

Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности АО «Казахстанская Жилищная Компания» за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

АО «Казахстанская Жилищная Компания (далее - «Компания») была учреждена 29 декабря 2000 года, как АО «ИЮ «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, Z05T3E2, г. Астана, 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 2022 года и 31 декабря 2021 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 создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Неустойчивость цены нефти на мировых рынках и пандемия коронавирусной инфекции также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности. 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 феврале 2022 года в связи с 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.

На фоне вышеуказанных геополитических событий произошло ослабление курса национальной валюты Республики Казахстан по отношению к мировым валютам. В феврале 2022 года Национальным Банком Республики Казахстан увеличена базовая ставка и составляет 14% с коридором +/- 1%. По данным пресс-релизов Национального Банка Республики Казахстан резко меняющаяся геополитическая и внешняя экономическая обстановка в странах-торговых партнерах и беспрецедентный уровень неопределенности значительно усложняют возможности по полноценной подготовке прогнозов в отношении влияния конфликта на экономику Республики Казахстан.

Руководство находится в процессе оценки влияния вышеуказанных событий на деятельность Компании в количественном выражении.

Представленная сокращенная промежуточная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства Компании 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 Компании.

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 2021 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 2021 года.

Ряд поправок к стандартам вступают в силу для годовых периодов, начавшихся 1 января 2022 года, они не оказали значительного влияния на промежуточную сокращенную финансовую отчетность Компании:

- *Реформа базовой процентной ставки – фаза 2 (Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16);*
- *Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19 (Поправка к МСФО (IFRS) 16);*
- *Обременительные договоры – затраты на исполнение договора (Поправки к МСФО (IAS) 37);*
- *Отложенный налог, относящийся к Активам и Обязательствам, возникающим вследствие одной Сделки (Поправки к МСФО (IAS) 12);*
- *Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2018-2020 гг. – различные стандарты;*
- *Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16) «Основные средства»);*

- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3);
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1);
- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО);
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).

Ряд новых стандартов и поправок к стандартам вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2022 года, и досрочное их применение разрешено. Компания не применяла их досрочно при подготовке данной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

4 Чистый процентный доход

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 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	70,654,513	73,123,426
Кредиты, выданные клиентам и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	11,982,561	11,238,798
Сделки «обратного РЕПО»	16,933,878	3,331,224
Средства в банках и прочих финансовых институтах	2,977,749	3,862,042
Денежные средства и их эквиваленты	1,980,469	853,970
Прочие активы	4,222	162,765
	104,533,392	92,572,225
Прочие процентные доходы		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	9,935,240	10,135,482
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1,649,375	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	150,964	213,646
	11,735,579	10,349,128
Процентные расходы		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(63,848,675)	(61,712,928)
Прочие привлеченные средства	(13,183,454)	(11,623,354)
	(77,032,129)	(73,336,282)
Чистый процентный доход	39,236,842	29,585,071

В состав процентного дохода по дебиторской задолженности по финансовой аренде за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года, включена амортизация государственных субсидий, равная 6,079,227 тысяч тенге, не аудировано (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года: 6,015,359 тысяч тенге, не аудировано) (Примечание 16).

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

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13)	5,324,392	(660,855)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная задолженность от реализации недвижимости в рассрочку физическим лицам (Примечание 12)	2,853,859	1,322,803
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости (Примечание 11)	531,630	777,414
Прочие финансовые активы	26,574	15,373
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 9)	(7,635)	(85,304)
Средства в банках и прочих финансовых институтах (Примечание 10)	(8,767,793)	60,064
	(38,973)	1,429,495

6 Чистые заработанные страховые премии

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховая премия)	2,017,494	1,421,690
Комиссии за финансовые гарантии	309	766
	2,017,803	1,422,456

Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, признанные за период, закончившийся 30 сентября 2022 года, возникают в результате амортизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний.

7 Прочие операционные доходы/(расходы)

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге
Убыток от признания первоначального дисконта по приобретенным долгосрочным ценным бумагам (Примечание 11)	(23,339,727)	(10,176,059)
Убыток от признания первоначального дисконта по кредитам, выданным клиентам (Примечание 12)	(12,424,765)	-
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	(1,241,268)	(350,663)
Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества	(424,646)	386
Расходы, возникающие при первоначальном признании выданных займов	(173,539)	-

Доход от использования государственных субсидий (Примечание 16)	37,912,935	10,350,395
Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества	558,004	628,329
Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости	450,066	(3,866)
Доходы от погашения средств в банках	72,336	-
Прочие (расходы)/доходы	26,159	(587,015)
	1,415,555	(138,493)

8 Расход по подоходному налогу

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 год: тыс. тенге
Изменение величины отложенных налоговых активов/отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва	(2,477,761)	(2,575,983)
Всего расхода по подоходному налогу	(2,477,761)	(2,575,983)

В отчетном периоде ставка по текущему и отложенному подоходному налогу составляет 20% (в 2021 году: 20%).

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

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге		Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге	
	%	%	%	%
Прибыль до вычета подоходного налога	30,401,376	100	27,378,250	100
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(6,080,275)	(20)	(5,475,650)	(20)
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	3,791,279	12	3,292,478	12
Необлагаемые доходы / (невывчитаемые убытки) от обесценения	17,165	-	(179,203)	(1)
Прочие невычитаемые расходы	(205,930)	(1)	(213,608)	(1)
	(2,477,761)	(9)	(2,575,983)	(10)

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 2022 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	64,425,108	-	-	64,425,108
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ	20,256,908			20,256,908
с кредитным рейтингом ВВВ-	1,824,377	-	-	1,824,377
с кредитным рейтингом ВВ	7,521	-	-	7,521
с кредитным рейтингом ВВ-	4,816	-	-	4,816
с кредитным рейтингом В+	70,047	-	-	70,047
с кредитным рейтингом В-	2	-	-	2
без рейтинга	355,937	-	-	355,937
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	86,944,716	-	-	86,944,716
Оценочный резерв под убытки	(54,574)	-	-	(54,574)
Сделки обратного РЕПО				
С кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	152,557,018	-	-	152,557,018
Итого денежные средства и их эквиваленты	239,447,160	-	-	239,447,160

тыс. тенге	31 декабря 2021 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	18,755,528	-	-	18,755,528
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ+	23,775	-	-	23,775
с кредитным рейтингом ВВВ	13,728,335	-	-	13,728,335
с кредитным рейтингом ВВВ-	141,005	-	-	141,005
с кредитным рейтингом ВВ+	44,549	-	-	44,549
с кредитным рейтингом ВВ-	861,641	-	-	861,641
с кредитным рейтингом В+	8	-	-	8
с кредитным рейтингом В	94,776	-	-	94,776
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	33,649,617	-	-	33,649,617
Оценочный резерв под убытки	(46,809)	-	-	(46,809)
Сделки обратного РЕПО				
С кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	67,082,033	-	-	67,082,033
Итого денежные средства и их эквиваленты	100,684,841	-	-	100,684,841

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 2022 года Компания имеет один банк (31 декабря 2021 года: не имеет банков), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка в указанном банке по состоянию на 30 сентября 2022 года составляет 64,425,108 тысяч тенге.

В течение девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года, Компания заключила на Казахстанской фондовой бирже сделки «обратного РЕПО» с контрагентами. Данные операции обеспечены Казначейскими обязательствами Министерства финансов Республики Казахстан. По состоянию на 30 сентября 2022 года справедливая стоимость финансовых активов, выступающих в качестве обеспечения по сделкам «обратного РЕПО», составляет 152,213,650 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2021 года: 66,394,914 тысяч тенге).

10 Средства в банках и прочих финансовых институтах

тыс. тенге

	Не аудировано 30 сентября 2022 года			Итого
	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		
Срочные депозиты				
- с кредитным рейтингом BBB-	722,355	-	-	722,355
- с кредитным рейтингом B+	1,013	-	-	1,013
- без рейтинга	44,834,506	-	-	44,834,506
	45,557,874	-	-	45,557,874
Займы				
С кредитным рейтингом BBB-	17,661,269	-	-	17,661,269
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	63,219,143	-	-	63,219,143
Резерв под обесценение	(8,949,812)	-	-	(8,949,812)
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	54,269,331	-	-	54,269,331

тыс. тенге

	31 декабря 2021 года			Итого
	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		
Срочные депозиты				
С кредитным рейтингом BBB+	31,205,961	-	-	31,205,961
С кредитным рейтингом BBB-	680,325	-	-	680,325
С кредитным рейтингом BB+	27,049,882	-	-	27,049,882
С кредитным рейтингом BB-	5,005,000	-	-	5,005,000
	63,941,168	-	-	63,941,168
Займы				

тыс. тенге

	31 декабря 2021 года			Итого
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененным	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененным	Итого	
Срочные депозиты				
С кредитным рейтингом ВВВ-	16,962,936	-	-	16,962,936
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	80,904,104	-	-	80,904,104
Резерв под обесценение	(181,938)	-	-	(181,938)
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	80,722,166	-	-	80,722,166

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

По состоянию на 30 сентября 2022 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2021 года: один контрагент), на долю которых приходится более 10% капитала (на 31 декабря 2021 года: 31,205,961 тысяч тенге). Совокупный объем остатка в указанном контрагенте по состоянию на 30 сентября 2022 года составляет 44,834,506 тысяч тенге.

По состоянию на 30 сентября 2022 года Компания разместила срочные депозиты в тенге со ставкой вознаграждения 10,0% (в 2021 году: 9.00%, 9.25%) и сроком погашения в феврале 2024 года (в 2021 году: в июне, сентябре и декабре 2022 года), а также депозит в долларах США со ставкой вознаграждения 0,70% (в 2021 году: 0.70%), со сроком погашения в июле 2023 года (в 2021 году: в июле 2022 года).

Доходы по амортизации дисконта, признанные в отношении средств в банках и прочих финансовых институтах, размещенных по ставкам, ниже рыночных, включены в состав процентного дохода, в размере 1,062,145 тысяч тенге (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года: 1,231,876 тысяч тенге).

11 Инвестиционные ценные бумаги

тыс. тенге	Не аудировано	31 декабря
	30 сентября 2022	2021 года
	года	2021 года
	тыс. тенге	тыс. тенге
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период		
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом В	2,127,587	2,079,816
	2,127,587	2,079,816

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года

Не аудировано
30 сентября 2022 года

тыс. тенге	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по		Всего
	активам, не являющимся кредитно-обесцененными	активам, являющимся кредитно-обесцененными	
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,505,706	-	1,505,706
Корпоративные облигации - с кредитным рейтингом В	10,680,689	-	10,680,689
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	836,914,952		836,914,952
Корпоративные облигации, не имеющие кредитного рейтинга	-	1,117,796	1,117,796
	849,101,347	-	850,219,143
Оценочный резерв под убытки	(483,833)	-	(1,601,629)
Балансовая стоимость	848,617,514	-	848,617,514

31 декабря 2021 года

тыс. тенге	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененным		Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными		Всего
	и	кредитно-обесцененными	и	кредитно-обесцененными	
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости					
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,479,555	-	-	-	1,479,555
Ноты Национального банка РК	59,753,657		-	-	59,753,657
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом В	10,976,273	-	-	-	10,976,273
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	857,766,789				857,766,789
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	-	1,117,796
	929,976,274	-	1,117,796	-	931,094,070
Оценочный резерв под убытки	(1,015,463)	-	(1,117,796)	-	(2,133,259)
Балансовая стоимость	928,960,811	-	-	-	928,960,811

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

В течение отчетного периода Компания приобрела облигации местных исполнительных органов по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 153,378,846 единицы со сроком погашения в 2024 году. Купонная ставка по облигациям составляет 4.25% и 0.35% годовых.

Облигации были признаны по справедливой стоимости 130,039,119 тысяч тенге дисконт при первоначальном признании составил 23,339,727 тысяч тенге, рассчитанный с использованием рыночной ставки в пределах 10.06% - 14.15% годовых.

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2022 года местные исполнительные органы, погасили облигации в размере 187,751,019 тысяч тенге. Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций местных исполнительных органов на сумму 116,953 тысяч тенге составил 39,333 тысяч тенге и был признан в виде государственных субсидий (Примечание 16).

Убыток в виде дисконта на разницу между номинальной и справедливой стоимостью в размере 23,339,727 тысяч тенге был компенсирован за счет уменьшения обязательства по государственной субсидии, полученной для целей приобретения данных облигаций. (Примечание 16).

По состоянию на 30 сентября 2022 года и 31 декабря 2021 года корпоративные облигации представляют собой процентные ценные бумаги, выпущенные АО «Казакстан Кагазы» валовой стоимостью 1,117,796 тысяч тенге. Компания рассматривает данные облигации как полностью обесцененные, поскольку на основании своей оценки финансового положения эмитента.

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, деноминированных в тенге, предоставленных физическим лицам-гражданам Республики Казахстан.

Все кредиты обеспечены соответствующей жилой недвижимостью.

	Не аудировано 30 сентября 2022 г. тыс. тенге	2021 г. тыс. тенге
Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Займ ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»	39,668,719	39,186,022
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	<u>27,832,656</u>	<u>31,640,460</u>
Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	<u>67,501,375</u>	<u>70,826,482</u>
Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам	52,651,015	63,539,031
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	<u>11,048,716</u>	<u>12,159,438</u>
Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	<u>63,699,731</u>	<u>75,698,469</u>
	131,201,106	146,524,951
Оценочный резерв под убытки	(8,018,888)	(10,875,592)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение	<u>123,182,218</u>	<u>135,649,359</u>
	5,249,253	3,599,878

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

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

128,431,471

139,249,237

В течение девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года, Компания не приобретала портфели ипотечных кредитов у коммерческих банков (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года: не приобретала портфели ипотечных кредитов у коммерческих банков).

(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 2022 года и 31 декабря 2021 года:

тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2022 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 первоначальном признании	
- непросроченные	49,187,259	1,156,156	2,833,657	210,962	53,388,034
- просроченные на срок менее 30 дней	1,806,894	659,197	579,943	74,375	3,120,409
- просроченные на срок 30-89 дней	223,834	981,601	1,375,229	60,525	2,641,189
- просроченные на срок 90-179 дней	-	24,643	1,357,162	18,968	1,400,773
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	504,499	1,523	506,022
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	2,643,304	-	2,643,304
	51,217,987	2,821,597	9,293,794	366,353	63,699,731
Оценочный резерв	(870,653)	(217,149)	(3,181,945)	(45,553)	(4,315,300)
Балансовая стоимость	50,347,334	2,604,448	6,111,849	320,800	59,384,431

тыс. тенге	31 декабря 2021 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 и	Приобретенные кредитно-обесцененные при первоначальном признании	
- непросроченные	62,644,364	1,052,396	4,182,292	41,027	67,920,079
- просроченные на срок менее 30 дней	1,974,246	713,466	289,419	32,511	3,009,642
- просроченные на срок 30-89 дней	-	918,419	443,714	12,829	1,374,962
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	605,246	-	605,246

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
 Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
 за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года

- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	297,520	-	297,520
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	2,491,020	-	2,491,020
	64,618,610	2,684,281	8,309,211	86,367	75,698,469
Оценочный резерв под убытки	(1,210,724)	(240,015)	(3,421,734)	(3,645)	(4,876,118)
Балансовая стоимость	63,407,886	2,444,266	4,887,477	82,722	70,822,351

По состоянию на 30 сентября 2022 года, балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца составляла 3,159,579 тысяч тенге (31 декабря 2021 года: 4,036,481 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.

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 2022 года и 30 сентября 2021 года, представлено следующим образом:

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 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	1,210,724	240,015	3,421,734	3,645	4,876,118
Перевод в Стадию 1	14,890	(14,384)	(506)	-	-
Перевод в Стадию 2	(32,283)	44,630	(12,347)	-	-
Перевод в Стадию 3	(36,928)	(61,772)	98,700	-	-
Чистое изменение	(271,036)	8,159	(337,584)	8,253	(592,208)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	586	-	-	33,649	34,235
Переводы по вновь созданным займам в другие стадии	(15,300)	496	14,804	-	-
Списание					
Высвобождение дисконта и прочие изменения	-	5	(2,856)	6	(2,845)
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода	870,653	217,149	3,181,945	45,553	4,315,300

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 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	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	1,238,003
Списание	-	-	(18,644)	-	(18,644)
Изменения курса валют 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

Изъятное обеспечение

Компания приобрела определенные активы путем получения контроля над обеспечением кредитов, выданных розничным клиентам. По состоянию на 30 сентября 2022 года балансовая стоимость таких активов составила 222,755 тысяч тенге (в 2021 году: 222,755 тысяч тенге).

Политика Компании предполагает продажу указанных активов в кратчайшие сроки.

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

	Не аудировано 30 сентября 2022 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	
Займы выданные				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	-	39,668,719	-	39,668,719
ТОО «Мега Плаза» присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	-	24,091,011	-	24,091,011
ОЮЛ в ФА «Конфедерация спортивных единоборств и силовых видов спорта»	-	-	-	-

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года

присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ» ТОО «Астана IT University» присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	3,139,127	-	-	3,139,127
Некоммерческая организация «Umit Fund» присвоенный внутренний рейтинг «D»	-	-	602,518	602,518
Итого займы выданные до вычета резерва под обеспечение	3,139,127	63,759,730	602,518	67,501,375
Оценочный резерв под убытки	(107,594)	(3,224,842)	(371,152)	(3,703,588)
Итого займов выданных после вычета резерва под обеспечение	3,031,533	60,534,888	231,366	63,797,787

	31 декабря 2021 года			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Всего
Кредиты выданные ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ»	39,186,022	-	-	39,186,022
Дебиторская задолженность по реализации в рассрочку ТОО «Мега Плаза», присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	-	27,534,795	-	27,534,795
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017 ТОО «Astana IT University» присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	3,537,490	-	-	3,537,490
НКО «Umit fund» присвоенный внутренний рейтинг «D»	-	-	568,175	568,175
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	42,723,512	27,534,795	568,175	70,826,482
Оценочный резерв под убытки	(166,698)	(5,584,314)	(248,462)	(5,999,474)
	42,556,814	21,950,481	319,713	64,827,008

В течение девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года, ТОО «Мега Плаза» произвело частично досрочное погашение основного долга и вознаграждения по дебиторской задолженности по реализации в рассрочку на сумму 8,768,205 тысяч тенге (2021 год: 1,441,752 тысяч тенге). Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением дебиторской задолженности по реализации в рассрочку составил 2,664,279 тысяч тенге и был признан в виде государственных субсидий (Примечание 16).

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.

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 физических лиц Компания использовала среднюю ставку по ипотечному кредитованию для физических лиц банков второго уровня с применением рыночной ставки 14.3% при первоначальном признании.

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.

В течение девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года, Компанией было заключено дополнительное соглашение с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом города Нур-Султан по продлению сроков погашения кредита, с учетом рекомендаций Совета по управлению Национальным Фондом Республики Казахстан. Ввиду существенной модификации условий соглашения Компания прекратила признание старого кредита и признала новый финансовый актив. Соответственно, кредит был приведен к справедливой стоимости на дату заключения дополнительного соглашения, используя рыночную ставку вознаграждения 13.25% годовых, что привело к признанию эффекта от модификаций условий в размере 8,552,902 тысяч тенге за счет государственной субсидии (Примечание 16).

На основании решения Совета по управлению Национальным фондом от 4 июля 2022 года (протокол № 22-01-9.4) между АО Байтерек Девелопмент, ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом г. Нур-Султан подписано дополнительное соглашение № 11 от 9 августа 2022 года к Договору целевого займа № 12-15/30 от 29 марта 2018 года о предоставлении дополнительных средств из Национального фонда Республики Казахстан в размере до 20,000,000 тысяч тенге на завершение строительства проблемных объектов в г. Нур-Султан.

По состоянию на 30 сентября 2022 года Компанией ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» перечислен транш в размере 10,000,000 тысяч тенге. Номинальная ставка по кредиту составляет 0.4% годовых сроком погашения до 2026 года. Соответственно, кредит был приведен к справедливой стоимости на дату заключения дополнительного соглашения, используя рыночную ставку вознаграждения 13.58% годовых, что привело к признанию дисконта при первоначальном признании в размере 3,871,863 тысяч тенге за счет государственной субсидии (Примечание 16).

По состоянию на 30 сентября 2022 года займы, выданные и долгосрочная дебиторская задолженность юридических лиц не были просрочены, за исключением долгосрочной дебиторской задолженности от НКО «Umit fund» в сумме 602,518 тысяч тенге, которая была просрочена на срок 765 дней (31 декабря 2021 года: 568,175 тысяч тенге, которая была просрочена на срок 492 дней).

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

Не аудировано			
девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года			
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-	
тыс. тенге	убытки	кредитно-	Итого

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года

	обесценен- ными	обесценен- ными		
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	166,698	5,584,314	248,462	5,999,474
Перевод в Стадию 1				
Перевод в Стадию 2	(38,330)	38,330	-	-
Перевод в Стадию 3				
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(20,774)	(2,423,958)	122,690	(2,322,042)
Новые финансовые активы созданные	-	26,156	-	26,156
Прочие изменения				
Остаток на конец периода	107,594	3,224,842	371,152	3,703,588

	Не аудировано 30 сентября 2021 года			Итого
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
тыс. Тенге				
<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	197,942	4,577,522	238,380	5,013,844

- (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 2022 года и 31 декабря 2021 года представлены следующим образом:

	Не аудировано 30 сентября 2022 года тыс. тенге	31 декабря 2021 года тыс. тенге
Менее одного года	13,047,839	13,224,021
От 1 до 2 лет	13,042,631	13,137,313
От 2 до 3 лет	13,035,859	13,135,739
От 3 до 4 лет	13,032,083	13,128,349
От 4 до 5 лет	13,008,582	13,123,412
Более пяти лет	125,761,973	134,623,193
Минимальные арендные платежи	190,928,967	200,372,027
За вычетом незаработанного финансового дохода:		
Менее одного года	(4,278,224)	(4,470,977)
От одного года до пяти лет	(16,013,507)	(16,841,717)
Более пяти лет	(17,691,298)	(19,835,824)
За вычетом незаработанного финансового дохода, всего	(37,983,029)	(41,148,518)
Минус: Оценочный резерв под убытки	(267,987)	(5,592,696)
Чистые инвестиции в финансовую аренду	152,677,951	153,630,813

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 2022 года и 31 декабря 2021 года:

тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2022 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	119,879,946	6,236,534	5,112,737	131,229,217
Просроченные на срок менее 30 дней	4,607,196	2,420,020	1,636,404	8,663,620
Просроченные на срок 30-89 дней	-	3,272,171	2,038,790	5,310,961
Просроченные на срок 90-179 дней	-	-	4,089,006	4,089,006
Просроченные на срок более 180-360 дней	-	-	1,844,765	1,844,765
Просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,808,369	1,808,369
	124,487,142	11,928,725	16,530,071	152,945,938
Оценочный резерв под убытки	(43,420)	(10,248)	(214,319)	(267,987)
Балансовая стоимость	124,443,722	11,918,477	16,315,752	152,677,951

тыс. тенге	31 декабря 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	
- непросроченные	126,597,218	6,659,817	3,134,500	136,391,535
- просроченные на срок менее 30 дней	5,437,691	2,850,773	1,648,378	9,936,842
- просроченные на срок 30-89 дней	-	3,276,217	2,329,817	5,606,034
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	3,736,971	3,736,971
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	2,076,541	2,076,541
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,475,586	1,475,586
	132,034,909	12,786,807	14,401,793	159,223,509
Оценочный резерв под убытки	(1,349,939)	(1,341,991)	(2,900,766)	(5,592,696)
Балансовая стоимость	130,684,970	11,444,816	11,501,027	153,630,813

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 2022 года и 30 сентября 2021 года представлено следующим образом:

	Не аудировано			тыс. тенге
	девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года			
	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		
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Итого,	
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	1,349,939	1,341,991	2,900,766	5,592,696
Перевод в Стадию 1	1,596	(1,596)	-	-
Перевод в Стадию 2	(4,444)	4,444	-	-
Перевод в Стадию 3	(5,012)	(142)	5,154	-
Чистое начисление	(1,314,414)	(1,337,695)	(2,702,213)	(5,354,322)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	15,754	3,247	10,929	29,930
Прочие изменения	-	-	(317)	(317)
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано	43,419	10,249	214,319	267,987

	Не аудировано			Итого, тыс. тенге
	девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года			
	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		
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Итого,	
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало года	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 изменение	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 резерва под обесценение по состоянию на конец года	1,039,034	1,083,655	1,770,271	3,892,960

14 Выпущенные долговые ценные бумаги

Выпущенные долговые ценные бумаги по состоянию на 30 сентября 2022 года и 31 декабря 2021 года состояли из облигаций, выраженных в тенге.

Эмиссия	Дата погашения	Номинальная ставка купона	Эффективная ставка	Не аудировано	31 декабря
				30 сентября 2022 года	2021 года
				тыс. тенге	тыс. тенге
KZ2C00006641	09.04.2024	4.05%	10.64%	167,766,011	159,092,838
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	137,760,839	137,130,083
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	134,585,304	134,473,473
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	72,794,041	73,161,133
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	70,963,068	65,120,280
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	70,963,068	65,120,280
KZ2C00007839	27.10.2031	7,02%	10,75%	42,742,043	39,601,636
KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	10.28%	31,164,272	30,402,196
KZ2C00006393	24.02.2026	10.25%	11.00%	29,627,525	30,276,668
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,494,967	20,973,967
KZ2C00004356	21.06.2049	2.99%	12.09%	335,534	172,931
KZ2C00007086	01.04.2051	0.10%	11.07%	98,257	71,883
KZ2C00007631	04.02.2052	0.10%	12.17%	53,419	-
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	22,381	20,851
				779,370,729	755,618,219

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2022 года, в соответствии с Программой рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), утвержденной Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан № 69 от 24 апреля 2015 года, Компания разместила купонные облигации на сумму 2,379,892 тысяч тенге с фиксированными купонными ставками 0,10% и 2,99% годовых.

Облигации были признаны по справедливой стоимости равной 231,449 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночных ставок 11,94%, 12,17%, 13,18% годовых, разница между номинальной стоимостью и справедливой стоимостью в размере 2,148,443 тысяч тенге была признана в виде государственной субсидии и использована в отчетном периоде (Примечание 16).

15 Прочие привлеченные средства

	Не аудировано	31 декабря
	30 сентября 2022 года	2021 года
		тыс. тенге
Заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	202,788,611	192,013,579
Долгосрочные займы, полученные от международных финансовых организаций	29,988,017	20,279,400
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	6,071,866	5,724,636
Задолженность перед Акиматом г. Нур-Султан	157,920	147,217
		239,006,414
		218,164,832

По состоянию на 30 сентября 2022 года и 31 декабря 2021 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, которые были интегрированы в Программу жилищного строительства «Нұрлы жер» в части строительства и приобретения арендного и

кредитного жилья. 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.

16 Государственные субсидии

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало периода	182,324,636	197,563,476
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по выпущенным долговым ценным бумагам (Примечание 14)	2,148,443	15,936,129
Использование государственной субсидии по облигациям МИО (Примечание 11)	(23,339,727)	(10,350,395)
Использование государственной субсидии по выпущенным облигациям (Примечание 14)	(2,148,443)	-
Использование государственной субсидии по выданным займам (Примечание 12)	(12,424,765)	-
Амортизация за период	(6,079,227)	(6,015,359)
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций МИО (Примечание 11)	39,333	-
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением займа (Примечание 12)	2,664,279	-
Остаток по состоянию на конец периода	143,184,529	197,133,851

Обязательства по государственной субсидии в отношении финансирования государственных Программ «Нұрлы 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 в 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 30 сентября 2022 года тыс. тенге	31 декабря 2021 года тыс. тенге
Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	1,439,402	2,031,711
Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям	419	731
Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям	1,439,821	2,032,442
Резерв понесенных, но не заявленных убытков по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	15,731,293	16,369,499
Резерв под требования по финансовым гарантиям	1,156	1,141
Итого резервов по выданным гарантиям	15,732,449	16,370,640
	17,172,270	18,403,082

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге
Остаток на начало периода	2,032,442	1,068,742
Заработанные комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховые премии)	(2,017,494)	(1,421,690)
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства полученные	1,596,207	2,218,146
Комиссии по финансовым гарантиям заработанные	(309)	(766)
Комиссии по финансовым гарантиям	33	49
Комиссии по финансовым гарантиям списанные	-	(31,837)
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства возвращенные	-	(12,423)
НДС по доходам	(171,058)	(237,098)
Остаток по состоянию на конец года	1,439,821	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 2022 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало периода	16,369,499	12,386,342
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(638,206)	1,581,883
Величина резерва по состоянию на конец периода	15,731,293	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 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 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 157,313 тысяч тенге (на 31 декабря 2021 года: 163,695 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 403,474 тысяч тенге (на 31 декабря 2021 года: 811,363 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 2022 года, Компанией были объявлены и выплачены дивиденды в сумме 3,622,293 тысячи тенге (205.45 тенге за акцию), не аудировано (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.

(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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года
Прибыль за период, в тыс. тенге	27,923,615	24,802,267
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	17,631,022	17,631,022
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	1,584	1,407

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 30 сентября 2022 года, существенных изменений в отношении рыночного риска и риска ликвидности в сравнении с 31 декабря 2021 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 девять месяцев 2022 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 30 сентября 2022 года тыс. тенге	31 декабря 2021 года тыс. тенге
АКТИВЫ		
Денежные средства и их эквиваленты	239,447,160	100,684,841
Средства в банках и прочих финансовых институтах	54,269,331	80,722,166
Инвестиционные ценные бумаги:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	2,127,587	2,079,816
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	848,617,514	928,960,811
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	5,249,253	3,599,878
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	123,182,218	135,649,359
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	152,677,951	153,630,813
Прочие финансовые активы	299,274	35,926
Всего максимального уровня подверженности кредитному риску	1,425,870,288	1,405,363,610

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 2022 года Компания имела 68 действующих договора гарантирования (31 декабря 2021 года: 66 действующих договоров). По состоянию на 30 сентября 2022 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, равна: 436,796,375 тысяч тенге (31 декабря 2021 года: 380,005,445 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 со связанными сторонами

(а) Операции с членами Правления и Совета директоров

Общий размер вознаграждений членам Правления и Совета директоров представлен ниже:

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года тыс. тенге
Члены Совета директоров	27,768	13,494
Члены Правления	188,909	194,151
	216,677	207,645

По состоянию на 30 сентября 2022 года и 31 декабря 2021 года, остатки по счетам по операциям с членами Правления и Совета директоров составили:

	Не аудировано 30 сентября 2022 года тыс. тенге	Не аудировано Средняя ставка вознаграждения	31 декабря 2021 года тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения
Сокращенный промежуточный отчет о финансовом положении				
Кредиты, выданные клиентам	32,374	3.00	36,242	3.00
Прочие обязательства	58,088	-	77,760	-

(б) 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 2022 и 30 сентября 2021 годов:

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2021 года
	Группа Байтерек	Прочие государственные организации	Группа Байтерек	Прочие государственные организации
	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге
Сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке				
Процентные доходы	3,257,506	89,608,585	1,616,553	77,687,484
Процентные расходы	(70,540,600)	(1,291,039)	(68,795,999)	(1,262,450)
Чистые прочие операционные доходы	527,801	(2,311,600)	599,748	384,171
Комиссионные расходы	2	(2,122)	-	(1,731)
Общие административные расходы (Убытки от) / восстановление обесценения	-	(324,319)	-	(881,843)
	(87,896)	480,261	31,780	2,500,182
Расход по подоходному налогу	-	(2,477,761)	-	(2,575,983)

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года*

По состоянию на 30 сентября 2022 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	20,597,704	13.00	216,944,604	14.14
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	53,546,642	10.00	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	-	-	873,940,440	5.30
Кредиты, выданные клиентам	-	-	39,604,232	0.40
Текущий налоговый актив	-	-	4,063,570	
Прочие активы	64,153	-	84,376	
Долговые ценные бумаги выпущенные	718,117,835	5.27	12,199,560	10.15
Прочие привлеченные средства	202,788,611	0.16	6,229,786	0.10
Государственные субсидии	-	-	143,394,361	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	21,484,208	-
Прочие обязательства	-	-	540,043	-

По состоянию на 31 декабря 2021 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	13,713,298	7.75	85,817,017	7.82
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	16,947,634	1.00	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	-	-	917,993,404	5.44
Кредиты выданные клиентам	-	-	39,150,674	0.40
Текущий налоговый актив	-	-	3,485,872	-
Прочие активы	107,024	-	75,702	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	694,724,816	5.73	12,808,553	10.31
Прочие привлеченные средства	192,013,579	0.17	5,871,853	0.10
Государственные субсидии	-	-	182,324,636	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	20,102,307	-
Прочие обязательства	-	-	361,008	-

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 30 сентября 2022 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	239,447,160	-	239,447,160	239,447,160
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	54,269,331	-	54,269,331	54,269,331
Инвестиционные ценные бумаги:				
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка		2,127,587	2,127,587	2,127,587
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	848,617,514	-	848,617,514	863,926,900
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	123,182,218	-	123,182,218	87,749,710
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	5,249,253	5,249,253	5,249,253
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	152,677,951	-	152,677,951	103,113,310
Прочие финансовые активы	299,274	-	299,274	299,274
	1,418,493,448	7,376,840	1,425,870,288	1,356,182,525
Долговые ценные бумаги выпущенные	779,370,729	-	779,370,729	652,431,110
Прочие привлеченные средства	239,006,414	-	239,006,414	144,629,825
Прочие финансовые обязательства	5,373,578	-	5,373,578	5,373,578
	1,023,750,721	-	1,023,750,721	802,434,513

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 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	100,684,841	-	100,684,841	100,684,841
Средства в банках и прочих финансовых институтах	80,722,166	-	80,722,166	78,339,456
Инвестиционные ценные бумаги:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	928,960,811	-	928,960,811	954,242,866
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	2,079,816	2,079,816	2,079,816
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	135,649,359	-	135,649,359	102,733,371
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	3,599,878	3,599,878	3,599,878
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	153,630,813	-	153,630,813	94,263,284
Прочие финансовые активы	35,926	-	35,926	35,637
	1,399,683,916	5,679,694	1,405,363,610	1,335,979,149
Долговые ценные бумаги выпущенные	755,618,219	-	755,618,219	719,456,192
Прочие привлеченные средства	218,164,832	-	218,164,832	167,532,317
Прочие финансовые обязательства	6,681,054	-	6,681,054	6,681,054
	980,464,105	-	980,464,105	893,669,563

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 исполнении 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 приведённой 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 долевых 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.

(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: 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 2022 года и отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 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	2,127,587	-	2,127,587
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	5,249,253	5,249,253
	2,127,587	5,249,253	7,376,840

Финансовые активы	Уровень 2	Уровень 3	Всего
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	2,079,816	-	2,079,816
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	3,599,878	3,599,878
	2,079,816	3,599,878	5,679,694

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, не отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 30 сентября 2022 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	239,447,160	-	239,447,160	239,447,160
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	54,269,331	-	54,269,331	54,269,331
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	863,926,900	-	863,926,900	848,617,514
Кредиты, выданные клиентам и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	86,273,675	1,476,035	87,749,710	123,182,218
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	91,944,158	11,169,152	103,113,310	152,677,951
Прочие финансовые активы	299,274	-	299,274	299,274
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	652,431,110	-	652,431,110	779,370,729
Прочие привлеченные средства	144,629,825	-	144,629,825	239,006,414
Прочие финансовые обязательства	5,373,578	-	5,373,578	5,373,578

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
 Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
 за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, не отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 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	100,684,841	-	100,684,841	100,684,841
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	78,339,456	-	78,339,456	80,722,166
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	954,242,866	-	954,242,866	928,960,811
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости	101,039,782	1,693,588	102,733,371	135,649,359
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	88,509,753	5,753,531	94,263,284	153,630,813
Прочие финансовые активы	35,637	-	35,637	35,926
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	719,456,192	-	719,456,192	755,618,219
Прочие привлеченные средства	167,532,317	-	167,532,317	218,164,832
Прочие финансовые обязательства	6,681,054	-	6,681,054	6,681,054

23 Управление капиталом

	Не аудировано 30 сентября 2022 года тыс. тенге	31 декабря 2021 года тыс. тенге
Капитал 1-го уровня		
Акционерный капитал	190,847,154	190,847,155
Общие резервы	2,734,447	2,734,447
Дополнительно оплаченный капитал	(994,053)	3,389,392
Нематериальные активы	(17,806)	(28,465)
Чистый убыток за год в соответствии с требованиями НБРК	-	-
Нормативно установленные накопленные убытки за предыдущие годы	8,059,327	6,507,008
Всего капитала 1-го уровня	200,629,069	203,449,537
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	6,771,074	7,010,785
Чистая прибыль за год в соответствии с требованиями НБРК	31,006,358	99,504
Всего капитала 2-го уровня	37,777,432	7,110,289
Всего капитала	238,406,501	210,559,826
Всего нормативно установленных активов	1,447,035,214	1,424,636,554
Активы, взвешенные с учетом кредитного риска, и условные обязательства	541,685,952	560,862,812
Условные и возможные обязательства, взвешенные по степени кредитного риска	421,268,047	363,910,022
Операционный риск	14,483,556	13,460,303
Всего активов, взвешенных с учетом кредитного риска, и условных обязательств плюс операционный риск	977,437,555	938,233,137
Общие резервы (провизии), не включенные в расчет собственного капитала	1,298,402	9,216,541
Коэффициент k1	14%	14%
Коэффициент k1-2	21%	22%
Коэффициент k1-3	24%	23%

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

По состоянию на 30 сентября 2022 года и 31 декабря 2021 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 30 сентября 2022 года тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2021 года тыс. тенге
тыс. тенге		
чистая прибыль за 9 месяцев, в тыс. тенге	27,923,615	24,802,267
чистая прибыль за 9 месяцев, относимая на долю акционеров	27,923,615	24,802,267
средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	17,631,022	17,631,022
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	1,584	1,407

27 Балансовая стоимость одной акции на 01 октября 2022 года на основе отчета о финансовом положении за третий квартал, закончившийся 30 сентября 2022 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 акций на дату расчета;

NAV - (net asset value) чистые активы для простых акций на дату расчета;

NOcs- (number of outstanding common shares) количество простых акций на дату расчета.

Чистые активы для простых акций рассчитывается по формуле:

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

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 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.

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года

По состоянию на 01 октября 2022 года балансовая стоимость одной акции составляет:

ТА = 1 447 035 214 тыс. тенге;

IA = 296 399 тыс. тенге;

TL = 1 207 312 505 тыс. тенге;

NAV = 239 426 310 тыс. тенге;

NOcs. = 17 631 022 шт.;

BVcs = 13 580 тенге.

Управляющий директор

Главный бухгалтер



Б.Сагимкулова

А.Токтаркожа

 