

Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности АО «Казахстанская Жилищная Компания» за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 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 ипотечных 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, 1050000, г. Нур-Султан, пр. Мәңгілік ел, зд. 55А.

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», 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.

(б) Акционеры

По состоянию на 30 сентября 2021 года и 31 декабря 2020 года Компания полностью принадлежит АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» («Материнская

компания»). Стороной, обладающей конечным контролем над Компанией, является Правительство Республики Казахстан.

(в) Условия осуществления финансово-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 создаст дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане.

В первые месяцы 2020 года наблюдалась значительная нестабильность на мировом рынке, вызванная вспышкой коронавируса. 11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В ответ на потенциально серьезную угрозу, которую представляет для здоровья населения вирус COVID-19, в целях защиты жизни и здоровья граждан было принято решение ввести в соответствии с законодательством Республики Казахстан на всей территории Республики Казахстан чрезвычайное положение на период с 16 марта 2020 года до 12 мая 2020 года. В течение периода чрезвычайного положения местные органы власти постепенно вводили дополнительные меры, чтобы обеспечить социальное дистанцирование, включая прекращение работы школ, высших учебных заведений, ресторанов, кинотеатров, театров, музеев, а также спортивных объектов.

В связи с нарушением деловой активности и режимом самоизоляции, введенном во многих странах, мировой спрос на нефть резко снизился, что привело к избыточному предложению и резкому падению цен на нефть. 12 апреля 2020 года крупнейшие мировые производители нефти, включая Казахстан, договорились о рекордном сокращении добычи сырой нефти для стабилизации нефтяного рынка, что тем не менее не привело к уменьшению давления на цены на нефть.

Резкое снижение цен и объемов добычи нефти приводит к соответствующему падению доходов нефтяных компаний и уменьшению отчислений в государственный бюджет, что по всей видимости может повлечь за собой серьезные экономические и социальные последствия и спровоцирует снижение расходов государственного сектора.

Для поддержания непрерывности деятельности Компания продолжает осуществлять операции с использованием удаленного доступа и принимает меры для защиты здоровья сотрудников, работающих на местах, в том числе обеспечивает средствами индивидуальной защиты, соблюдение режима дистанцирования, дезинфекцию помещений Компании.

В рамках исполнения Приказа Председателя Агентства Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка от 26 марта 2020 года № 167 «Об утверждении Порядка приостановления выплат сумм основного долга и вознаграждения по займам населения, малого и среднего бизнеса, пострадавших в результате введения чрезвычайного положения», Компанией по обращениям клиентов были предоставлены отсрочки по погашению задолженности на период чрезвычайного положения.

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Компании, а также другую доступную в настоящее время публичную информацию, в течение периода, закончившегося 30 сентября 2021 года, Компания скорректировала макроэкономические показатели в оценке ожидаемых кредитных убытков. Однако руководство не может исключить возможность того, что длительные периоды изоляции, эскалация строгости таких мер или последующее неблагоприятное воздействие таких мер на экономическую среду окажут неблагоприятное воздействие на Компанию в среднесрочной и долгосрочной перспективе. Компания продолжает внимательно следить за ситуацией и будет реагировать на смягчение последствий таких событий и обстоятельств по мере их возникновения.

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 в результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2020 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 оценок и 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 2020 года.

4 Чистый процентный доход

	Не аудировано Десять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге	Не аудировано Десять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 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	73,123,426	14,192,926
Кредиты, выданные клиентам	11,238,798	7,017,591
Сделки «обратного РЕПО»	3,331,224	900,103
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	3,862,042	1,352,522
Денежные средства и их эквиваленты	853,970	304,380
Прочие активы	162,765	127,138
	92,572,225	23,894,660
Прочие процентные доходы		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	10,135,482	7,517,615
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	213,646	171,199
	10,349,128	7,688,814
Процентные расходы		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(61,712,928)	(13,609,350)
Прочие привлеченные средства	(11,623,354)	(4,018,110)
	(73,336,282)	(17,627,460)
Чистый процентный доход	29,585,071	13,956,014

В состав процентного дохода по дебиторской задолженности по финансовой аренде за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года, включена амортизация государственных субсидий, равная 6,015,359 тысяч тенге, не аудировано (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года: 3,761,266 тысяча тенге, не аудировано) (Примечание 16).

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

	Не аудировано Десять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге	Не аудировано Десять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года тыс. тенге
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13)	(660,855)	(1,212,561)
Кредиты, выданные клиентам (Примечание 12)	1,322,803	(3,872,549)
Денежные средства и их эквиваленты	(85,304)	(2,864)
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	60,064	10,825
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	777,414	(794,464)
Прочие финансовые активы	15,373	(16,686)
	1,429,495	(5,888,299)

6 Чистые заработанные страховые премии

	Не аудировано Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге	Не аудировано Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года тыс. тенге
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховая премия)	1,421,690	-
Комиссии за финансовые гарантии	766	-
	1,422,456	-

Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, признанные за период, закончившийся 30 сентября 2021 года, возникают в результате амортизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний, которые учитываются по МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

7 Прочие операционные доходы/(расходы)

	Не аудировано Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге	Не аудировано Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года тыс. тенге
Убыток от признания первоначального дисконта по приобретенным долгосрочным ценным бумагам (Примечание 11)	(10,176,059)	(73,700,583)
Доходы от признания первоначального дисконта по выпущенным облигациям		581,112
Доход от использования государственных субсидий (Примечание 16)	10,350,395	74,933,932
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	(350,663)	(25,922)
Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества	386	(4,172)
Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества	628,329	6,082
Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости	(3,866)	
Прочие доходы	(587,015)	322,358
	(138,493)	2,112,807

8 Расход по подоходному налогу

	Не аудировано Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге	Не аудировано Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года тыс. тенге
Расход по текущему подоходному налогу	-	(214,490)
Недоплачено в прошлых отчетных периодах	-	7,787
Изменение величины отложенных налоговых активов/отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва	(2,575,983)	(763,961)
Всего расхода по подоходному налогу	(2,575,983)	(970,664)

В отчетном периоде ставка по текущему и отложенному подоходному налогу составляет 20% (в 2020 году: 20%).

Расчет эффективной ставки по подоходному налогу за период, закончившийся 30 сентября:

	Не аудировано Девять месяцев, закончив- шихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге	%	Не аудировано Девять месяцев, закончив- шихся 30 сентября 2020 года тыс. тенге	%
Прибыль до вычета подоходного налога	27,378,250	100	7,762,800	100
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(5,475,650)	(20)	(1,552,560)	(20)
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	3,292,478	12	1,447,829	19
Невычитаемые убытки от обесценения	(179,203)	(1)	(821,200)	(11)
Прочие невычитаемые расходы	213,608	(1)	(368,836)	(5)
Начисление непризнанных отложенных налоговых активов в результате объединения			366,332	
Изменение отложенного налогового актива за прошлый год	-	-	2,504	-
Недоплачено в прошлых отчетных периодах			(44,733)	(1)
	(2,575,983)	(10)	(970,664)	(21)

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 30 сентября 2021 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	102,190,479	-	-	102,190,479
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ+	143,457	-	-	143,457
с кредитным рейтингом ВВВ	13,024,558	-	-	13,024,558
с кредитным рейтингом ВВВ-	54,609	-	-	54,609
с кредитным рейтингом ВВ+	91,123	-	-	91,123
с кредитным рейтингом ВВ-	189,901	-	-	189,901
с кредитным рейтингом В+	63,214	-	-	63,214
с кредитным рейтингом В	89,752	-	-	89,752
с кредитным рейтингом В-	143,457	-	-	143,457
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	115,847,093	-	-	115,847,093
Оценочный резерв под убытки	(133,518)	-	-	(133,518)
Сделки обратного РЕПО				
С кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	33,948,733	-	-	33,948,733
Итого денежные средства и их эквиваленты	149,662,308	-	-	149,662,308

тыс. тенге	31 декабря 2020 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	19,698,384	-	-	19,698,384
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ-	14,229,684	-	-	14,229,684
с кредитным рейтингом ВВВ+	821,296	-	-	821,296
с кредитным рейтингом ВВ+	15,408	-	-	15,408
с кредитным рейтингом ВВ-	1,518	-	-	1,518
с кредитным рейтингом В+	1,043	-	-	1,043
с кредитным рейтингом В	26,434	-	-	26,434
с кредитным рейтингом В- без рейтинга	-	-	2,028,884	2,028,884
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	34,793,807	-	2,028,884	36,822,691
Оценочный резерв под убытки	(30,543)	-	(2,028,884)	(2,059,427)
Сделки обратного РЕПО				
С кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	28,855,796	-	-	28,855,796
Итого денежные средства и их эквиваленты	63,619,060	-	-	63,619,060

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

По состоянию на 30 сентября 2021 года Компания имеет один банк (31 декабря 2020 года: не имеет банков), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка в указанном банке по состоянию на 30 сентября 2021 года составляет 102,190,479 тысяч тенге.

В течение девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года, Компания заключила на Казахстанской фондовой бирже сделки «обратного РЕПО» с контрагентами. Данные операции обеспечены Казначейскими обязательствами Министерства финансов Республики Казахстан, АО «Казахстанский Фонд Устойчивости» и Ноты НБРК. По состоянию на 30 сентября 2021 года справедливая стоимость финансовых активов, выступающих в качестве обеспечения по сделкам «обратного РЕПО», составляет 35,742,717 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2020 года: 28,973,393 тысяч тенге).

10 Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах

тыс. тенге

	Не аудировано 30 сентября 2021 года			Итого
	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	
Текущие счета в прочих банках				
С кредитным рейтингом BBB+	13,260,830	-	-	13,260,830
С кредитным рейтингом BBB-	11,616,467	-	-	11,616,467
С кредитным рейтингом BB+	26,289,443	-	-	26,289,443
	51,166,740	-	-	51,166,740
Резерв под обесценение	(106,461)	-	-	(106,461)
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	51,060,279	-	-	51,060,279

тыс. тенге

	31 декабря 2020 года			Итого
	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	
Текущие счета с прочих банках				
С кредитным рейтингом BBB+	23,191,137	-	-	23,191,137
С кредитным рейтингом BBB-	16,020,245	-	-	16,020,245
С кредитным рейтингом BB+	30,689,567	-	-	30,689,567
С кредитным рейтингом BB-	-	-	143,473	143,473
	69,900,949	-	143,473	70,044,422
Резерв под обесценение	(172,016)	-	(143,473)	(315,489)
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	69,728,933	-	-	69,728,933

Кредитные рейтинги представлены в соответствии со стандартами рейтингового агентства «Standard&Poog's» или с аналогичными стандартами других международных рейтинговых агентств. Остатки по счетам и депозитам не являются просроченными.

По состоянию на 30 сентября 2021 года Компания разместила срочные депозиты в тенге со ставкой вознаграждения 8.65%, 9.00% (в 2020 году: 8.50%, 9.00%), и сроком погашения в июне, сентябре 2022 года (в 2020 году: марте и декабре 2021 года).

По состоянию на 30 сентября 2021 года Компания не имеет банк (на 31 декабря 2020 года: один банк), на долю которого приходится 10% капитала. (на 31 декабря 2020 года: 23,191,137 тысяч тенге).

11 Инвестиционные ценные бумаги

тыс. тенге	Не аудировано	
	30 сентября 2021 года тыс. тенге	31 декабря 2020 года тыс. тенге
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период		
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом от В- до В+	2,050,511	1,978,486
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	988,056	953,553
	<u>3,038,567</u>	<u>2,932,039</u>

тыс. тенге	Не аудировано			Всего
	30 сентября 2021 года			
	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	
<i>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости</i>				
Казначейские обязательства				
Министерства финансов Республики Казахстан	1,513,735	-	-	1,513,735
Ноты Национального банка РК	44,851,681	-	-	44,851,681
Корпоративные облигации				
- с кредитным рейтингом от В+ до В-	10,688,027	-	-	10,688,027
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	793,944,414			793,944,414
Корпоративные облигации, не имеющие кредитного рейтинга	-	-	2,102,726	2,102,726
	850,997,857	-	2,102,726	853,100,583
Оценочный резерв под убытки (924,932)	-	-	(2,102,726)	(3,027,658)
Балансовая стоимость	850,072,925	-	-	850,072,925

	31 декабря 2020 года			Всего
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обеспеченными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обеспеченными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обеспеченными	
тыс. тенге				
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,487,309	-	-	1,487,309
Ноты Национального банка РК	45,452,372	-	-	45,452,372
Корпоративные облигации ТОО «Fincraft Group» с кредитным рейтингом В	-	68,519,028	-	68,519,028
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом В	10,983,015	-	-	10,983,015
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	793,148,574	-	-	793,148,574
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	2,102,726	2,102,726
	<u>851,071,270</u>	<u>68,519,028</u>	<u>2,102,726</u>	<u>921,693,024</u>
Оценочный резерв под убытки	(1,702,346)	-	(2,102,726)	(3,805,072)
Балансовая стоимость	<u>849,368,924</u>	<u>68,519,028</u>	<u>-</u>	<u>917,887,952</u>

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

В течение шести месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года, облигации ТОО «Fincraft Group» были реализованы на организованном рынке.

В течение отчетного периода Компания приобрела облигации местных исполнительных органов по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 69,137,662 единицы со сроком погашения в 2022, 2023, 2032 годах. Купонная ставка по облигациям составляет 4.25% и 6.10% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости 58,961,603 тысяч тенге дисконт при первоначальном признании составил 10,176,059 тысяч тенге рассчитанный с использованием рыночной ставки в пределах 9.34% - 11.41% годовых.

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2021 года местные исполнительные органы погасили облигации в размере 98,355,351 тысяч тенге.

Убыток в виде дисконта на разницу между номинальной и справедливой стоимостью в размере 10,176,059 тысяч тенге был компенсирован за счет уменьшения обязательства по государственной субсидии полученной для целей приобретения данных облигаций в сумме 10,350,395 тысяч тенге (Примечание 16).

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 и долларах США, предоставленных физическим лицам-гражданам Республики Казахстан.

Все кредиты обеспечены соответствующей жилой недвижимостью.

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года

	Не аудировано 30 сентября 2021 года тыс. тенге	31 декабря 2020 года тыс. тенге
Займы, выданные юридическим лицам и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	86,948,782	67,654,409
Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	86,948,782	67,654,409
Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	80,162,740	81,245,179
Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	80,162,740	81,245,179
	167,111,522	148,899,588
Оценочный резерв под убытки	(12,152,509)	(13,606,918)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку за вычетом резерва под обесценение	154,959,013	135,292,670

(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 30 сентября 2021 года и 31 декабря 2020 года:

тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2021 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	
- непросроченные	65,048,050	701,403	3,356,705	29,177	69,135,335
- просроченные на срок менее 30 дней	3,076,242	413,639	381,159	42,426	3,913,466
- просроченные на срок 30-89 дней	39,549	1,082,086	1,256,495	39,561	2,417,691
- просроченные на срок 90-179 дней	-	33,840	996,329	17,197	1,047,366
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	382,445	866,831	1,249,276
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	2,387,979	11,627	2,399,606
	68,163,841	2,230,968	8,761,112	1,006,819	80,162,740
Оценочный резерв	(2,256,382)	(308,771)	(3,573,062)	(1,000,450)	(7,138,665)
Балансовая стоимость	65,907,459	1,922,197	5,188,050	6,369	73,024,075

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года*

31 декабря 2020 года

тыс. тенге	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 первоначальном признании	Всего
- непросроченные	64,623,435	2,632,082	4,576,212	131,903	71,963,632
- просроченные на срок менее 30 дней	2,568,635	479,930	545,513	3,949	3,598,027
- просроченные на срок 30-89 дней	-	996,112	375,084	11,581	1,382,777
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	775,835	25,901	801,736
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	816,450	11,276	827,726
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	2,666,995	4,286	2,671,281
	67,192,070	4,108,124	9,756,089	188,896	81,245,179
Оценочный резерв	(3,938,914)	(473,743)	(3,970,716)	(188,896)	(8,572,269)
Балансовая стоимость	63,253,156	3,634,381	5,785,373	-	72,672,910

По состоянию на 30 сентября 2021 года, балансовые стоимости кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца и частичного требования обратного выкупа от продавца составляли 9,270,384 тысяч тенге и 0 тенге, соответственно (31 декабря 2020 года: 10,842,108 тысяч тенге и 436,972 тысяч тенге, соответственно).

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.

Анализ изменений оценочного резерва под убытки ипотечных кредитов и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам

Движение резерва на покрытие убытков от обесценения кредитов по классам кредитов, выданных физическим лицам, и по трем стадиям ожидаемых кредитных убытков за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года и 30 сентября 2020 года, представлено следующим образом:

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Применения к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года*

Не аудировано						
Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года						
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обеспеченными		Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обеспеченными		Приобретенные кредитно-обесцененные при первоначально м признании	Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки					
тыс. тенге						
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	3,938,914	473,743	3,970,716	188,896	8,572,269	
Перевод в Стадию 1	192,681	(58,954)	(133,727)	-	-	
Перевод в Стадию 2	(96,066)	105,996	(9,930)	-	-	
Перевод в Стадию 3	(149,228)	(13,147)	162,375	-	-	
Чистое изменение	(2,163,346)	(267,891)	(319,715)	247,657	(2,503,295)	
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	533,174	68,936	72,136	563,757	1,238,005	
Списание	-	-	(18,644)	-	(18,644)	
Высвобождение дисконта и прочие изменения	253	88	(150,149)	140	(149,668)	
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода	2,256,382	308,771	3,573,062	1,000,450	7,138,665	

Не аудировано						
Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года						
	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	Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки					
тыс. тенге						
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	614,135	209,234	3,343,279	151,696	4,318,344	
Перевод в Стадию 1	(21,984)	21,485	499	-	-	
Перевод в Стадию 2	6,953	(133,631)	126,678	-	-	
Перевод в Стадию 3	230,930	138,460	(369,390)	-	-	
Чистое изменение	653,304	(47,759)	2,082,260	2,806	2,690,611	
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	875,530	38,415	262,323	35,883	1,164,674	
Списание	-	-	(48,329)	-	(48,329)	
Изменения курса валют и прочие изменения	98	-	-	-	98	
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода	2,362,800	225,992	5,465,635	190,331	8,244,758	

Изъятное обеспечение

Компания приобрела определенные активы путем получения контроля над обеспечением кредитов, выданных розничным клиентам. По состоянию на 30 сентября 2021 года балансовая стоимость таких активов составила 134,876 тысяч тенге (в 2020 году: 222,755 тысяч тенге).

Политика Компании предполагает продажу указанных активов в кратчайшие сроки.

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

	Не аудировано 30 сентября 2021 года			Всего
	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	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам являющимся кредитно- обесценен- ными	
Займы выданные				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	38,410,361	-	-	38,410,361
АО «Банк Развития Казахстана»	16,662,704			16,662,705
ТОО «Мега Плаза» присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	-	27,858,208	+	27,858,208
ОЮЛ в ФА «Конфедерация спортивных единоборств и силовых видов спорта» присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ»	-	-	-	-
ТОО «Астана IT University» присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	3,472,391	-	-	3,472,391
Некоммерческая организация «Umit Fund» присвоенный внутренний рейтинг «D»			545,118	545,118
Итого займы выданные до вычета резерва под обесценение	58,545,456	27,858,208	545,118	86,948,782
Оценочный резерв под убытки	(197,942)	(4,577,522)	(238,380)	(5,013,844)
Итого займов выданных после вычета резерва под обесценение	58,347,514	23,280,686	306,738	81,934,938

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года*

	31 декабря 2020 года			Всего
	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	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
Займы выданные:				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	36,053,386	-	-	36,053,386
Дебиторская задолженность по реализации в рассрочку ТОО «Мега Плаза», присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	-	27,245,018	-	27,245,018
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017				
ОЮЛ в ФА «Конфедерация спортивных единоборств и силовых видов спорта», присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ»	1,375,619	-	-	1,375,619
ТОО «Астана IT University», присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	2,479,006	-	-	2,479,006
Некоммерческая организация «Umit Fund», присвоенный внутренний рейтинг «D»	-	-	501,380	501,380
Итого дебиторской задолженности, до вычета резерва под обесценение	39,908,011	27,245,018	501,380	67,654,409
Оценочный резерв под убытки	(2,553,827)	(2,261,569)	(219,253)	(5,034,649)
Итого займов выданных, до вычета резерва под обесценение	37,354,184	24,983,449	282,127	62,619,760

В течение девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года ТОО «Мега Плаза» произвело выплату основного долга и вознаграждения на сумму 722,465 тысяч тенге по займу выданному из средств Национального фонда Республики Казахстан.

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.

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

	Не аудировано			Итого
	Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года			
тыс. тенге	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	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	2,553,827	2,261,569	219,253	5,034,649
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(2,373,947)	2,315,953	19,127	(38,867)
Прочие изменения	18,062			18,062
Остаток на конец периода	<u>197,942</u>	<u>4,577,522</u>	<u>238,380</u>	<u>5,013,844</u>

(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 30 сентября 2021 года и 31 декабря 2020 года представлены следующим образом:

	Не аудировано 30 сентября 2021 года тыс. тенге	31 декабря 2020 года тыс. тенге
Менее одного года	12,634,824	13,358,281
От 1 до 2 лет	12,644,393	13,340,144
От 2 до 3 лет	12,689,404	13,327,935
От 3 до 4 лет	12,728,375	13,326,316
От 4 до 5 лет	12,772,664	13,317,062
Более пяти лет	136,511,563	146,913,557
Минимальные арендные платежи	199,981,223	213,583,295
За вычетом незаработанного финансового дохода:		
Менее одного года	(3,874,127)	(4,750,055)
От одного года до пяти лет	(14,937,933)	(18,103,166)
Более пяти лет	(18,466,887)	(23,237,423)
За вычетом незаработанного финансового дохода, всего	(37,278,947)	(46,090,644)
Минус: Оценочный резерв под убытки	(3,892,960)	(3,222,087)
Чистые инвестиции в финансовую аренду	158,809,316	164,270,564

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 30 сентября 2021 года и 31 декабря 2020 года:

тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2021 года			Всего
	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	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	
Непросроченные	127,489,287	6,983,156	2,393,525	136,865,968
Просроченные на срок менее 30 дней	6,879,581	3,017,364	1,182,344	11,079,289
Просроченные на срок 30-89 дней	482,543	4,140,700	2,400,319	7,023,289
Просроченные на срок 90-179 дней	-	238,691	4,157,060	4,395,751
Просроченные на срок более 180-360 дней	-	-	1,907,705	1,907,705
Просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,430,001	1,430,001
	134,851,411	14,379,911	13,470,954	162,702,276
Оценочный резерв под убытки	(1,039,034)	(1,083,655)	(1,770,271)	(3,892,960)
Балансовая стоимость	133,812,377	13,296,256	11,700,683	158,809,316

тыс. тенге	31 декабря 2020 года			Всего
	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	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	
- непросроченные	134,125,996	7,975,763	4,307,012	146,408,771
- просроченные на срок менее 30 дней	8,323,029	467,529	570,717	9,361,275
- просроченные на срок 30-89 дней	-	3,688,146	1,695,985	5,384,131
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	2,520,849	2,520,849
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	279,275	2,479,275
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,338,350	1,338,350
	142,449,025	12,131,438	12,912,188	167,492,651
Оценочный резерв под убытки	(913,399)	(1,109,071)	(1,199,617)	(3,222,087)
Балансовая стоимость	141,535,626	11,022,367	11,712,571	164,270,564

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года*

Движение оценочного резерва на покрытие убытков от обесценения кредитов по классам дебиторской задолженности по финансовой аренде и трем стадиям ожидаемых кредитных убытков за девять месяцев закончившихся 30 сентября 2021 года и 30 сентября 2020 года представлено следующим образом:

	Не аудировано			тыс. тенге
	Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 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	
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	913,399	1,109,071	1,199,617	3,222,087
Перевод в Стадию 1	56,702	(54,411)	(2,291)	-
Перевод в Стадию 2	(60,620)	288,019	(227,399)	-
Перевод в Стадию 3	(18,506)	(251,044)	269,550	-
Чистое начисление	94,075	(23,088)	525,211	596,198
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	47,960	14,865	1,832	64,657
Прочие изменения	6,024	243	3,751	10,018
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано	1,039,034	1,083,655	1,770,271	3,892,960

	Не аудировано			тыс. тенге
	Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 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	
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	311,070	391,984	211,210	914,264
Перевод в Стадию 1	16,535	(13,297)	(3,238)	-
Перевод в Стадию 2	(8,266)	34,118	(25,852)	-
Перевод в Стадию 3	(12,834)	(157,334)	170,168	-
Чистое начисление	634,157	440,329	110,983	1,185,469
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	23,368	1,409	2,315	27,092
Высвобождение дисконта	15,171	243,371	955,227	1,213,769
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано	979,201	940,580	1,420,813	3,340,594

14 Выпущенные долговые ценные бумаги

Выпущенные долговые ценные бумаги по состоянию на 30 сентября 2021 года и 31 декабря 2020 года состояли из облигаций, выраженных в тенге.

Эмиссия	Дата погашения	Номинальная ставка купона	Эффективная ставка	Не аудировано	
				30 сентября 2021 года тыс. тенге	31 декабря 2020 года тыс. тенге
KZ2C00006641	09.04.2024	4.05%	13.99%	158,725,409	162,297,012
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	132,987,923	132,772,391
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	130,554,559	130,781,398
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	71,211,749	65,683,297
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	69,253,249	63,552,860
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	69,253,249	63,552,859
KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	10.23%	31,197,750	30,433,345
KZ2C00006393	24.02.2026	10.25%	11.00%	29,470,006	-
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,494,967	20,973,967
KZ2C00004356	21.06.2049	2.99%	12.09%	172,355	170,880
KZ2C00007086	01.04.2051	0.10%	11.07%	70,318	-
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	20,364	19,004
KZ2C00005973	28.06.2029	9.75%	10.35%	-	41,982,500
KZ2C00006179	29.08.2029	10.00%	10.00%	-	25,847,222
				713,411,898	738,066,735

В течение отчетного периода, в целях привлечения инвестиций для поддержки предпринимательства и обеспечения стабильности на рынке труда, в рамках реализации программы в рамках реализации программы «Дорожная карта занятости на 2020-2021 года», Компания осуществила выпуск облигаций KZ2C00006393 на Казахстанской фондовой бирже (KASE) в количестве 30 млрд единиц по цене 1 тенге за единицу, со сроком обращения 5 лет. Купонная ставка по облигациям составляет 10.25% годовых. Выплата вознаграждения – 2 раза в год.

Компания также осуществила выпуск облигаций KZ2C00007086 на Казахстанской фондовой бирже (KASE) в количестве 1,303,774,200 единиц по цене 1 тенге за единицу, со сроком обращения 30 лет. Облигации были признаны на балансе Компании по справедливой стоимости равной 67,496 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночных ставок 11.07% годовых, разница между номинальной и справедливой стоимостью признана в виде государственной субсидии, которые планируется использовать в течение 2021 года. Купонная ставка по облигациям составляет 0.10% годовых. Выплата вознаграждения – 4 раза в год.

В течение отчетного периода Компания произвела досрочное погашение основного долга по выпущенным облигациям KZ2C00005973 и KZ2C00006179 в сумме 40,000,000 тысяч тенге и 25,000,000 тысяч тенге, соответственно.

15 Прочие привлеченные средства

	Не аудировано 30 сентября 2021 года тыс. тенге	31 декабря 2020 года тыс. тенге
Засм от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	213,709,013	203,134,956
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	5,631,457	5,308,951
Задолженность перед Акиматом г. Нур-Султан	218,650	203,779
	<u>219,559,120</u>	<u>208,647,686</u>

По состоянию на 30 сентября 2021 года и 31 декабря 2020 года прочие привлеченные средства включают кредиты, полученные от АО «НУХ «Байтерек» в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нурлы 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, которые были интегрированы в Программу жилищного строительства «Нурлы жер» в части строительства и приобретения арендного и кредитного жилья. В соответствии с программой «Нурлы 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).

16 Государственные субсидии

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало периода	197,563,476	98,052,131
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по вышущимся долговым ценным бумагам (Примечание 19)	15,936,129	73,700,583
Использование государственной субсидии по облигациям МИО (Примечание 14)	(10,350,395)	(75,798,015)
Государственные субсидии по займам, полученным по низкой ставке вознаграждения в течение периода в результате объединения (Примечание 27)		100,868,263
Амортизация за период	(6,015,359)	(3,761,266)
Остаток по состоянию на конец периода	<u>197,133,851</u>	<u>193,061,696</u>

Обязательства по государственной субсидии в отношении финансирования государственных Программ «Нурлы жер», «Дорожная карта занятости 2020-2021 годы», 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 балансе Компании.

17 Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям

	Не аудировано 30 сентября 2021 года тыс. тенге	31 декабря 2020 года тыс. тенге
Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	1,582,344	1,035,317
Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям	779	33,425
Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям	1,583,123	1,068,742
Резерв понесенных, но не заявленных убытков по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	13,968,225	12,386,342
Резерв под требования по финансовым гарантиям	1,270	1,483
Итого резервов по выданным гарантиям	13,969,495	12,387,825
	15,552,618	13,456,567

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года тыс. тенге
Остаток на начало периода	1,068,742	-
Комиссии по финансовым гарантиям заработанные	(766)	-
Комиссии по финансовым гарантиям списанные	(31,838)	-
Заработанные комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховые премии)	(1,421,690)	-
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства полученные	2,218,146	-
Комиссии по финансовым гарантиям	49	-
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства возвращенные	(12,423)	-
НДС по доходам	(237,098)	-
Остаток по состоянию на конец периода	1,583,123	-

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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало периода	12,386,342	-
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	1,581,883	-
Величина резерва по состоянию на конец периода	13,968,225	-

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

Допущения, используемые для оценки страховых активов и обязательств, предназначены для наиболее достоверного формирования резервов, достаточных для покрытия любых будущих обязательств по договорам страхования.

По состоянию на отчетную дату Компания формирует резерв под предполагаемую сумму, необходимую для полного урегулирования произошедших убытков в результате наступления страховых случаев до этой даты, вне зависимости от того, были они заявлены или нет.

Компания проверяет допущения на предмет соответствия общедоступной рыночной информации и прочей опубликованной информации. Однако на казахстанском рынке страхования наблюдается нехватка общедоступной информации, которая была бы актуальна для определения допущений и подверженности изменениям по основной деятельности. Оценка резерва произошедших, но незаявленных убытков обычно сопряжена с большей степенью неопределенности, нежели оценка резерва заявленных, но неурегулированных убытков.

Для определения вероятности наступления страхового 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 страхового 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), сумма фактического возмещения при наступлении страхового случая по оценке Компании, зависит от стадий 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 страхового случая и оценки фактического возмещения при наступлении страхового случая. Компания регулярно вносит изменения в свои расчетные оценки, основываясь на последних значениях вышеуказанных переменных величин.

При изменении ожидаемой вероятности наступления страхового случая на плюс/минус один процент, размер страховых резервов был бы на 139,682 тысяч тенге (на 31 декабря 2020 года: 123,863 тысяч тенге) выше/ниже.

При изменении оценки фактического возмещения при наступлении страхового случая на плюс/минус 5% от суммы требований, размер страховых премий был бы на 743,548 тысяч тенге (на 31 декабря 2020 года: 557,611 тысяч тенге) ниже/выше.

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 девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года, Компанией были объявлены дивиденды в сумме 6,051,678 тысячи тенге (343.24 тенге за акцию), не аудировано (в течение девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года, Компанией были объявлены дивиденды в сумме 2,577,532 тысячи тенге (423.84 тенге за акцию), не аудировано.

(б) Базовая и разведенная прибыль на акцию

Базовая и разведенная 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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года
Прибыль за период, в тыс. тенге	24,802,267	6,792,137
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	17,631,022	15,301,543
Базовая и разведенная прибыль на акцию, в тенге	1,407	444

19 Управление рисками

Управление рисками лежит в основе ипотечной деятельности и является существенным элементом операционной деятельности Компании. Рыночный риск, кредитный риск и риск ликвидности являются основными рисками, с которыми сталкивается Компания в процессе осуществления своей деятельности.

За исключением описанных ниже по состоянию на 30 сентября 2021 года, существенных изменений в отношении рыночного риска и риска ликвидности в сравнении с 31 декабря 2020 года не произошло.

Для адекватного отражения неопределенностей, связанных с падением рыночных цен на активы и распространением пандемии COVID-19 Компания обновила прогнозную информацию, используемую в моделях оценки ожидаемых кредитных убытков, включая прогнозные макроэкономические индикаторы за 9 месяцев 2021 года, принимая во внимание:

- обновленные прогнозы цен на нефть и ВВП страны;
- влияние изменений на различные отрасли экономики.

Для целей расчета резервов под ожидаемые кредитные убытки на 30 сентября 2021 года Компания переоценила PD как на 12 месяцев, так и до конца срока финансовых инструментов посредством обновления риск-факторов, в том числе макропоправок. В течение периода произошло улучшение прогнозов по 12-ти месячным риск факторам, что повлияло на уменьшение значения по 12-ти месячным PD. Улучшение прогноза риск фактора «Рост ВВП» составил положительное значение, против прогноза 2020 года о росте ВВП Республики Казахстан, которое в прошлом году составляло отрицательное значение.

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

	Не аудировано 30 сентября 2021 года	31 декабря 2020 года
	тыс. тенге	тыс. тенге
АКТИВЫ		
Денежные средства и их эквиваленты	149,662,308	63,619,060
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	51,060,279	69,728,933
Инвестиционные ценные бумаги:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	3,038,567	2,932,039
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	850,072,925	917,887,952
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	154,959,013	135,292,670
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	158,809,316	164,270,564
Прочие финансовые активы	14,328	24,588
Всего максимального уровня подверженности кредитному риску	1,367,616,736	1,353,755,806

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 30 сентября 2021 года Компания имела 56 действующих договора гарантирования (31 декабря 2020 года: 27 действующих договоров). По состоянию на 30 сентября 2021 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, равна: 329,925,996 тысяч тенге (31 декабря 2020 года: 190,074,576 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 не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Компании. 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 со связанными сторонами

(а) Операции с членами Правления и Совета директоров

Общий размер вознаграждений, включенных в статью «Вознаграждения работникам», составил:

	Не аудировано Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге	Не аудировано Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года тыс. тенге
Члены Совета директоров	12,967	12,853
Члены Правления	209,701	110,599
	<u>222,668</u>	<u>123,452</u>

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года*

Указанные суммы включают неденежные вознаграждения членам Правления. По состоянию на 30 сентября 2021 года и 31 декабря 2020 года, остатки по счетам по операциям с членами Правления и Совета директоров составили:

	Не аудировано		31 декабря 2020 года тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения
	30 сентября 2021 года тыс. тенге	Не аудировано Средняя ставка вознаграждения		
Сокращенный промежуточный отчет о финансовом положении				
Кредиты, выданные клиентам	36,987	3.1	51,869	3.1
Прочие обязательства	93,742	-	78,719	-

(6) Операции с прочими связанными сторонами

Прочие связанные стороны включают Группу Байтерек и прочие государственные организации.

Представленные далее суммы включены в сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 и 2020 годов:

	Не аудировано Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года		Не аудировано Девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года	
	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге
Сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке				
Процентные доходы	1,616,553	77,687,484	474,091	12,792,156
Процентные расходы	(68,795,999)	(1,262,450)	(14,432,884)	(815,838)
Числые прочие операционные доходы	-	(174,336)	-	(73,700,583)
Комиссионные расходы	-	(1,731)	-	(804)
Прочие доходы	599,748	(209,835)	74,933,932	27,178
Общие административные расходы (убытки от) / восстановление обеспечения	-	(881,843)	(5,097)	(361,263)
Расход по подоходному налогу	31,780	2,500,182	(32,652)	(579,413)
	-	(2,575,983)	-	(970,664)
			Группа Байтерек	Прочие государственные организации
			тыс. тенге	тыс. тенге

*АО «Казахстанская Жидициял Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года*

По состоянию на 30 сентября 2021 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

	Не аудировано Группа Байтерек		Не аудировано Прочие государственные организации	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Денежные средства и их эквиваленты	13,010,089	8.00	136,027,661	9.08
Займы выданные	16,647,672	1.00	38,375,712	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	-	-	839,393,945	4.54
Текущий налоговый актив	-	-	3,272,994	-
Прочие активы	56,797	-	90,607	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	652,481,105	5.65	12,326,167	10.32
Прочие привлеченные средства	213,709,013	0.17	5,850,107	0.10
Государственные субсидии	197,133,851	-	218,650	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	13,674,758	-
Прочие обязательства	-	-	1,281,912	-

По состоянию на 31 декабря 2020 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

	Группа Байтерек		Государственные учреждения	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Денежные средства и их эквиваленты	14,200,857	7.50	48,554,180	8.20
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	15,987,791	1.00	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	-	-	838,395,580	4.15
Текущий налоговый актив	-	-	2,843,520	-
Прочие активы	77,557	-	81,795	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	707,443,506	6.04	11,957,444	10.38
Прочие привлеченные средства	203,134,956	0.17	5,512,730	0.10
Государственные субсидии	197,288,432	-	275,044	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	11,098,775	-
Прочие обязательства	-	-	237,294	-

22 Финансовые активы и обязательства: справедливая стоимость и учетные классификации

(а) Учетные классификации и справедливая стоимость

	Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость активов и обязательств по состоянию на 30 сентября 2021 года:			
	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
Денежные средства и их эквиваленты	149,662,308	-	149,662,308	149,662,308
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	51,060,279	-	51,060,279	51,060,279
Инвестиционные ценные бумаги:				
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	-	3,038,567	3,038,567	3,038,567
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	850,072,925	-	850,072,925	1,026,742,370
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в расфрочку	154,959,013	-	154,959,013	130,049,779
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	158,809,316	-	158,809,316	98,603,285
Прочие финансовые активы	14,328	-	14,328	14,328
	1,364,578,169	3,038,567	1,367,616,736	1,459,170,916
Договые ценные бумаги выпущенные	713,411,898	-	713,411,898	767,941,041
Прочие привлеченные средства	219,559,120	-	219,559,120	166,890,115
Прочие финансовые обязательства	6,159,688	-	6,159,688	6,159,688
	939,130,706	-	939,130,706	940,990,844

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 года:	Учитываемые по справедливой стоимости			Учитываемые по амортизированной стоимости		
	Учитываемые по амортизированной стоимости	Учитываемые по справедливой стоимости	Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Учитываемые по амортизированной стоимости	Учитываемые по справедливой стоимости	Учитываемые по справедливой стоимости
тыс. тенге						
Денежные средства и их эквиваленты	63,619,060	-	-	63,619,060	-	63,619,060
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	69,728,933	-	-	69,728,933	-	69,728,933
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые:						
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	917,887,952	-	-	917,887,952	-	952,491,174
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	2,932,039	-	-	2,932,039	2,932,039
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность за должностью от реализации недвижимости в расорочку	135,292,670	-	-	135,292,670	-	114,287,749
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	164,270,564	-	-	164,270,564	-	102,511,173
Прочие финансовые активы	24,588	-	-	24,588	-	24,588
	1,350,823,767	2,932,039	-	1,353,755,806	-	1,305,594,716
Долговые ценные бумаги выпущенные	738,066,735	-	-	738,066,735	-	783,930,277
Прочие привлеченные средства	208,647,686	-	-	208,647,686	-	143,258,180
Прочие финансовые обязательства	4,031,520	-	-	4,031,520	-	4,031,520
	950,745,941	-	-	950,745,941	-	931,219,977

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, учитывая неопределенность и использование субъективных суждений справедливая стоимость не должна интерпретироваться как реализуемая в рамках немедленной продажи активов или исполнения 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, и прочие модели оценки. Суждения и данные, используемые для оценки, включают безрисковые и базовые процентные ставки, 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.

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 исходных данных могут служить некоторые кредиты и ценные бумаги, для которых отсутствует активный рынок.

При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководством были сделаны следующие допущения:

- для дисконтирования будущих потоков денежных средств от кредитов, выданных клиентам, использовались ставки дисконтирования 10,6% - 17,5% (в 2020 году: 6,5% - 14,9%);
- для расчета предполагаемых будущих потоков денежных средств от дебиторской задолженности по финансовой аренде использовались ставки дисконтирования 10,16% (в 2020 году: 9,9%);
- для расчета предполагаемых будущих потоков по прочим привлеченным средствам использовались ставки дисконтирования 11,07% (в 2020 году: 10,85%).

(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 (искорректированные) в отношении идентичных финансовых инструментов.
- Уровень 2: данные, отличные от котировок, относящихся к Уровню 1, доступные непосредственно (то есть котировки) либо опосредованно (то есть данные, производные от котировок). 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 исходных 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 30 сентября 2021 года и отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости.

Финансовые активы	Уровень 2	Уровень 3	Всего
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период:	2,050,511	988,056	3,038,567
	<u>2,050,511</u>	<u>988,056</u>	<u>3,038,567</u>

Финансовые активы	Уровень 2	Уровень 3	Всего
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период:	2,066,079	865,960	2,932,039
	<u>2,066,079</u>	<u>865,960</u>	<u>2,932,039</u>

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года*

Изменения в оценках финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, относимых к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, могут быть представлены следующим образом:

	30 сентября 2021 года тыс. тенге	30 сентября 2020 года тыс. тенге
Финансовые активы		
Остаток на начало периода	979,940	933,590
Чистый (убыток)/прибыль от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	8,116	(67,630)
Остаток по состоянию на конец периода	988,056	865,960

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, не отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 30 сентября 2021 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости, к которому отнесена оценка справедливой стоимости:

Не аудировано тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	149,662,308	-	149,662,308	149,662,308
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	51,060,279	-	51,060,279	51,060,279
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	1,026,742,370	-	1,026,742,370	850,072,925
Кредиты, выданные клиентам и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	127,650,747	2,399,031	130,049,779	154,959,013
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	91,784,712	6,818,573	98,603,285	158,809,316
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	767,941,041	-	767,941,041	713,411,898
Прочие привлеченные средства	166,890,115	-	166,890,115	219,559,120

*АО «Казахстанская Жидицияя Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года*

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, не отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости, к которому отнесена оценка справедливой стоимости:

тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	63,619,060	-	63,619,060	63,619,060
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	69,728,933	-	69,728,933	69,728,933
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	952,491,174	-	952,491,174	917,887,952
Кредиты, выданные клиентам и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	111,338,645	2,949,104	114,287,749	135,292,670
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	93,556,875	8,954,298	102,511,173	164,270,564
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	783,930,277	-	783,930,277	738,066,735
Прочие привлеченные средства	143,258,180	-	143,258,180	208,647,686
Прочие финансовые обязательства	4,031,521	-	4,031,521	4,031,521

23 Управление капиталом

	Не аудировано 30 сентября 2021 года тыс. тенге	31 декабря 2020 года тыс. тенге
Капитал 1-го уровня		
Акционерный капитал	190,847,155	190,847,155
Общие резервы	2,734,447	2,734,446
Дополнительно оплаченный капитал	3,389,392	3,389,392
Нематериальные активы	(36,989)	(134,229)
Чистый убыток за год в соответствии с требованиями НБРК	-	(5,100,541)
Нормативно установленные накопленные убытки за предыдущие годы	(13,923,457)	(2,771,238)
Всего капитала 1-го уровня	183,010,548	188,964,985
Капитал 2-го уровня		
Общие резервы (провизии), включаемые в расчет собственного капитала в размере, не превышающем 1.25% от активов, взвешенных с учетом кредитного риска	6,835,239	7,846,184
Чистая прибыль за год в соответствии с требованиями НБРК	21,083,516	-
Всего капитала 2-го уровня	27,918,755	7,846,184
Всего капитала	210,929,303	196,811,169
Всего нормативно установленных активов	1,386,142,352	1,374,938,209
Активы, взвешенные с учетом кредитного риска, и условные обязательства	546,819,153	627,694,733
Условные и возможные обязательства, взвешенные по степени кредитного риска	301,404,183	198,975,311
Операционный риск	13,460,303	7,537,759
Всего активов, взвешенных с учетом кредитного риска, и условных обязательств плюс операционный риск	861,683,639	834,207,803
Общие резервы (провизии), не включенные в расчет собственного капитала	8,035,730	3,306,035
Коэффициент k1	13%	14%
Коэффициент k1-2	22%	23%
Коэффициент k1-3	25%	24%

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

По состоянию на 30 сентября 2021 года и 31 декабря 2020 года минимальный уровень коэффициентов, применимых к Компании, составит:

- 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 Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается следующим образом:

	Не аудировано 30 сентября 2021 года тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2020 года тыс. тенге
тыс. тенге		
чистая прибыль за 9 месяцев, в тыс. тенге	24,802,267	6,792,137
чистая прибыль за 9 месяцев, относимая на долю акционеров	24,802,267	6,792,137
средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	17,631,022	15,301,543
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	1,407	444

26 Балансовая стоимость одной акции на 01 октября 2021 года

Данный расчет балансовой стоимости одной акции произведено на основании Правил раскрытия информации инициаторами допуска ценных бумаг, утвержденных решением Совета директоров АО «Казахстанская фондовая биржа» (протокол от 10 марта 2021 года № 14).

Балансовая стоимость одной акции рассчитана по формуле:

$$BVcs = NAV/NOcs, \text{ где:}$$

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

$$NAV = (TA - IA) - TL-PS, \text{ где}$$

TA - (total assets) активы эмитента акций в отчете о финансовом положении эмитента на дату расчета;

IA- (intangible assets) нематериальные активы в отчете о финансовом положении эмитента акций на дату расчета которые организация не сможет реализовать третьим сторонам с

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года*

целью возмещения уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств и/или получения экономических выгод;

TL—(total liabilities) обязательства в отчете о финансовом положении эмитента акций на дату расчета;

PS - (preferred stock) сальдо счета «уставный капитал привилегированные акции» в отчете о финансовом положении эмитента акций на дату расчета.

По состоянию на 01 октября 2021 года балансовая стоимость одной акции составляет:

TA = 1 386 142 352 тыс. тенге;

IA = 237 237 тыс. тенге;

TL = 1 167 140 330 тыс. тенге;

NAV = 218 764 785 тыс. тенге;

NOcs. = 17 631 022 шт.;

BVcs = 12 408 тенге.

**Финансовый директор
член Правления**

Главный бухгалтер



Б.Сагимкулова

А.Токтаркожа