

Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности АО «Казахстанская Жилищная Компания» за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

АО «Казахстанская Жилищная Компания» (далее - «Компания») была учреждена 29 декабря 2000 года, как АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» в соответствии с Постановлением Национального Банка Республики Казахстан (далее - «НБРК») №469 от 20 декабря 2000 года. Основной деятельностью Компании является предоставление займов на основании лицензии уполномоченного органа на осуществление банковских заемных операций. Компания может дополнительно осуществлять операции доверительного управления, факторинга, форфейтинга и лизинга. Компания вправе осуществлять следующие виды деятельности:

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

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

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

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

(б) Акционеры

По состоянию на 30 сентября 2023 года и 31 декабря 2022 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. Обесценение казахстанского тенге и неустойчивость цены нефти на мировых рынках также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

Наблюдающаяся в последнее время нестабильная геополитическая обстановка вокруг России и Украины дополнительно увеличила уровень экономической неопределенности в Казахстане.

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.

Представленная сокращенная промежуточная финансовая информация 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 2022 года.

Данная сокращенная промежуточная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (далее – «МСФО»), выпущенным Советом по международным стандартам финансовой отчетности.

(б) Принципы оценки финансовых показателей

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

(в) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке данной промежуточной сокращенной финансовой информации руководством были использованы профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, влияющие на применение учетной политики и величину представленных в сокращенной промежуточной финансовой информации 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, за исключением важных суждений и допущений, описанных в 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), Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям (Примечание 17), 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

При составлении данной промежуточной сокращенной финансовой информации Компания использовала основные положения учетной политики, применяемые при составлении финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, за определенными исключениями, указанными ниже.

(а) Доверительное управление

Одним из видов деятельности Компании является гарантирование завершения жилищного строительства в рамках трехсторонних договоров о предоставлении гарантии, заключаемых между Компанией, уполномоченной компанией и застройщиком. Объектом договора гарантии являются обязательства уполномоченной компании по жилищному строительству. При наступлении гарантийного случая Компания осуществляет доверительное управление 100% голосующих акций (долей участия в уставном капитале) управляющей компании в соответствии с договором о доверительном управлении.

С целью определения имеет ли Компания контроль над управляющей компанией, руководство применяет критерии, описанные в МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Компания контролирует объект инвестиций в том и только в том случае, если одновременно она:

- обладает полномочиями в отношении объекта инвестиций;
- подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов; и
- имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций для влияния на величину доходов Компании.

Компания рассматривает все факты и обстоятельства при оценке наличия контроля над объектом инвестиций. Компания должна повторно оценить, контролирует ли она объект инвестиций или нет, в том случае, если факты и обстоятельства указывают на изменения в одном или нескольких из трех элементов контроля, указанных выше. Консолидация объекта инвестиций осуществляется с даты получения контроля и прекращается с даты утраты контроля.

(б) Новые стандарты, разъяснения и поправки, применяемые с 1 января 2023 года

Ряд новых стандартов и поправок к стандартам вступили в силу для годовых периодов, начавшихся 1 января 2023 года, они не оказали значительного влияния на промежуточную сокращенную финансовую информацию Компании:

- Отложенный налог, относящийся к Активам и Обязательствам, возникающим вследствие одной Сделки (Поправки к МСФО (IAS) 12).
- Классификация обязательств как краткосрочные или долгосрочные (Поправки к МСФО (IAS) 1).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО).
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).

Компания не применяла досрочно вышеуказанные стандарты и поправки к стандартам при подготовке данной промежуточной сокращенной финансовой информации.

4 Чистый процентный доход

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 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	74,014,205	70,654,513
Кредиты, выданные клиентам и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	10,635,077	11,982,561
Сделки «обратного РЕПО»	22,564,637	16,933,878
Средства в банках и прочих финансовых институтах	4,694,416	2,977,749
Денежные средства и их эквиваленты	1,876,328	1,980,469
Прочие активы	10,008	4,222
	113,794,671	104,533,392
Прочие процентные доходы		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	9,615,855	9,935,240
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	195,331	150,964
	9,811,186	10,086,204
Процентные расходы		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(65,978,351)	(63,848,675)
Прочие привлеченные средства	(13,876,574)	(13,183,454)
	(79,854,925)	(77,032,129)
Чистый процентный доход	43,750,932	37,587,467

В состав процентного дохода по дебиторской задолженности по финансовой аренде за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года, включена амортизация государственных субсидий, равная 6,087,076 тысяч тенге, не аудировано (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года: 6,079,227 тысяч тенге, не аудировано) (Примечание 16).

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

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная задолженность от реализации недвижимости в рассрочку физическим лицам (Примечание 12)	930,057	2,853,859
Средства в банках и прочих финансовых институтах (Примечание 10)	182,525	(8,767,793)
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 9)	81,764	(7,635)
Прочие финансовые активы	9,616	26,574
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13)	(192,477)	5,324,392
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости (Примечание 11)	(166,461)	531,630
	845,024	(38,973)

6 Чистые заработанные страховые премии

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховая премия)	1,255,008	2,017,494
Комиссии за финансовые гарантии	141	309
	1,255,149	2,017,803

Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, признанные за период, закончившийся 30 сентября 2023 года, возникают в результате амортизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний, которые учитываются по МСФО 9 «Финансовые инструменты».

7 Прочие операционные доходы/(расходы)

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге
Доход от использования государственных субсидий (Примечание 16)	1,840,825	37,912,935
Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества	692,693	558,004
Доходы от погашения средств в банках	16,804	26,159
Убыток от признания первоначального дисконта по приобретенным долгосрочным ценным бумагам (Примечание 11)	(14,373,616)	(23,339,727)

Расходы, возникающие при первоначальном признании выданных займов и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	(707,966)	(173,539)
Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества	(464,523)	(424,646)
Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости	(297,394)	450,066
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	(276,778)	(1,241,268)
Убыток от признания первоначального дисконта по займам	-	(12,424,765)
Прочие (расходы)/доходы	(397,910)	72,336
	<u>(13,967,865)</u>	<u>1,415,555</u>

8 Расход по подоходному налогу

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге
Изменение величины отложенных налоговых активов/отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва	296,289	(2,477,761)
Всего расхода по подоходному налогу	<u>296,289</u>	<u>(2,477,761)</u>

В отчетном периоде ставка по текущему и отложенному подоходному налогу составляет 20% (в 2022 году: 20%).

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

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге		Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге	
		%		%
Прибыль до вычета подоходного налога	<u>25,171,260</u>	<u>100</u>	<u>30,401,376</u>	<u>100</u>
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(5,034,252)	(20)	(6,080,275)	(20)
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	7,536,399	30	3,791,279	12
Необлагаемые доходы / (невывчитаемые убытки) от обесценения	(1,962,036)	(8)	17,165	-
Прочие невычитаемые расходы	(243,822)	(1)	(205,930)	(1)
	<u>296,289</u>	<u>1</u>	<u>(2,477,761)</u>	<u>(9)</u>

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

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 2023 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	44,707,347	-	-	44,707,347
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом BVB	2,926,080	-	-	2,926,080
с кредитным рейтингом BVB-	1,100,946	-	-	1,100,946
с кредитным рейтингом BV	385,936	-	-	385,936
с кредитным рейтингом BV-	59,632	-	-	59,632
с кредитным рейтингом B+	26,561	-	-	26,561
с кредитным рейтингом B-	5,741	-	-	5,741
без рейтинга	8	-	-	8
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	49,212,251	-	-	49,212,251
Оценочный резерв под убытки	(44,244)	-	-	(44,244)
Сделки обратного РЕПО с кредитным рейтингом от BVB- до BVB+	179,258,968	-	-	179,258,968
Итого денежные средства и их эквиваленты	228,426,975	-	-	228,426,975

тыс. тенге	31 декабря 2022 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	54,814,333	-	-	54,814,333
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом BVB	18,433,204	-	-	18,433,204
с кредитным рейтингом BVB-	13,650,300	-	-	13,650,300
с кредитным рейтингом BV	41,376	-	-	41,376
с кредитным рейтингом BV-	451	-	-	451
с кредитным рейтингом B+	77,130	-	-	77,130
с кредитным рейтингом B-	2	-	-	2
без рейтинга	354,219	-	-	354,219
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	87,371,015	-	-	87,371,015
Оценочный резерв под убытки	(126,017)	-	-	(126,017)
Сделки обратного РЕПО с кредитным рейтингом от BVB- до BVB+	157,992,173	-	-	157,992,173

тыс. тенге	31 декабря 2022 года		
Итого денежные средства и их эквиваленты	245,237,171	-	245,237,171

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 2023 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2022 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 30 сентября 2023 года составляет 44,707,347 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2022 года: 54,814,333 тысячи тенге).

В течение девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 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 2023 года справедливая стоимость финансовых активов, выступающих в качестве обеспечения по сделкам «обратного РЕПО», составляет 179,258,968 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2022 года: 157,992,173 тысяч тенге).

10 Средства в банках и прочих финансовых институтах

тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2023 года		
	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 ВВ *	50,013,698	-	50,013,698
	50,013,698	-	50,013,698
Займы			
- с кредитным рейтингом ВВВ-	18,725,775	-	18,725,775
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	68,739,474	-	68,739,474
Резерв под обесценение	(18,921)	-	(18,921)
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	68,720,553	-	68,720,553

* 9 июня 2023 года международное рейтинговое агентство Fitch Ratings присвоило одному из казахстанских банков долгосрочный рейтинг на уровне ВВ со стабильным прогнозом. Ранее у данного банка не было присвоенного внешнего кредитного рейтинга.

тыс. тенге	31 декабря 2022 года			Итого
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененным убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененным и	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененным и	
Срочные депозиты				
С кредитным рейтингом ВВВ- без рейтинга	664,961	-	-	664,961
	50,013,699	-	-	50,013,699
	50,678,660	-	-	50,678,660
Займы				
С кредитным рейтингом ВВВ-	17,973,500	-	-	17,973,500
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	68,652,160	-	-	68,652,160
Резерв под обесценение	(201,480)	-	-	(201,480)
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	68,450,680	-	-	68,450,680

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

По состоянию на 30 сентября 2023 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2022 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 30 сентября 2023 года составляет 50,013,698 тысяч тенге (31 декабря 2022 года: 50,013,699 тысяч тенге).

По состоянию на 30 сентября 2023 года у Компании имеет срочный депозит в тенге со ставкой вознаграждения 10.0% (в 2022 году: 10.0%) и сроком погашения в феврале 2024 года.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года, Компания разместила срочный депозит в казахстанском банке на общую сумму 50,000,000 тысяч тенге. Согласно условиям договора, депозит может быть изъят полностью или частично в любой момент до наступления срока погашения.

11 Инвестиционные ценные бумаги

	Не аудировано 30 сентября 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 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	830,933	2,171,971
В- до В+	830,933	2,171,971

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года*

тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2023 года			Всего
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,497,294	-	-	1,497,294
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВВ	12,959,213	-	-	12,959,213
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом ВВ-	10,672,544	-	-	10,672,544
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	879,530,935	-	-	879,530,935
Корпоративные облигации, не имеющие кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	904,659,986	-	1,117,796	905,777,782
Оценочный резерв под убытки (630,756)	(630,756)	-	(1,117,796)	(1,748,552)
Балансовая стоимость	904,029,230	-	-	904,029,230

тыс. тенге	31 декабря 2022 года			Всего
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененным	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,471,431	-	-	1,471,431
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВВ	7,895,791	-	-	7,895,791
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом В	10,968,793	-	-	10,968,793
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	811,205,689	-	-	811,205,689
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	831,541,704	-	1,117,796	832,659,500
Оценочный резерв под убытки (464,294)	(464,294)	-	(1,117,796)	(1,582,090)
Балансовая стоимость	831,077,410	-	-	831,077,410

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

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2023 года, Компания приобрела облигации местных исполнительных органов по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 85,588,954 единицы, со сроком погашения в 2024-2025 годах (не аудировано). Купонные ставки по облигациям составляют 0.35% и 4.25% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости 71,205,150 тысяч тенге (не аудировано), рассчитанной с использованием рыночных ставок в пределах 13,28%-15,72% годовых. Дисконт при первоначальном признании составил 14,383,804 тысяч тенге (не аудировано) и был признан в прочих операционных расходах в сокращенном промежуточном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 7).

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2023 года, местные исполнительные органы погасили облигации в размере 43,462,098 тысяч тенге (не аудировано). Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций местных исполнительных органов на сумму 618,946 тысяч тенге (не аудировано) был признан в виде государственных субсидий (Примечание 16).

Убыток в виде дисконта на разницу между номинальной и справедливой стоимостью приобретенных облигаций МИО в размере 14,383,804 тысяч тенге (не аудировано) был частично компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии, полученной для целей приобретения данных облигаций в сумме 1,360,138 тысяч тенге (не аудировано) (Примечание 16).

По состоянию на 30 сентября 2023 года и 31 декабря 2022 года корпоративные облигации представляют собой процентные ценные бумаги, выпущенные АО «Казакстан Кагазы» валовой стоимостью 1,117,796 тысяч тенге (не аудировано). Компания рассматривает данные облигации как полностью обесцененные, поскольку на основании своей оценки финансового положения эмитента, Компания не ожидает возможных будущих денежных потоков от данных активов.

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

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

	Не аудировано 30 сентября 2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Займ ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»	51,752,091	47,264,939
Займ корпоративному клиенту	1,020,375	-
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	<u>2,560,535</u>	<u>24,292,427</u>
Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	<u>55,333,001</u>	<u>71,557,366</u>

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года*

Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам	40,371,258	49,455,170
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	9,909,176	10,728,932
Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	50,280,434	60,184,102
	105,613,435	131,741,468
Оценочный резерв под убытки	(1,680,740)	(4,844,718)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение	103,932,695	126,896,750
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6,327,439	4,523,388
Итого кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	110,260,134	131,420,138

В течение девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года и 30 сентября 2022 года, Компания не приобретала портфели ипотечных кредитов у коммерческих банков.

В декабре 2021 года Компания выдала ТОО «CG Land» долгосрочные кредиты двумя траншами, деноминированными в тенге, на общую сумму 31,100,000 тысяч тенге. Номинальные ставки по кредитам составляют 1.00% и 11.43% годовых с погашениями в 2028 и 2029 годах. Компанией в качестве залогового обеспечения исполнения обязательств был принят земельный участок в Алматинской области общей площадью 200 га.

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

Справедливая стоимость данных кредитов при первоначальном признании была оценена как приведенная стоимость всех будущих поступлений денежных средств, дисконтированных по рыночной процентной ставке 23.74% годовых. Разница между номинальной и справедливой стоимостью кредитов на дату первоначального признания в размере 27,512,212 тысячи тенге была признана в сокращенном промежуточном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, в статье «Убыток при первоначальном признании кредитов, выданных клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль и убыток».

В декабре 2022 года ТОО «CG Land» произвело частично досрочное погашение основного долга на сумму 481,548 тысяч тенге.

Справедливая стоимость данных кредитов на отчетную дату была оценена как приведенная стоимость всех будущих поступлений денежных средств, дисконтированных по рыночной процентной ставке 26.66% годовых.

В течение 2022 года Компанией было заключено дополнительное соглашение с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом города Астаны 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 тысячи тенге за счет государственной субсидии (Примечание 16). В течение августа–декабря 2022 году между Компанией и ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» были заключены дополнительные

соглашения к основному кредитному договору, в соответствии с которыми Компанией было выдано несколько траншей на общую сумму 20,000,000 тысяч тенге в целях завершения строительства проблемных объектов долевого строительства в городе Астана. При первоначальном признании данные транши были приведены к справедливой стоимости, используя рыночные ставки вознаграждения в пределах 13.58%-13.74% годовых.

(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 2023 года и 31 декабря 2022 года:

тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2023 года				Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Приобретенные кредитно-обесцененные при первоначальном признании	
- непросроченные	37,691,332	1,027,749	5,741,393	190,123	44,650,597
- просроченные на срок менее 30 дней	1,000,816	280,915	649,649	32,941	1,964,321
- просроченные на срок 30-89 дней	-	660,212	800,252	6,236	1,466,700
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	1,346,959	4,667	1,351,626
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	329,076	-	329,076
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	502,102	16,012	518,114
	38,692,148	1,968,876	9,369,431	249,979	50,280,434
Оценочный резерв под убытки	(339,348)	(80,993)	(1,111,994)	(7,103)	(1,539,438)
Балансовая стоимость	38,352,800	1,887,883	8,257,437	242,876	48,740,996

тыс. тенге	31 декабря 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	46,850,259	1,117,291	3,832,452	176,280	51,976,282
- просроченные на срок менее 30 дней	1,129,442	369,074	536,152	68,152	2,102,820
- просроченные на срок 30-89 дней	-	612,598	429,781	18,678	1,061,057
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	1,233,045	66,740	1,299,785
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	530,416	18,942	549,358
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	3,194,800	-	3,194,800
	47,979,701	2,098,963	9,756,646	348,792	60,184,102
Оценочный резерв под убытки	(626,420)	(100,010)	(3,525,313)	(17,072)	(4,268,815)
Балансовая стоимость	47,353,281	1,998,953	6,231,333	331,720	55,915,287

По состоянию на 30 сентября 2023 года, балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца составляла 1,720,521 тысяч тенге (31 декабря 2022 года: 2,401,145 тысяч тенге).

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

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

Движение резерва на покрытие убытков от обесценения кредитов по классам кредитов, выданных физическим лицам, и по трем стадиям ожидаемых кредитных убытков за три месяца, закончившихся 30 сентября 2023 года и 30 сентября 2022 года, представлено следующим образом:

	Не аудировано				Всего
	девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года				
тыс. тенге	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	Приобретенные кредитно- обесцененные при первоначально м признании	
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	626,420	100,010	3,525,313	17,072	4,268,815
Перевод в Стадию 1	10,802	(9,293)	(1,509)	-	-
Перевод в Стадию 2	(27,207)	31,640	(4,433)	-	-
Перевод в Стадию 3	(31,775)	(31,647)	63,422	-	-
Чистое изменение	(238,892)	(9,717)	(236,878)	(9,969)	(495,456)
Финансовые активы, по которым было прекращено признание	-	-	(2,209,835)	-	(2,209,835)
Высвобождение дисконта и прочие изменения	-	-	(24,086)	-	(24,086)
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода	339,348	80,993	1,111,994	7,103	1,539,438

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года

тыс. тенге	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	
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	-	-
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

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

тыс.тенге	Не аудировано 30 сентября 2023 года			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Всего
Кредиты выданные ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ» Корпоративный клиент, присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	51,752,091	-	-	51,752,091
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017	1,020,375	-	-	1,020,375
ТОО «Астана IT University», присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	2,560,535	-	-	2,560,535
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	55,333,001	-	-	55,333,001
Оценочный резерв под убытки	(141,302)	-	-	(141,302)
	55,191,699	-	-	55,191,699

тыс.тенге	31 декабря 2022 года			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Всего
Кредиты выданные				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ»	47,264,939	-	-	47,264,939
Дебиторская задолженность по реализации в рассрочку				
ТОО «Мега Плаза», присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	20,652,897	-	-	20,652,897
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017				
ТОО «Astana IT University» присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	3,024,438	-	-	3,024,438
НКО «Umit fund» присвоенный внутренний рейтинг «D»	-	-	615,092	615,092
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	70,942,274	-	615,092	71,557,366
Оценочный резерв под убытки	(197,007)	-	(378,896)	(575,903)
	70,745,267	-	236,196	70,981,463

В январе 2023 года ТОО «Мега Плаза» произвело полное досрочное погашение основного долга и вознаграждения по дебиторской задолженности по реализации в рассрочку. Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением займа составил 5,667,718 тысяч тенге (не аудировано) и был признан в виде государственных субсидий (Примечание 16).

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2023 года, НКО «Umit fund» произвело полное досрочное погашение основного долга и вознаграждения по дебиторской задолженности от продажи квартир.

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

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

Механизм реализации с рассрочкой платежа для юридических лиц предусматривает следующие условия: ставка вознаграждения 2% годовых, со сроком 10 лет, условиями договора предусмотрено частичное – досрочное и полное досрочное погашение, без взимания комиссии.

Для дисконтирования денежных потоков по договорам с рассрочкой платежа для юридических лиц Компания использовала статистику РГУ «Национальный Банк РК» по долгосрочным кредитам, выданным банками, по видам экономической деятельности в сфере образования за август 2019 года и применила рыночную ставку 14.02% при первоначальном признании.

По состоянию на 30 сентября 2023 года кредиты, выданные и долгосрочная дебиторская задолженность юридических лиц не были просрочены.

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

тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	197,007	-	378,896	575,903
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(55,705)	-	(378,896)	(434,601)
Остаток на конец периода	141,302	-	-	141,302

тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2022 года			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	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
Остаток на конец периода	107,594	3,224,842	371,152	3,703,588

- (2) *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 2023 года и 31 декабря 2022 года представлены следующим образом:

	Не аудировано 30 сентября 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
Менее одного года	12,805,427	12,900,543
От 1 до 2 лет	12,798,035	12,911,242
От 2 до 3 лет	12,791,817	12,904,981
От 3 до 4 лет	12,766,299	12,900,486
От 4 до 5 лет	12,727,792	12,870,345
Более пяти лет	112,524,759	121,449,806
Минимальные арендные платежи	176,414,129	185,937,403
За вычетом незаработанного финансового дохода:		
Менее одного года	(3,867,769)	(4,162,840)
От одного года до пяти лет	(14,699,132)	(15,578,435)
Более пяти лет	(14,891,999)	(16,735,384)
За вычетом незаработанного финансового дохода, всего	(33,458,900)	(36,476,659)
Минус: Оценочный резерв под убытки	(394,892)	(202,438)
Чистые инвестиции в финансовую аренду	142,560,337	149,258,306

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 2023 года и 31 декабря 2022 года:

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года*

Не аудировано 30 сентября 2023 года				
тыс. тенге	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	Всего
		убытки	убытки	
Непросроченные	116,034,871	6,303,027	4,555,319	126,893,217
Просроченные на срок менее 30 дней	4,294,631	1,782,332	978,466	7,055,429
Просроченные на срок 30-89 дней	-	2,790,834	1,763,868	4,554,702
Просроченные на срок 90-179 дней	-	-	2,516,463	2,516,463
Просроченные на срок более 180-360 дней	-	-	670,056	670,056
Просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,265,362	1,265,362
	120,329,502	10,876,193	11,749,534	142,955,229
Оценочный резерв под убытки	(56,485)	(9,519)	(328,888)	(394,892)
Балансовая стоимость	120,273,017	10,866,674	11,420,646	142,560,337

31 декабря 2022 года				
тыс. тенге	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	Всего
		убытки	убытки	
- непросроченные	120,993,668	5,814,674	2,860,303	129,668,645
- просроченные на срок менее 30 дней	2,951,069	1,984,192	928,031	5,863,292
- просроченные на срок 30-89 дней	-	2,325,126	1,408,615	3,733,741
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	2,301,535	2,301,535
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	2,489,479	2,489,479
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	5,404,052	5,404,052
	123,944,737	10,123,992	15,392,015	149,460,744
Оценочный резерв под убытки	(45,628)	(8,461)	(148,349)	(202,438)
Балансовая стоимость	123,899,109	10,115,531	15,243,666	149,258,306

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 2023 года и 30 сентября 2022 года представлено следующим образом:

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года*

Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого
	Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	45,628	8,461	148,349
Перевод в Стадию 1	5,155	(4,597)	(558)	-
Перевод в Стадию 2	(1,565)	4,551	(2,986)	-
Перевод в Стадию 3	(3,371)	-	3,371	-
Чистое начисление	586	(863)	176,380	176,103
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	10,052	1,967	4,355	16,374
Прочие изменения	-	-	(23)	(23)
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано	56,485	9,519	328,888	394,892

Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого
	Величина резерва под обесценение по состоянию на начало года	1,349,939	1,341,991	2,900,766
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 изменение	(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 резерва под обесценение по состоянию на конец года	43,419	10,249	214,319	267,987

14 Выпущенные долговые ценные бумаги

Выпущенные долговые ценные бумаги по состоянию на 30 сентября 2023 года и 31 декабря 2022 года состояли из облигаций, выраженных в тенге.

Эмиссия	Дата погашения	Номинальная ставка купона	Эффективная ставка	Не аудировано 30 сентября 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
KZ2C00006641	09.04.2024	4.05%	10.64%	177,768,532	168,366,805
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	143,151,371	142,051,661
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	139,117,877	138,625,210
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	74,571,610	74,800,734
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	72,895,633	66,893,808
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	72,895,633	66,893,808
KZ2C00007839	27.10.2031	7.02%	10.75%	43,481,351	40,276,068
KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	10.27%	31,127,427	30,438,455
KZ2C00006393	24.02.2026	10.25%	11.00%	29,802,775	30,367,907
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,494,967	20,973,967
KZ2C00004356	21.06.2049	2.99%	11.94%	340,359	336,769
KZ2C00007086	01.04.2051	0.10%	13.80%	158,490	146,840
KZ2C00007631	04.02.2052	0.10%	12.17%	58,640	54,693
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	24,646	22,928
				805,889,311	780,249,653

15 Прочие привлеченные средства

	Не аудировано 30 сентября 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
Заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	218,418,926	206,742,354
Долгосрочные займы, полученные от международных финансовых организаций	17,506,493	22,638,289
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	6,547,508	6,173,578
Задолженность перед Акиматом г. Нур-Султан	171,784	161,467
	242,644,711	235,715,688

По состоянию на 30 сентября 2023 года и 31 декабря 2022 года прочие привлеченные средства включают кредиты, полученные от АО «НУХ «Байтерек» в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015 - 2019 годы, принятой в соответствии с Указом Президента РК от 6 апреля 2015 года № 1030 и «Программы развития регионов до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства РК от 28 июня 2014 года № 728, Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, утвержденной постановлением Правительства РК от 31 декабря 2019 года №1054, которые были интегрированы в Концепцию развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 года, утвержденной Постановлением Правительства РК от 23 сентября 2022 года №736.

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

В течение 2021 года, для целей финансирования мероприятий по обеспечению населения доступным жильем и приобретения облигаций местных исполнительных органов в рамках реализации государственных и правительственных программ, Компания осуществила привлечение займов, деноминированных в российских рублях от Евразийского банка развития на общую сумму 3,500,000 тысяч российских рублей, со ставкой вознаграждения 7.5% годовых и датами погашения в ноябре и декабре 2026 года. В связи со снижением обменного курса российского рубля по отношению к тенге в течение 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года, Компанией был признан доход от переоценки данных займов на общую сумму 5,500,531 тысяч тенге.

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 8.0% годовых.

16 Государственные субсидии

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало периода	142,702,544	182,324,636
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по выпущенным долговым ценным бумагам (Примечание 14)	38,150	2,148,443
Использование государственной субсидии по облигациям МИО (Примечание 11)	(1,360,138)	(23,339,727)
Использование государственной субсидии по выпущенным облигациям (Примечание 14)	-	(2,148,443)
Использование государственной субсидии по выданным займам (Примечание 12)	(480,687)	(12,424,765)
Амортизация за период	(6,087,076)	(6,079,227)
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций МИО (Примечание 11)	618,946	39,333
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением займа (Примечание 12)	5,667,718	2,664,279
Остаток по состоянию на конец периода	<u>141,099,457</u>	<u>143,184,529</u>

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 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	803,890	1,091,799

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года*

	Не аудировано 30 сентября 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям	270	403
Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям	804,160	1,092,202
Резерв понесенных, но не заявленных убытков по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	32,836,434	22,676,679
Резерв под требования по финансовым гарантиям	1,110	1,159
Итого резервов по выданным гарантиям	32,837,544	22,677,838
	33,641,704	23,770,040

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге
Остаток на начало периода	1,092,202	2,032,442
Заработанные комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховые премии)	(1,257,078)	(2,017,494)
Комиссии по финансовым гарантиям заработанные	(141)	(309)
Комиссии по финансовым гарантиям	24	33
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства возвращенные	1,085,470	1,596,207
НДС по доходам	(116,317)	(171,058)
Остаток по состоянию на конец года	804,160	1,439,821

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 2023 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало года	22,676,679	16,369,499
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	10,159,755	(638,206)
Величина резерва по состоянию на конец года	32,836,434	15,731,293

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

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

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

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

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

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

Оценка ожидаемых убытков пересматривается по мере накопления Компанией статистических данных.

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

При изменении ожидаемой вероятности наступления гарантийного случая на плюс/минус один процент, размер резервов по выданным гарантиям был бы на 328,364 тысячи тенге (не аудировано) (на 31 декабря 2022 года: 226,767 тысяч тенге) выше/ниже.

Наступление гарантийного случая

В соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 37 Закона «О долевом участии в жилищном строительстве» в июне 2023 года Компанией был зафиксирован гарантийный случай по проекту «Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов в мкр. Нурсая в г. Атырау», из которых три 9-ти этажных жилых дома являлись объектами гарантирования.

По состоянию на 30 сентября 2023 года Компанией был начислен 100% резерв по предоставленной гарантии в размере 2,451,669 тысяч тенге.

Согласно договору доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании и на основании акта приема-передачи учредитель передал Компании в доверительное управление 100% долю участия в уставном капитале управляющей компании (Примечание 3(а)).

Уполномоченная компания не консолидируется Компанией, так как она (по отдельности и в совокупности) является несущественной для финансового положения, финансовых результатов деятельности и потоков денежных средств Компании.

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 31,275,846 тысяч тенге (1,773.91 тенге за акцию), не аудировано (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.

(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 2023 года	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года
Прибыль за период, в тыс. тенге	25,467,548	27,923,615
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	17,631,022	17,631,022
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	1,444	1,584

(в) Прочие резервы в составе нераспределенной прибыли

Компания создала резерв на урегулирование гарантийного случая, в соответствии со статьей 29 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года «О долевом участии в жилищном строительстве». Средства резерва на урегулирование гарантийных случаев могут быть использованы исключительно в целях осуществления расходов, связанных с исполнением обязательств Компании по договорам о предоставлении гарантии. По состоянию на 30 сентября 2023 года резерв на урегулирование гарантийного случая равен 6,351,683 тысяч тенге (не аудировано) (31 декабря 2022 года: 6,882,107 тысяч тенге).

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 2023 года, существенных изменений в отношении рыночного риска и риска ликвидности в сравнении с 31 декабря 2022 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 2023 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 2023 года	31 декабря 2022 года
	тыс. тенге	тыс. тенге
АКТИВЫ		
Денежные средства и их эквиваленты	228,426,975	245,237,171
Средства в банках и прочих финансовых институтах	68,720,553	68,450,680
Инвестиционные ценные бумаги:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	830,933	2,171,971
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	904,029,230	831,077,410
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	6,327,439	4,523,388
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	103,932,695	126,896,750
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	142,560,337	149,258,306
Прочие финансовые активы	230,353	297,515
Всего максимального уровня подверженности кредитному риску	1,455,058,515	1,427,913,191

Управление рисками по предоставленным гарантиям

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 2023 года Компания имела 53 действующих договоров гарантирования (31 декабря 2022 года: 59 действующих договоров).

По состоянию на 30 сентября 2023 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, составила 347,527,630 тысяч тенге (31 декабря 2022 года: 410,765,069 тысяч тенге).

Основной риск, с которым Компания сталкивается по договорам о предоставлении гарантии по проектам жилищного 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.

Гарантийный 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, проводит техническую экспертизу проекта, а после предоставления гарантии - мониторинг хода строительства. 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 сокращенной промежуточной финансовой информации, 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 сокращенную промежуточную финансовую информацию 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 2023 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года тыс. тенге
Члены Совета директоров	9,582	27,768
Члены Правления	127,405	188,909
	<u>136,987</u>	<u>216,677</u>

По состоянию на 30 сентября 2023 года и 31 декабря 2022 года, остатки по счетам по операциям с членами Правления и Совета директоров составили:

	Не аудировано 30 сентября 2023 года тыс. тенге	Не аудировано Средняя ставка вознаграждения	31 декабря 2022 года тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения
Сокращенный промежуточный отчет о финансовом положении				
Кредиты, выданные клиентам	49,559	6.49	63,327	3.00
Прочие обязательства	57,479	-	58,789	-

(б) Операции с участием прочих связанных сторон

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 2023 и 2022 годов:

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года		Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года		Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2022 года	
	Группа Байтерек тыс. тенге		Государственные организации тыс. тенге		Группа Байтерек тыс. тенге	
Сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке						
Процентные доходы	7,075,326	99,195,975	3,257,506	89,608,585		
Процентные расходы	(73,541,237)	(1,355,720)	(70,540,600)	(1,291,039)		
Чистые прочие операционные доходы	2,494,170	14,588,765	527,801	(2,311,600)		
Комиссионные расходы	(38)	(2,383)	2	(2,122)		
Общие административные расходы	-	(345,715)	-	(324,319)		
Чистые расходы по изменениям в резервах	(391,599)	-	-	-		
(Убытки от) / восстановления обесценения	253,365	(114,280)	(87,896)	480,261		
Расход по подоходному налогу	-	296,289	-	(2,477,761)		

По состоянию на 30 сентября 2023 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

	Не аудировано Группа Байтерек		Не аудировано Государственные организации	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознагра- ждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознагражд- ения, %
Денежные средства и их эквиваленты	3,262,114	14.99	223,927,677	16.85
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	68,720,553	7.55	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	12,947,945	0.5	880,413,245	4.96
Кредиты, выданные клиентам	-	-	51,710,320	0.50
Текущий налоговый актив	-	-	5,546,167	-
Прочие активы	82,168	-	210,147	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	744,421,751	5.71	12,863,094	10.11
Прочие привлеченные средства	218,418,927	0.17	6,719,292	0.10
Государственные субсидии	139,305,872	-	1,793,585	-
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	2,451,669	-	-	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	15,000,764	-
Прочие обязательства	-	-	3,028,650	-

По состоянию на 31 декабря 2022 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

	Группа Байтерек		Государственные учреждения	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграж- дения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграж- дения, %
Денежные средства и их эквиваленты	18,706,441	15.25	212,774,938	13.88
Средства в банках	67,786,335	7.61	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	7,891,244	0.5	812,220,919	5.20
Кредиты выданные клиентам	-	-	47,171,594	0.40
Текущий налоговый актив	-	-	4,459,416	-
Прочие активы	79,454	-	103,836	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	718,929,637	5.72	12,542,124	10.10
Прочие привлеченные средства	206,742,354	0.17	6,335,045	0.10
Государственные субсидии	140,884,429	-	1,818,115	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	17,503,656	-
Прочие обязательства	-	-	376,936	-

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 2023 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	228,426,975	-	228,426,975	228,426,975
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	68,720,553	-	68,720,553	68,720,553
Инвестиционные ценные бумаги: - Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	-	830,933	830,933	830,933
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	904,029,230	-	904,029,230	888,456,943
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку: - Оцениваемые по амортизированной стоимости - Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	103,932,695	-	103,932,695	77,725,980
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	142,560,337	-	142,560,337	142,560,337
Прочие финансовые активы	230,353	-	230,353	230,353
	1,447,900,143	7,158,372	1,455,058,515	1,413,279,513
Долговые ценные бумаги выпущенные	805,889,311	-	805,889,312	737,057,480
Прочие привлеченные средства	242,644,711	-	242,644,710	156,110,253
Прочие финансовые обязательства	4,457,227	-	4,457,227	4,457,227
	1,052,991,249	-	1,052,991,249	897,624,960

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 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	245,237,171	-	245,237,171	245,237,171
Средства в банках и прочих финансовых институтах	68,450,680	-	68,450,680	66,255,577
Инвестиционные ценные бумаги:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	831,077,410	-	831,077,410	856,731,799
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	2,171,971	2,171,971	2,171,971
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	126,896,750	-	126,896,750	101,335,619
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	4,523,388	4,523,388	4,523,388
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	149,258,306	-	149,258,306	149,258,306
Прочие финансовые активы	297,515	-	297,515	297,515
	1,421,217,832	6,695,359	1,427,913,191	1,425,811,346
Долговые ценные бумаги выпущенные	780,249,653	-	780,249,653	764,691,925
Прочие привлеченные средства	235,715,688	-	235,715,688	182,464,081
Прочие финансовые обязательства	3,885,402	-	3,885,402	3,885,402
	1,019,850,743	-	1,019,850,743	951,041,408

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 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.

(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 2023 года и отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости.

Финансовые активы	<u>Уровень 2</u>	<u>Уровень 3</u>	<u>Всего</u>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	830,933	-	830,933
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	6,327,439	6,327,439
	<u>830,933</u>	<u>6,327,439</u>	<u>7,158,372</u>

Финансовые активы	<u>Уровень 2</u>	<u>Уровень 3</u>	<u>Всего</u>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	2,171,971	-	2,171,971
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	4,523,388	4,523,388
	<u>2,171,971</u>	<u>4,523,388</u>	<u>6,695,359</u>

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, не отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 30 сентября 2023 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	228,426,975	-	228,426,975	228,426,975
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	68,720,553	-	68,720,553	68,720,553
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	888,456,943	-	888,456,943	904,029,230
Кредиты, выданные клиентам и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	74,272,534	3,453,446	77,725,980	103,932,695
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	129,417,747	13,142,590	142,560,337	142,560,337
Прочие финансовые активы	230,353	-	230,353	230,353
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	737,057,480	-	737,057,480	805,889,311
Прочие привлеченные средства	156,110,253	-	156,110,253	242,644,711
Прочие финансовые обязательства	4,457,227	-	4,457,227	4,457,227

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, не отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 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	245,237,171	-	245,237,171	245,237,171
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	66,255,577	-	66,255,577	68,450,680
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	856,731,799	-	856,731,799	831,077,410
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости	99,738,036	1,597,583	101,335,619	126,896,750
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	134,014,640	15,243,666	149,258,306	149,258,306
Прочие финансовые активы	297,515	-	297,515	297,515
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	764,691,925	-	764,691,925	780,249,653
Прочие привлеченные средства	182,464,081	-	182,464,081	235,715,688
Прочие финансовые обязательства	3,885,402	-	3,885,402	3,885,402

23 Управление капиталом

	Не аудировано 30 сентября 2023 года	31 декабря 2022 года
Коэффициент k1	14%	14%
Коэффициент k1-2	24%	21%
Коэффициент k1-3	26%	25%

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

По состоянию на 30 сентября 2023 года и 31 декабря 2022 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 2023 года	Не аудировано 30 сентября 2022 года
тыс. тенге		
чистая прибыль за 9 месяцев, в тыс. тенге	25,467,548	27,923,615
чистая прибыль за 9 месяцев, относимая на долю акционеров	25,467,548	27,923,615
средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	17,631,022	17,631,022
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	1,444	1,584

27 Балансовая стоимость одной акции на 30 сентября 2023 года на основе отчета о финансовом положении за третий квартал, закончившийся 30 сентября 2023 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;

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года

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

По состоянию на 30 сентября 2023 года балансовая стоимость одной акции составляет:

TA = 1,472,795,454 тысяч тенге;
IA = 402,425 тысяч тенге;
TL = 1,244,253,210 тысяч тенге;
NAV = 228,139,819 тысяч тенге;
NOcs. = 17,631,022 шт.;
BVcs = 12,940 тенге.

Управляющий директор

Главный бухгалтер



Б. Сагимкулова

А. Токтаркожа