u>48,176,794</u> |
| | <u>106,213,974</u> | <u>107,340,397</u> |
| Оценочный резерв под убытки | (1,448,271) | (1,658,656) |
| Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение | <u>104,765,703</u> | <u>105,681,741</u> |
| | 12,179,677 | 11,028,026 |

Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Итого кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку

116,945,380

116,709,767

В августе 2023 года Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии для финансирования градостроительного инвестиционного проекта, соответствующего стандарту комплексной застройки территорий в городе Астана на сумму в размере 10,500,000 тысяч тенге. Номинальная ставка по кредитной линии составляет 4.25% годовых со сроком погашения в 2026 году. В течение периода, закончившегося 31 декабря 2023 года, в рамках данной кредитной линии, Компанией выданы два транша на общую сумму 4,947,113 тысяч тенге.

Компания оценила, что предусмотренные договорами денежные потоки являются исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI») по данным кредитам и классифицировало их в категорию «по амортизированной стоимости».

При первоначальном признании данные транши были приведены к справедливой стоимости, с использованием рыночных процентных ставок 23.40%-23.50% годовых, что привело к признанию дисконта в размере 1,851,646 тысяч тенге, из которых 1,412,806 тысяч тенге были компенсированы за счет государственной субсидии.

В течение периода, закончившегося 31 декабря 2023 года в связи с наступлением гарантийного случая по строительству объекта недвижимости в г. Атырау, Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии в целях финансирования завершения строительства объекта на 2,611,855 тысяч тенге со ставкой вознаграждения 11.42% годовых. В течение отчетного периода, закончившихся 31 марта 2024 года, Компанией в рамках соглашения об открытии кредитной линии в целях финансирования завершения строительства объекта выданы два транша на общую сумму 544,211 тысяч тенге (в 2023 году выданы два транша на общую сумму 1,006,813 тысяч тенге).

Руководство оценило, что предусмотренные договорами денежные потоки не являются исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI») по данным кредитам и классифицировало их в категорию «по справедливой стоимости через прибыль или убыток».

Справедливая стоимость данных кредитов при первоначальном признании была оценена как приведенная стоимость всех будущих поступлений денежных средств, дисконтированных с использованием рыночных процентных ставок 26.63%-26.77% годовых. Разница между номинальной и справедливой стоимостью кредитов на дату первоначального признания в размере 165,095 тысяч тенге была признана в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(а) Качество ипотечных кредитов и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам

В таблице далее представлена информация о качестве ипотечных кредитов, выданных клиентам, по состоянию на 31 марта 2024 года и 31 декабря 2023 года:

| | Не аудировано 31 марта 2024 года | | | | Всего |
|---------------------------------------|---|---|--|--|-------------------|
| | 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными | Приобретен- ные кредитно- обесценен- ные при первоначаль- ном признании | |
| тыс. тенге | | | | | |
| - непросроченные | 37,713,671 | 316,830 | 2,638,556 | 178,778 | 40,847,835 |
| - просроченные на срок менее 30 дней | 1,193,866 | 82,043 | 480,986 | 28,197 | 1,785,092 |
| - просроченные на срок 30-89 дней | 82,463 | 423,467 | 851,187 | 17,761 | 1,374,878 |
| - просроченные на срок 90-179 дней | - | 8 450 | 868,676 | 3,982 | 881,108 |
| - просроченные на срок 180-360 дней | - | - | 223,095 | 2,623 | 225,718 |
| - просроченные на срок более 360 дней | - | - | 342,473 | - | 342,473 |
| | 38,990,000 | 830,790 | 5,404,973 | 231,341 | 45,457,104 |
| Оценочный резерв под убытки | (177,481) | (29,405) | (1,065,401) | (7,121) | (1,279,408) |
| Балансовая стоимость | 38,812,520 | 801,385 | 4,339,572 | 224,220 | 44,177,696 |
| | 31 декабря 2023 года | | | | |
| | 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененным и | Приобретенные кредитно- обесцененные при первоначальном признании | Всего |
| тыс. тенге | | | | | |
| - непросроченные | 38,391,782 | 889,865 | 4,104,422 | 168,710 | 43,554,779 |
| - просроченные на срок менее 30 дней | 890,039 | 153,286 | 425,828 | 43,088 | 1,512,241 |
| - просроченные на срок 30-89 дней | - | 475,006 | 1,370,264 | 5,868 | 1,851,138 |
| - просроченные на срок 90-179 дней | - | - | 639,702 | 2,603 | 642,305 |
| - просроченные на срок 180-360 дней | - | - | 261,831 | 4,727 | 266,558 |
| - просроченные на срок более 360 дней | - | - | 333,450 | 16,323 | 349,773 |
| | 39,281,821 | 1,518,157 | 7,135,497 | 241,319 | 48,176,794 |
| Оценочный резерв под убытки | (167,092) | (40,940) | (1,299,014) | (7,249) | (1,514,295) |

| | | | | | |
|----------------------|------------|-----------|-----------|---------|------------|
| Балансовая стоимость | 39,114,729 | 1,477,217 | 5,836,483 | 234,070 | 46,662,499 |
|----------------------|------------|-----------|-----------|---------|------------|

По состоянию на 31 марта 2024 года, балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца составляла 1,462,797 тысяч тенге (не аудировано) (31 декабря 2023 года: 1,620,944 тысяч тенге).

В соответствии с условиями соглашений на право частичного требования обратного выкупа от продавца, данное право не превышает 20% от общего размера основного долга по ипотечным кредитам на даты приобретений данных кредитов.

(б) Анализ изменения оценочного резерва под убытки по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленных физическим лицам

Движение резерва на покрытие убытков от обесценения кредитов по классам кредитов, выданных физическим лицам, и по трем стадиям ожидаемых кредитных убытков за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года и 31 марта 2023 года, представлено следующим образом:

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года | | | | Всего |
|---|---|--|---|---|------------------|
| | 12- месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными | Приобретенные кредитно- обесцененные при первоначально м признании | |
| тыс. тенге | | | | | |
| Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода | 167,092 | 40,940 | 1,299,014 | 7,249 | 1,514,295 |
| Перевод в Стадию 1 | 11,368 | (3,105) | (8,264) | - | - |
| Перевод в Стадию 2 | (471) | 12,432 | (11,961) | - | - |
| Перевод в Стадию 3 | (1,014) | (13,110) | 14,125 | - | - |
| Чистое изменение оценочного резерва под убытки | 508 | (7,752) | (231,853) | (128) | (239,225) |
| Вновь созданные или приобретенные финансовые активы | | | | | - |
| Финансовые активы, по которым было прекращено признание | - | - | - | - | - |
| Прочие изменения | - | - | 4,338 | - | 4,338- |
| Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода | 177,483 | 29,405 | 1,065,399 | 7,121 | 1,279,408 |

| тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года | | | | Всего |
|---|---|--|---|---|------------------|
| | 12- месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными | Приобретенные кредитно- обесцененные при первоначально м признании | |
| Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода | 626,420 | 100,010 | 3,525,313 | 17,072 | 4,268,815 |
| Перевод в Стадию 1 | 6,185 | (6,185) | - | - | - |
| Перевод в Стадию 2 | (15,904) | 21,530 | (5,626) | - | - |
| Перевод в Стадию 3 | (2,021) | (18,443) | 20,464 | - | - |
| Чистое изменение | (178,183) | (7,947) | (188,507) | (1,074) | (375,711) |
| Вновь созданные или приобретенные финансовые активы | - | - | (15,319) | - | (15,319) |
| Списание | - | - | (1,183,065) | - | (1,183,065) |
| Высвобождение дисконта/прочие изменения | - | - | (28,338) | - | (28,338) |
| Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода | 436,497 | 88,965 | 2,124,922 | 15,998 | 2,666,382 |

(в) **Качество кредитов, выданных клиентам, и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной юридическим лицам**

| тыс.тенге | Не аудировано 31 марта 2024 года | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------|----------|-------------------|
| | Стадия 1 | Стадия 2 | Стадия 3 | Всего |
| Кредиты выданные | | | | |
| ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ» | | 54,983,122 | - | 54,983,122 |
| Корпоративный клиент, присвоенный внутренний рейтинг «ССС» | 3,430,745 | - | - | 3,430,745 |
| Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017 | | | | |
| ТОО «Астана IT University» присвоенный внутренний рейтинг «ССС» | 2,343,003 | - | - | 2,343,003 |
| Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку | 5,773,748 | 54,983,122 | - | 60,756,870 |
| Оценочный резерв под убытки | (107,691) | (61,172) | - | (168,863) |
| | 5,666,057 | 54,921,950 | - | 60,588,007 |

| тыс.тенге | 31 декабря 2023 года | | | |
|---|----------------------|----------|----------|-------------------|
| | Стадия 1 | Стадия 2 | Стадия 3 | Всего |
| Кредиты выданные | | | | |
| ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ» | 53,330,839 | - | - | 53,330,839 |
| Корпоративные клиенты, присвоенный внутренний рейтинг «СС» | 3,251,706 | - | - | 3,251,706 |
| Дебиторская задолженность по реализации в рассрочку | | | | |
| Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017 | | | | |
| ТОО «Astana IT University» присвоенный внутренний рейтинг «ССС» | 2,581,058 | - | - | 2,581,058 |
| Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку | 59,163,603 | - | - | 59,163,603 |
| Оценочный резерв под убытки | (144,361) | - | - | (144,361) |
| | 59,019,242 | - | - | 59,019,242 |

Реализация квартир с рассрочкой платежа для физических и юридических лиц, находящихся на территории МСВ ЭКСПО-2017 предусматривает, что долгосрочная дебиторская задолженность обеспечена проданной недвижимостью (квартиры, паркинги), зарегистрированной в качестве залога.

Механизм реализации с рассрочкой платежа для физических лиц предусматривает следующие условия: первоначальный взнос не менее 20%, гарантийный взнос не менее трех ежемесячных платежей, ставка вознаграждения 3% годовых, со сроком 12 лет, условиями договора предусмотрено частичное – досрочное и полное досрочное погашение, без взимания комиссии. Для дисконтирования денежных потоков по договорам с рассрочкой платежа для физических лиц Компания использовала среднюю ставку по ипотечному кредитованию для физических лиц банков второго уровня с применением рыночной ставки 14.3% при первоначальном признании.

Механизм реализации с рассрочкой платежа для юридических лиц предусматривает следующие условия: ставка вознаграждения 2% годовых, со сроком 10 лет, условиями договора предусмотрено частичное – досрочное и полное досрочное погашение, без взимания комиссии. Для дисконтирования денежных потоков по договорам с рассрочкой платежа для юридических лиц Компания использовала статистику РГУ «Национальный Банк РК» по долгосрочным кредитам, выданным банками, по видам экономической деятельности в сфере образования за август 2019 года и применила рыночную ставку 14.02% при первоначальном признании.

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по кредитам и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам представлены ниже:

| тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года | | | |
|---|---|----------|----------|---------|
| | Стадия 1 | Стадия 2 | Стадия 3 | Итого |
| Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам | | | | |
| Остаток на начало года | 144,361 | - | - | 144,361 |
| Перевод в Стадию 1 | (36,670) | 36,370 | | |
| Перевод в Стадию 2 | | | | |

| | | | | |
|--|----------------|---------------|----------|----------------|
| Перевод в Стадию 3 | | | | |
| Чистое изменение оценочного резерва под убытки | - | 24,502 | - | 24,502 |
| Прочие изменения | - | - | - | - |
| Остаток на конец периода | 107,691 | 61,172 | - | 168,863 |

| тыс. тенге | Не аудировано 31 марта 2023 года | | | |
|---|-------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| | Стадия 1 | Стадия 2 | Стадия 3 | Итого |
| <i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</i> | | | | |
| Остаток на начало года | 197,007 | - | 378,896 | 575,903 |
| Чистое изменение оценочного резерва под убытки | (57,229) | - | 7,712 | (49,517) |
| Остаток на конец периода | 139,778 | - | 386,608 | 526,386 |

- (в) *Ключевые допущения и суждения при оценке оценочного резерва под убытки по займам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленным юридическим и физическим лицам*

Включение прогнозной информации

Компания включает прогнозную информацию как в оценку на предмет значительного повышения кредитного риска с момента первоначального признания финансового инструмента, так и в оценку ожидаемых кредитных убытков. Компания использует экспертное суждение для оценки прогнозной информации. Данная оценка также основана на информации, полученной из внешних источников.

Внешняя информация может включать экономические данные и прогнозы, публикуемые государственными органами и органами денежно-кредитного регулирования стран, в которых Компания осуществляет свою деятельность, такими как Национальный банк Республики Казахстан, Министерство национальной экономики, а также отдельные индивидуальные и научные прогнозы.

Компания определила и документально оформила перечень основных факторов, влияющих на оценку кредитного риска и кредитных убытков, по каждому портфелю финансовых инструментов и, используя анализ исторических данных, оценила взаимосвязь между макроэкономическими переменными, кредитным риском и кредитными убытками.

Учитывая отсутствие достаточной исторической базы по уровню дефолтов, Компания определила источником информации по экономическим сценариям данные от рейтинговых агентств. Сценарии регулярно обновляются и используются при оценке уровня кредитных рисков.

Прогнозируемые соотношения ключевого показателя, событий дефолтов и уровней убытков по различным портфелям финансовых активов были разработаны на основе анализа исторических данных рейтинговых агентств за последние 30-40 лет.

13 Дебиторская задолженность по финансовой аренде

Компоненты чистых инвестиций в финансовую аренду по состоянию на 31 марта 2024 года и 31 декабря 2023 года представлены следующим образом:

| | Не аудировано 31 марта 2024 года тыс. тенге | 31 декабря 2023 года тыс. тенге |
|---|---|---------------------------------------|
| Менее одного года | 12,492,978 | 12,640,125 |
| От 1 до 2 лет | 12,486,719 | 12,630,781 |
| От 2 до 3 лет | 12,476,206 | 12,625,430 |
| От 3 до 4 лет | 12,440,621 | 12,593,005 |
| От 4 до 5 лет | 12,412,066 | 12,559,925 |
| Более пяти лет | 103,842,059 | 108,132,779 |
| Минимальные арендные платежи | 166,150,649 | 171,182,045 |
| За вычетом незаработанного финансового дохода: | | |
| Менее одного года | (3,656,508) | (3,757,814) |
| От одного года до пяти лет | (13,790,744) | (14,234,012) |
| Более пяти лет | (13,073,100) | (13,994,882) |
| За вычетом незаработанного финансового дохода, всего | (30,520,352) | (31,986,708) |
| Минус: Оценочный резерв под убытки | (339,862) | (352,396) |
| Чистые инвестиции в финансовую аренду | 135,290,435 | 138,842,941 |

Компания сдает в аренду жилищные комплексы в соответствии с программой «Нұрлы Жер» и Собственной программой.

Данные 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 по «Собственной программе» имеют сроки погашения до 20 лет и номинальные ставки вознаграждения 11.50% и 13.00%. Договоры финансовой аренды по «Нұрлы Жер» имеют срок погашения 20 лет и предусматривают предельные лимиты месячных арендных платежей в городах Алматы и Астаны в размере 1,120 тенге за 1 кв. м., в остальных регионах – 924 тенге за 1 кв.м. Предполагаемая ставка вознаграждения по договорам аренды по программе «Нұрлы Жер» составляет 3.1%.

Качество дебиторской задолженности по финансовой аренде

В таблице далее представлена информация о качестве дебиторской задолженности по финансовой аренде по состоянию на 31 марта 2024 года и 31 декабря 2023 года:

| тыс. тенге | Не аудировано 31 марта 2024 года | | | Всего |
|---------------------------------------|---|---|--|--------------------|
| | 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными | |
| - непросроченные | 113,544,134 | 6,056,552 | 3,259,214 | 122,859,900 |
| - просроченные на срок менее 30 дней | 2,446,191 | 1,295,737 | 888,915 | 4,630,843 |
| - просроченные на срок 30-89 дней | - | 1,975,807 | 1,126,160 | 3,101,967 |
| - просроченные на срок 90-179 дней | - | - | 2,104,938 | 2,104,938 |
| - просроченные на срок 180-360 дней | - | - | 1,893,311 | 1,893,311 |
| - просроченные на срок более 360 дней | - | - | 1,039,338 | 1,039,338 |
| | 115,990,325 | 9,328,096 | 10,311,876 | 135,630,297 |
| Оценочный резерв под убытки | (49,075) | (5,368) | (285,419) | (339,862) |
| Балансовая стоимость | 115,941,250 | 9,322,728 | 10,026,457 | 135,290,435 |

| тыс. тенге | 31 декабря 2023 года | | | Всего |
|---------------------------------------|---|---|--|--------------------|
| | 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными | |
| - непросроченные | 114,970,289 | 8,583,844 | 3,393,996 | 126,948,129 |
| - просроченные на срок менее 30 дней | 2,240,552 | 944,926 | 662,812 | 3,848,290 |
| - просроченные на срок 30-89 дней | - | 2,530,666 | 1,310,601 | 3,841,267 |
| - просроченные на срок 90-179 дней | - | - | 2,176,491 | 2,176,491 |
| - просроченные на срок 180-360 дней | - | - | 1,379,164 | 1,379,164 |
| - просроченные на срок более 360 дней | - | - | 1,001,996 | 1,001,996 |
| | 117,210,841 | 12,059,436 | 9,925,060 | 139,195,337 |
| Оценочный резерв под убытки | (48,840) | (83,425) | (220,131) | (352,396) |
| Балансовая стоимость | 117,162,001 | 11,976,011 | 9,704,929 | 138,842,941 |

Движение оценочного резерва на покрытие убытков от обесценения кредитов по классам дебиторской задолженности по финансовой аренде и трем стадиям ожидаемых кредитных убытков за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года и 31 марта 2023 года представлено следующим образом:

| тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года | | | |
|--|---|---|--|----------------|
| | 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными | Итого |
| Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода | 48,840 | 83,425 | 220,130 | 352,395 |
| Перевод в Стадию 1 | 1,453 | (1,453) | - | - |
| Перевод в Стадию 2 | (516) | 1,058 | (542) | - |
| Перевод в Стадию 3 | - | (72,815) | 72,815 | - |
| Восстановление резерва в течение периода | (630) | (4,847) | (4,795) | (10,272) |
| Вновь созданные или приобретенные финансовые активы | (72) | - | - | (72) |
| Списания | - | - | (2,189) | (2,189) |
| Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано | 49,075 | 5,368 | 285,419 | 339,862 |

| тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года | | | |
|--|---|---|--|----------------|
| | 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными | Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными | Итого |
| Величина резерва под обесценение по состоянию на начало года | 45,628 | 8,461 | 148,349 | 202,438 |
| Перевод в Стадию 1 | 863 | (863) | - | - |
| Перевод в Стадию 2 | (2,495) | 3,453 | (958) | - |
| Перевод в Стадию 3 | - | - | - | - |
| Чистое изменение | 911 | (473) | (3,355) | (2,917) |
| Вновь созданные или приобретенные финансовые активы | 938 | - | - | 938 |
| Величина резерва под обесценение по состоянию на конец года | 45,845 | 10,578 | 144,036 | 200,459 |

14 Выпущенные долговые ценные бумаги

Выпущенные долговые ценные бумаги по состоянию на 31 марта 2024 года и 31 декабря 2023 года состояли из облигаций, выраженных в тенге.

| Эмиссия | Дата погашения | Номинальная ставка купона | Эффективная ставка | Не аудировано | |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| | | | | 31 марта 2024 года тыс. тенге | 31 декабря 2023 года тыс. тенге |
| KZ2C00006641 | 09.04.2024 | 4,05% | 10,64% | 183,187,714 | 178,627,524 |
| KZ2C00006807 | 25.06.2030 | 6,02% | 12,94% | 152,156,951 | 147,610,091 |
| KZ2C00006815 | 14.08.2031 | 6,02% | 12,45% | 147,547,712 | 143,293,839 |
| KZ2C00007094 | 29.12.2032 | 6,02% | 11,41% | 72,535,769 | 76,627,366 |
| KZ2C00006823 | 22.10.2032 | 6,02% | 12,17% | 70,884,501 | 68,883,119 |
| KZ2C00006831 | 22.10.2032 | 6,02% | 12,17% | 70,884,501 | 68,883,119 |
| KZ2C00007839 | 27.10.2031 | 7,02% | 10,75% | 42,096,422 | 41,034,697 |
| KZ2C00006393 | 24.02.2026 | 10,25% | 11,00% | 29,897,340 | 30,618,453 |
| KZ2C00003333 | 15.12.2027 | 10,50% | 10,27% | 31,107,640 | 30,330,182 |
| KZX000000054 | 28.12.2033 | 9,58% | 9,58% | 20,494,967 | 20,973,967 |
| KZ2C00004356 | 21.06.2049 | 2,99% | 11,94% | 343,039 | 341,733 |
| KZ2C00007086 | 01.04.2051 | 0,10% | 13,80% | 166,126 | 162,265 |
| KZ2C00004349 | 06.08.2050 | 0,10% | 12,41% | 25,888 | 25,263 |
| KZ2C00007631 | 04.02.2052 | 0,10% | 12,17% | 61,507 | 60,068 |
| KZ2C00006401 | 08.01.2054 | 0,10% | 13,09% | 33,820 | - |
| | | | | 821,423,897 | 807,471,686 |

В течение отчетного периода, в соответствии с Рамочным соглашением №52 от 10.05.2018 года, заключенным между Компанией и АО «Казахстанский фонд устойчивости» Компания осуществила выпуск облигаций KZ2C00006401 в количестве 1,153,661,973 единиц по цене 1 тенге за единицу, со сроком обращения 30 лет. Облигации были признаны на балансе Компании по справедливой стоимости равной 32,834 тысяч тенге (не аудировано), рассчитанной с использованием рыночных ставок 13,09% годовых, разница между номинальной и справедливой стоимостью признана в виде государственной субсидии. Купонная ставка по облигациям составляет 0.10% годовых. Выплата вознаграждения – 4 раза в год.

В течение отчетного периода Компания не производила досрочных погашений по выпущенным облигациям.

15 Прочие привлеченные средства

| | Не аудировано | |
|--|----------------------------------|------------------------------------|
| | 31 марта 2024 года тыс. тенге | 31 декабря 2023 года тыс. тенге |
| Заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» | 226,728,369 | 222,689,014 |
| Долгосрочные займы, полученные от международных финансовых организаций | 14,881,271 | 15,269,905 |
| Задолженность перед Правительством Республики Казахстан | 6,789,679 | 6,658,434 |
| Задолженность перед Акиматом г. Нур-Султан | 171,041 | 171,263 |
| | 248,570,360 | 244,788,616 |

По состоянию на 31 марта 2024 года и 31 декабря 2023 года прочие привлеченные средства включают кредиты, полученные от АО «НУХ «Байтерек» в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015 - 2019 годы, принятой в соответствии с Указом

Президента РК от 6 апреля 2015 года № 1030 и «Программы развития регионов до 2020 года», утвержденной Постановлением Правительства РК от 28 июня 2014 года № 728, Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, утвержденной Постановлением Правительства РК от 31 декабря 2019 года №1054, которые были интегрированы в Концепцию развития жилищно – коммунальной инфраструктуры до 2026 года, утвержденной Постановлением Правительства РК от 23 сентября 2022 года №736.

В соответствии с программой «Нұрлы жер», целевым назначением займа является финансирование строительства и приобретения имущества для сдачи его в аренду по договорам финансовой аренды. Номинальная ставка вознаграждения по данным займам составляет 0.15% годовых с датой погашения в январе 2045 года, январе 2046 года и июне 2046 года. Основная сумма подлежит погашению при наступлении срока погашения. При первоначальном признании эти займы были признаны по справедливой стоимости, рассчитанной путем дисконтирования будущих денежных потоков по займу в соответствии с договором с применением соответствующих расчетных рыночных ставок вознаграждения, которые варьируются от 6.9% до 8.0%. Дисконт по данным кредитам был признан как государственная субсидия (Примечание 16).

Задолженность перед Правительством Республики Казахстан представляет собой кредит, полученный в декабре 2007 года от Министерства финансов Республики Казахстан для приобретения ипотечных займов у банков второго уровня. Ставка вознаграждения по данному кредиту составляет 0.1% годовых, и основная сумма подлежит погашению при наступлении срока погашения в декабре 2027 года. Справедливая стоимость кредита при первоначальном признании была рассчитана путем дисконтирования будущих денежных потоков по кредиту в соответствии с договором, с использованием оценок руководства в отношении долгосрочной рыночной ставки по займам для Компании, которая составляла 8% годовых.

В течение 2021 года, для целей финансирования мероприятий по обеспечению населения доступным жильем и приобретения облигаций местных исполнительных органов в рамках реализации государственных и правительственных программ, Компания осуществила привлечение займов, деноминированных в российских рублях от Евразийского банка развития на общую сумму 3,500,000 тысяч российских рублей, со ставкой вознаграждения 7.5% годовых и датами погашения в ноябре и декабре 2026 года.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, согласно графиков погашения, Компанией произведено частичное погашение основного долга на общую сумму 500,000 тысяч российских рублей, в сумме эквивалентной 2,518,571 тысячи тенге.

16 Государственные субсидии

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге |
|--|--|--|
| Остаток по состоянию на начало периода | 138,309,016 | 142,702,544 |
| Использование государственной субсидии по облигациям местных исполнительных органов | (2,209,054) | - |
| Амортизация за период | (2,025,801) | (2,006,297) |
| Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по выпущенным долговым ценным бумагам | 1,189,422 | - |
| Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций МИО (Примечание 11) | - | 79,396 |
| Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением займа | - | 5,667,718 |
| Прочие изменения | - | (82,309) |
| Остаток по состоянию на конец периода | <u>135,263,583</u> | <u>146,361,052</u> |

Обязательства по государственной субсидии в отношении финансирования государственных Программы «Нұрлы жер» будут использованы по мере признания дисконта от приобретения облигаций местных исполнительных органов под низкую процентную ставку, а также часть государственных субсидий амортизируется в составе доходов виде вознаграждения по аренде с выкупом прямолинейно в течение 20 лет с момента принятия готовых квартир на баланс Компании.

17 Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям

| | Не аудировано 31 марта 2024 года тыс. тенге | 31 декабря 2023 года тыс. тенге |
|--|---|---------------------------------------|
| Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства | 670,027 | 712,753 |
| Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям | 194 | 267 |
| Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям | <u>670,221</u> | <u>713,020</u> |
| Резерв понесенных, но не заявленных убытков по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства | 19,002,437 | 24,207,895 |
| Резерв под требования по финансовым гарантиям | 1,271 | 1,110 |
| Итого резервов по выданным гарантиям | <u>19,003,708</u> | <u>24,209,005</u> |
| | <u>19,673,929</u> | <u>24,922,025</u> |

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге |
|---|--|--|
| Остаток на начало периода | 713,020 | 1,092,202 |
| Заработанные комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховые премии) | (380,406) | (422,852) |
| Комиссии по финансовым гарантиям заработанные | (60) | (59) |
| Комиссии по финансовым гарантиям | (5) | 11 |
| Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства возвращенные | 378,201 | 258,924 |
| НДС по доходам | (40,529) | (27,749) |
| Остаток по состоянию на конец года | 670,221 | 900,477 |

Доходы будущих периодов 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.

Анализ изменения резервов под требования по выданным гарантиям по проектам строительства

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге |
|---|--|--|
| Величина резерва по состоянию на начало периода | 1,110 | 1,159 |
| Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства | 161 | 40 |
| Величина резерва по состоянию на конец периода | 1,271 | 1,199 |

Анализ изменения резервов под требования по выданным гарантиям по проектам строительства

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге |
|---|--|--|
| Величина резерва по состоянию на начало года | 24,207,895 | 22,676,679 |
| Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства | (5,205,458) | (2,511,953) |
| Величина резерва по состоянию на конец года | 19,002,437 | 20,164,726 |

Ключевые допущения, используемые для расчета резервов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства

Допущения, используемые для оценки гарантийных обязательств, предназначены для наиболее достоверного формирования резервов, достаточных для покрытия любых будущих обязательств по договорам гарантирования.

По состоянию на отчетную дату Компания формирует резерв под предполагаемую сумму, необходимую для полного урегулирования гарантийных случаев.

Для определения вероятности наступления гарантийного случая Компания использует присвоенный рейтинг уполномоченной компании/застройщика, которая определяет уровень риска. Рейтинг учитывает, как количественные, так и качественные показатели уполномоченной компании/застройщика: рентабельность продаж, рентабельность активов, коэффициент срочной ликвидности, коэффициент платежеспособности, коэффициент покрытия процентов, показатель отношения текущего долга к активам, суммарное обязательство к собственному капиталу, объем введенных в эксплуатацию квадратных метров общей площади жилья, категорию лицензии генерального подрядчика, техническую оснащенность.

Фактором для увеличения вероятности наступления гарантийного случая считается обращение уполномоченной компании/застройщика с заявлением о продлении срока гарантии в связи с отставанием строительно-монтажных работ и невыполнением плана продаж.

Учитывая, что обеспечением исполнения обязательств застройщика и компании, уполномоченной для осуществления строительства, по договору о предоставлении гарантии является залог доли участия застройщика в уполномоченной компании и залог земельного участка (прав на него) с незавершенным строительством (при наличии), сумма фактического возмещения при наступлении гарантийного случая по оценке Компании, зависит от стадии завершения и стоимости строительства, а также от изменения рыночных цен на недвижимость.

Оценка ожидаемых убытков пересматривается по мере накопления Компанией статистических данных.

Руководство Компании считает, что показатели портфеля договоров гарантии по проектам строительства чувствительны, в основном, к изменениям оценочных коэффициентов вероятности наступления гарантийного случая и оценки фактического возмещения при наступлении гарантийного случая. Компания регулярно вносит изменения в свои расчетные оценки, основываясь на последних значениях вышеуказанных переменных величин.

При изменении ожидаемой вероятности наступления гарантийного случая на плюс/минус один процент, размер резервов по выданным гарантиям был бы на 190,024 тысяч тенге (2023 год: 242,079 тысяч тенге) выше/ниже.

18 Собственный капитал

(а) Дивиденды

В соответствии с законодательством Республики Казахстан, величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с МСФО, или величиной прибыли за отчетный период, если накопленный убыток переносится на будущие периоды. Распределение не допускается, если размер собственного капитала станет отрицательным или распределение чистого дохода повлечет за собой неплатежеспособность или несостоятельность Компании.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, Компанией были объявлены дивиденды в размере 31,275,846 тысяч тенге или 1,773.91 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года, из которых выплачены дивиденды на сумму 26,584,469 тысяч тенге и удержан КПП у источника выплаты на сумму 4,691,377 тысяч тенге (2022 год: 3,622,294 тысячи тенге или 205.45 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года). На основании изменений, внесенных в Налоговый Кодекс Республики Казахстан 12 декабря 2023 года, Компания признала кредиторскую задолженность по дивидендам перед Акционером и требования по налогам в размере 4,691,377 тысяч тенге.

(б) Базовая и разводненная прибыль на акцию

Базовая и разводненная прибыль на акцию рассчитывается путем деления суммы прибыли или убытка за период, причитающейся держателям обыкновенных акций, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода.

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года |
|---|---|---|
| Прибыль за период, в тыс. тенге | 21,241,575 | 17,494,541 |
| Средневзвешенное количество обыкновенных акций | 17,631,022 | 17,631,022 |
| Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге | 1,205 | 992 |

19 Управление рисками

Управление рисками лежит в основе кредитной деятельности и является существенным элементом операционной деятельности Компании. Рыночный риск, включающий в себя риск изменения ставок вознаграждения и валютный риск, а также кредитный риск и риск ликвидности являются основными рисками, с которыми сталкивается Компания в процессе осуществления своей деятельности.

За исключением описанных ниже по состоянию на 31 марта 2024 года, существенных изменений в отношении рыночного риска и риска ликвидности в сравнении с 31 декабря 2023 года не произошло.

Для адекватного отражения неопределенностей, связанных с геополитической обстановкой, Компания обновила прогнозную информацию, используемую в моделях оценки ожидаемых кредитных убытков, включая прогнозные макроэкономические индикаторы за три месяца 2024 года, принимая во внимание обновленные прогнозы цен на нефть и ВВП страны.

Максимальный уровень кредитного риска в отношении финансовых активов по состоянию на дату обзора может быть представлен следующим образом:

| | Не аудировано 31 марта 2024 года тыс. тенге | 31 декабря 2023 года тыс. тенге |
|--|---|---------------------------------------|
| АКТИВЫ | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 463,296,533 | 305,418,549 |
| Средства в банках и прочих финансовых институтах | 69,777,374 | 69,064,444 |
| Инвестиционные ценные бумаги: | | |
| - Оцениваемые по амортизированной стоимости | 706,973,941 | 834,169,819 |
| Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку: | | |
| - Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период | 12,179,677 | 11,028,026 |
| - Оцениваемые по амортизированной стоимости | 104,765,703 | 105,681,741 |
| Дебиторская задолженность по финансовой аренде | 135,290,435 | 138,842,941 |
| Прочие финансовые активы | 163,864 | 106,170 |
| Всего максимального уровня подверженности кредитному риску | 1,492,447,527 | 1,464,311,690 |

Управление страховыми рисками

Компания заключает договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства. Компания гарантирует завершение строительства жилого дома при наступлении гарантийного случая и передачу долей в жилом здании дольщикам. По состоянию на 31 марта 2024 года Компания имела 49 действующих договоров гарантирования (31 декабря 2023 года: 53 действующих договоров).

По состоянию на 31 марта 2024 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, равна: 295 291 650 тысяч тенге (31 декабря 2023 года: 320 096 435 тысяч тенге).

Основной риск, с которым Компания сталкивается по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, заключается в том, что фактические выплаты по гарантийным случаям или время их выплат может отличаться от ожидаемых. Таким образом, целью Компании является обеспечение достаточных резервов для оплаты данных обязательств.

Страховой риск в основном управляется посредством проведения оценки финансовых и юридических рисков, связанных с застройщиком. Компания оценивает финансовое состояние застройщика, анализ источников финансирования проекта, анализ адекватности ценовой политики строительной компании. Кроме того, Компания также проводит юридическую оценку для установления правовых и репутационных рисков по проекту. В целях обеспечения обязательств клиента по завершению строительства жилого здания, Компания принимает в качестве обеспечения 100% долю в уполномоченной компании, земельный участок с незавершенным строительством.

20 Условные обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Республике Казахстан находится на стадии развития, поэтому многие формы страховой защиты, применяемые в других странах, пока недоступны в Казахстане. Компания закупает услугу страхования имущества, в рамках которой должно быть страхование имущества, являющегося залоговой недвижимостью, находящегося в залоге у Компании по ипотечным займам, и арендным жильем, а именно его конструктивные элементы, от рисков утраты, гибели и (или) повреждения, нанесенных в результате катастроф и чрезвычайных ситуаций природного, климатического, бытового и (или) техногенного характера, преступных и халатных действий третьих лиц. До того момента, пока Компания не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Компании.

(б) Судебные разбирательства

В процессе осуществления своей обычной деятельности на рынке Компания сталкивается с различными видами юридических претензий. Руководство полагает, что окончательная величина обязательств, возникающих в результате судебных разбирательств (в случае наличия таковых), не будет оказывать существенного негативного влияния на финансовые условия результатов деятельности Компании в будущем.

(в) Условные налоговые обязательства в Казахстане

Налоговая система Казахстана, будучи относительно новой, характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами, включая мнения относительно порядка учета доходов, расходов и прочих статей финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются регулирующие органы разных уровней, имеющие право налагать крупные штрафы и взимать проценты. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение последующих пяти календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Казахстане будут гораздо выше, чем в других странах. По мнению руководства, налоговые обязательства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства Компании, в случае применения принудительных мер воздействия со стороны регулирующих органов, их влияние на финансовую отчетность Компании может быть существенным.

21 Операции между связанными сторонами

(a) Операции с участием членов Правления и Совета директоров

Общий размер вознаграждений членам Правления и Совета директоров представлен ниже:

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге |
|-------------------------|---|---|
| Члены Совета директоров | 1,145 | 5,530 |
| Члены Правления | 60,601 | 33,241 |
| | <u>61,746</u> | <u>38,771</u> |

По состоянию на 31 марта 2024 года и 31 декабря 2023 года, остатки по счетам и средние ставки вознаграждения по операциям с членами Правления и Совета директоров составили:

| | Не аудировано 31 марта 2024 года тыс. тенге | Не аудировано Средняя ставка вознаграждения | 31 декабря 2023 года тыс. тенге | Средняя ставка вознаграждения |
|---|--|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| Сокращенный промежуточный отчет о финансовом положении | | | | |
| Кредиты, выданные клиентам | 57,768 | 7.40 | 48,214 | 6.40 |
| Прочие обязательства | 72,783 | - | 50,466 | - |

(б) Операции с участием прочих связанных сторон

Прочие связанные стороны включают АО «НУХ «Байтерек» и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа Байтерек») и прочие государственные учреждения.

По состоянию на 31 марта 2024 и 31 марта 2023 годов представленные далее суммы включены в отчет о финансовом положении, в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по операциям с прочими связанными сторонами:

| | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года | Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года |
|---|--|--|--|--|
| | Группа Байтерек | Государственные организации | Группа Байтерек | Государственные организации |
| | тыс. тенге | тыс. тенге | тыс. тенге | тыс. тенге |
| Сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке | | | | |
| Процентные доходы | 2,149,766 | 34,405,419 | 2,552,978 | 31,142,405 |
| Процентные расходы | (25,203,774) | (515,883) | (23,876,009) | (452,924) |
| Чистые прочие операционные доходы | 2,209,054 | - | 82,309 | - |
| Комиссионные расходы | (13) | (780) | (11) | (705) |
| Прочие доходы | 281,721 | (93,219) | 216,749 | (96,633) |
| Общие административные расходы (Убытки от) / восстановление обесценения | - | (137,663) | - | (103,656) |
| | (900) | (22,628) | 41,286 | (75,291) |
| Расход по подоходному налогу | - | (1,301,220) | - | (651,169) |

По состоянию на 31 марта 2024 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

| | Не аудировано Группа Байтерек | | Не аудировано Государственные организации | |
|---|----------------------------------|---|---|---|
| | тыс. тенге | Средняя ставка вознагр ажде- ния, % | тыс. тенге | Средняя ставка вознагр аждения, % |
| Денежные средства и их эквиваленты | 3,197,214 | 13.25 | 428,054,905 | 13.79 |
| Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах | 69,777,374 | 8.24 | - | - |
| Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости | 13,553,865 | 0.50 | 682,754,906 | 5.17 |
| Кредиты, выданные клиентам | - | - | 54,921,949 | 0.40 |
| Текущий налоговый актив | - | - | 9,705,800 | - |
| Прочие активы | 145,884 | - | 79,794 | - |
| Долговые ценные бумаги выпущенные | 759,831,350 | 5.70 | 14,950,512 | 10.09 |
| Прочие привлеченные средства | 226,728,369 | 0.17 | 6,960,720 | 0.10 |
| Государственные субсидии | 135,017,033 | - | 246,550 | - |
| Отложенное налоговое обязательство | - | - | 15,631,395 | - |
| Прочие обязательства | - | - | 957,144 | - |

По состоянию на 31 декабря 2023 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

| | Группа Байтерек | | Государственные учреждения | |
|---|-----------------|--|-------------------------------|--|
| | тыс. тенге | Средняя ставка вознагр аждения, % | тыс. тенге | Средняя ставка вознагр аждения, % |
| Денежные средства и их эквиваленты | 3,451,966 | 14.25 | 295,615,724 | 15.48 |
| Средства в банках | 69,064,444 | 7.57 | - | - |
| Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости | 13,356,648 | 0.50 | 809,855,660 | 4.87 |
| Кредиты выданные клиентам | - | - | 53,287,795 | 0.40 |
| Текущий налоговый актив | - | - | 9,603,172 | - |
| Прочие активы | 79,271 | - | 110,214 | - |
| Долговые ценные бумаги выпущенные | 745,977,524 | 5.70 | 12,555,726 | 10.09 |
| Прочие привлеченные средства | 222,689,014 | 0.17 | 6,829,697 | 0.10 |
| Государственные субсидии | 136,536,959 | - | 1,772,057 | - |
| Обязательство перед Акционером | 4,691,377 | - | - | - |
| Отложенное налоговое обязательство | - | - | 14,330,174 | - |
| Прочие обязательства | - | - | 743,506 | - |

22 Финансовые активы и обязательства: справедливая стоимость и учетные классификации

(а) Учетные классификации и справедливая стоимость

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 марта 2024 года:

| Не аудировано | Не аудировано Учитываемые по амортизированной стоимости | Не аудировано Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | Не аудировано Всего балансовой стоимости | Не аудировано Справедливая стоимость |
|---|--|--|--|--|
| тыс. тенге | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 463,296,533 | - | 463,296,533 | 463,296,533 |
| Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах | 69,777,374 | - | 69,777,374 | 69,777,374 |
| Инвестиционные ценные бумаги: | | | | |
| - Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка | - | - | - | - |
| - Оцениваемые по амортизированной стоимости | 706,973,941 | - | 706,973,941 | 732,976,061 |
| Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку: | | | | |
| - Оцениваемые по амортизированной стоимости | 104,765,703 | - | 104,765,703 | 82,208,252 |
| - Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период | - | 12,179,677 | 12,179,677 | - |
| Дебиторская задолженность по финансовой аренде | 135,290,435 | - | 135,290,435 | 135,290,435 |
| Прочие финансовые активы | 163,864 | - | 163,864 | 163,864 |
| | 1,480,267,850 | 12,179,677 | 1,492,447,527 | 1,483,712,519 |
| Долговые ценные бумаги выпущенные | 821,423,897 | - | 821,423,897 | 782,403,816 |
| Прочие привлеченные средства | 248,570,360 | - | 248,570,360 | 178,415,735 |
| Прочие финансовые обязательства | 4,539,190 | - | 4,539,190 | 4,539,190 |
| | 1,074,533,447 | - | 1,074,533,447 | 965,358,741 |

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года:

| тыс. тенге | Учитываемые по амортизированной стоимости | Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | Всего балансовая стоимость | Справедливая стоимость |
|---|---|---|-------------------------------|---------------------------|
| Денежные средства и их эквиваленты | 305,418,549 | - | 305,418,549 | 305,418,549 |
| Средства в банках и прочих финансовых институтах | 69,064,444 | - | 69,064,444 | 69,064,444 |
| Инвестиционные ценные бумаги: | | | | |
| - Оцениваемые по амортизированной стоимости | 834,169,819 | - | 834,169,819 | 844,352,956 |
| - Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период | - | - | - | - |
| Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку: | | | | |
| - Оцениваемые по амортизированной стоимости | 105,681,741 | - | 105,681,741 | 81,947,475 |
| - Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период | - | 11,028,026 | 11,028,026 | 11,028,026 |
| Дебиторская задолженность по финансовой аренде | 138,842,941 | - | 138,842,941 | 138,842,941 |
| Прочие финансовые активы | 106,170 | - | 106,170 | 106,170 |
| | 1,453,283,664 | 11,028,026 | 1,464,311,690 | 1,450,760,561 |
| Долговые ценные бумаги выпущенные | 807,471,686 | - | 807,471,686 | 777,671,411 |
| Прочие привлеченные средства | 244,788,616 | - | 244,788,616 | 178,862,232 |
| Обязательство перед Акционером | 4,691,377 | - | 4,691,377 | 4,691,377 |
| Прочие финансовые обязательства | 4,574,080 | - | 4,574,080 | 4,574,080 |
| | 1,061,525,759 | - | 1,061,525,759 | 965,799,100 |

Оценка справедливой стоимости направлена на определение цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Тем не менее, по причине существующих неопределенностей и субъективности оценок справедливая стоимость не должна рассматриваться как стоимость, по которой может быть совершена немедленная реализация активов или исполнение обязательств.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, котируемых на активных рынках, основана на рыночных котировках или котировках цен дилеров. Для всех прочих финансовых инструментов Компания определяет справедливую стоимость, используя методы оценки.

Целью методов оценки является достижение способа оценки справедливой стоимости, отражающего цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки.

Методы оценки включают модели оценки чистой приведенной к текущему моменту стоимости и дисконтирования потоков денежных средств, сравнение со схожими инструментами, в отношении которых известны рыночные котировки, а также прочие модели оценки. Суждения и данные, используемые для оценки, включают безрисковые и базовые ставки вознаграждения, кредитные спреды и прочие корректировки, используемые для оценки ставок дисконтирования, котировки акций и облигаций, валютные курсы, фондовые индексы, а также ожидаемые колебания цен и их сопоставление. Методы оценки направлены на определение справедливой стоимости, отражающей стоимость финансового инструмента по состоянию на отчетную дату, которая была бы определена независимыми участниками рынка.

Компания использует широко признанные модели оценки для определения справедливой стоимости стандартных и более простых финансовых инструментов, таких как процентные и валютные свопы, использующие только общедоступные рыночные данные и не требующие суждений или оценок руководства. Наблюдаемые котировки и исходные данные для моделей обычно доступны на рынке для обращающихся на рынке долговых и долевого ценных бумаг, производных инструментов, обращающихся на бирже.

Для более сложных инструментов Компания использует собственные модели оценки. Некоторые или все значимые данные, используемые в данных моделях, могут не являться общедоступными рыночными данными и являются производными от рыночных котировок или ставок, либо оценками, сформированными на основании суждений. Примером инструментов, оценка которых основана на использовании ненаблюдаемых рыночных данных могут служить некоторые кредиты и ценные бумаги, для которых отсутствует активный рынок.

(б) Иерархия оценок справедливой стоимости

Компания оценивает справедливую стоимость с использованием следующей иерархии оценок справедливой стоимости, учитывающей существенность данных, используемых при формировании указанных оценок.

- Уровень 1: котировки на активном рынке (нескорректированные) в отношении идентичных финансовых инструментов;

- Уровень 2: в качестве исходных данных используются рыночные параметры (за исключением котировок, отнесенных к Уровню 1), которые наблюдаются по соответствующему активу или обязательству либо прямо (т.е. непосредственно цены), либо опосредованно (т.е. данные, основанные на ценах). Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием: рыночных котировок на активных рынках для схожих инструментов, рыночных котировок для идентичных или схожих инструментов на рынках, не рассматриваемых в качестве активных, или прочих методов оценки, все используемые данные которых непосредственно или опосредованно основываются на наблюдаемых рыночных данных;
- Уровень 3: данные, которые не являются доступными. Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием информации, не основанной на наблюдаемых исходных данных, притом, что такие ненаблюдаемые данные оказывают существенное влияние на оценку инструмента. Данная категория включает инструменты, оцениваемые на основании котировок для схожих инструментов, в отношении которых требуется использование существенных ненаблюдаемых корректировок или суждений для отражения разницы между инструментами.

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, отражаемых по справедливой стоимости в сокращенном промежуточном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 марта 2024 года и отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости. Суммы основываются на суммах, отраженных в отчете о финансовом положении.

| Финансовые активы | <u>Уровень 2</u> | <u>Уровень 3</u> | <u>Всего</u> |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период | - | 12,179,677 | 12,179,677 |
| | <u>-</u> | <u>12,179,677</u> | <u>12,179,677</u> |

| Финансовые активы | <u>Уровень 2</u> | <u>Уровень 3</u> | <u>Всего</u> |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период | - | 11,028,026 | 11,028,026 |
| | <u>-</u> | <u>11,028,026</u> | <u>11,028,026</u> |

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 марта 2024 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года*

| Не аудировано тыс. тенге | Уровень 2 | Уровень 3 | Всего справедливо й стоимости | Всего балансовой стоимости |
|---|-------------|------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Активы | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 463,296,533 | - | 463,296,533 | 463,296,533 |
| Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах | 69,777,374 | - | 69,777,374 | 69,777,374 |
| Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости | - | - | 732,976,061 | 706,973,941 |
| Кредиты, выданные клиентам и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку | 80,331,694 | 1,876,558 | 82,208,252 | 104,765,703 |
| Дебиторская задолженность по финансовой аренде | 123,666,334 | 11,624,101 | 135,290,435 | 135,290,435 |
| Прочие финансовые активы | 163,864 | - | 163,864 | 163,864 |
| Обязательства | | | | |
| Долговые ценные бумаги выпущенные | 782,403,816 | - | 782,403,816 | 821,423,897 |
| Прочие привлеченные средства | 178,415,735 | - | 178,415,735 | 248,570,360 |
| Прочие финансовые обязательства | 4,539,190 | - | 4,539,190 | 4,539,190 |

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2023 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

| тыс. тенге | Уровень 2 | Уровень 3 | Всего справедливой стоимости | Всего балансовой стоимости |
|---|-------------|-----------|------------------------------------|----------------------------------|
| Активы | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 305,418,549 | - | 305,418,549 | 305,418,549 |
| Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах | 69,064,444 | - | 69,064,444 | 69,064,444 |
| Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости | 844,352,956 | - | 844,352,956 | 834,169,819 |
| Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости | 79,533,605 | 2,413,870 | 81,947,475 | 105,681,741 |
| Дебиторская задолженность по финансовой аренде | 129,138,012 | 9,704,929 | 138,842,941 | 138,842,941 |
| Прочие финансовые активы | 106,170 | - | 106,170 | 106,170 |
| Обязательства | | | | |
| Долговые ценные бумаги выпущенные | 777,671,411 | - | 777,671,411 | 807,471,686 |
| Прочие привлеченные средства | 178,862,232 | - | 178,862,232 | 244,788,616 |
| Обязательство перед Акционером | 4,691,377 | - | 4,691,377 | 4,691,377 |
| Прочие финансовые обязательства | 4,574,080 | - | 4,574,080 | 4,574,080 |

23 Управление капиталом

| | Не аудировано 31 марта 2024 года | 31 декабря 2023 года |
|------------------|--|-------------------------|
| Коэффициент k1 | 16% | 14% |
| Коэффициент k1-2 | 30% | 24% |
| Коэффициент k1-3 | 32% | 29% |

В таблице выше отражен состав капитала Компании, рассчитанного в соответствии с нормативными требованиями НБРК.

По состоянию на 31 марта 2024 года и 31 декабря 2023 года минимальный уровень коэффициентов, применимых к Компании, составил:

- k1 – 6%.
- k1-2 – 6%.
- k1-3 – 12%.

24 Сегментная отчетность

Операции Компании высоко интегрированы и составляют единый бизнес-сегмент в соответствии с МСФО 14 «Сегментная отчетность». Активы Компании находятся, в основном, в Республике Казахстан, и Компания получает доходы от операций, проводимых в и связанных с Республикой Казахстан. Лицо, ответственное за принятие операционных решений, каковым в случае Компании является Председатель Правления, также получает и рассматривает информацию о Компании в целом.

25 События после отчетной даты

Существенных изменений в деятельности Компании за период после отчетной даты не наблюдается.

26 Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается следующим образом:

| | Не аудировано 31 марта 2024 года | Не аудировано 31 марта 2023 года |
|--|--|--|
| тыс. тенге | | |
| чистая прибыль за 3 месяца, в тыс. тенге | 21,241,575 | 17,494,541 |
| чистая прибыль за 3 месяца, относимая на долю акционеров | 21,241,575 | 17,494,541 |
| средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук | 17,631,022 | 17,631,022 |
| Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге | 1,205 | 992 |

