

Примечания к сокращенной промежуточной финансовой информации АО «Казахстанская Жилищная Компания» за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

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

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

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

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

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

(б) Акционеры

По состоянию на 30 сентября 2024 года и 31 декабря 2023 года Компания полностью принадлежит АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» («Материнская компания»). Стороной, обладающей конечным контролем над Компанией, является Правительство Республики Казахстан.

(в) Условия осуществления 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 продолжающийся военный конфликт между Российской Федерацией и Украиной также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

Представленная промежуточная сокращенная 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

Данная промежуточная сокращенная финансовая информация была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», и должна рассматриваться вместе с последней годовой финансовой отчетностью Компании по состоянию на 31 декабря 2023 года и за год, закончившийся на указанную дату. Данная промежуточная сокращенная финансовая информация не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО («МСФО»), выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности («стандартами финансовой отчетности МСФО»). В состав данной информации были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Компании результатах ее деятельности, произошедших после последней годовой финансовой отчетности.

(б) Принципы оценки финансовых показателей

Промежуточная сокращенная 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 сокращенной промежуточной финансовой информации 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

(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 промежуточной сокращенной финансовой информации.

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

3 Изменение существенных принципов учетной политики

За исключением изменений, описанных далее, учетная политика, применяемая в данной промежуточной сокращенной финансовой информации, совпадает с той, которая применялась при подготовке последней годовой финансовой отчетности.

Компания приняла Поправки к МСФО (IAS 1) «Классификация обязательств как краткосрочные или долгосрочные» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами», выпущенные в 2020 и 2022 годах. Поправки применяются ретроспективно к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2024 года или после этой даты. Они разъясняют некоторые требования для определения того, следует ли классифицировать обязательство как краткосрочное или долгосрочное, и требуют новых раскрытий информации по долгосрочным обязательствам, на которые распространяются ковенанты, подлежащие проверке в течение 12 месяцев после отчетной даты. Это привело к изменению в учетной политике в отношении классификации обязательств, которые могут быть погашены собственными акциями предприятия в составе группы (например, конвертируемыми облигациями, выпущенными Компанией). Ранее Компания не принимала во внимание все условия конвертации при классификации соответствующих обязательств как краткосрочных или долгосрочных. В соответствии с пересмотренной политикой, когда обязательство включает в себя условие конвертации, расчет по которому может быть осуществлен путем передачи собственных акций предприятия, входящего в состав группы, Компания принимает во внимание условие конвертации при классификации основного обязательства как краткосрочного или долгосрочного, за исключением случаев, когда оно классифицируется как компонент собственного капитала составного инструмента.

Несмотря на изменение политики, влияние на сравнительный отчет о финансовом положении отсутствует, поскольку по состоянию на 31 декабря 2023 года Компания не имела конвертируемых облигаций.

Ожидается, что изменения в учетной политике также будут отражены в финансовой отчетности Компании по состоянию на и за год, заканчивающийся 31 декабря 2024 года.

Стандарты выпущенные, но еще не вступившие в силу

Ряд новых стандартов и поправок к стандартам вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2024 года, с возможностью досрочного применения. Однако Компания не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной промежуточной сокращенной финансовой информации.

4 Чистый процентный доход

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки		
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	70,776,932	74,014,205
Сделки «обратного РЕПО»	22,894,421	22,564,637
Кредиты, выданные клиентам и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	8,564,951	10,635,077
Средства в банках и прочих финансовых институтах	5,053,521	4,694,416
Денежные средства и их эквиваленты	3,558,306	1,876,328
Прочие активы	14,136	10,008
	110,862,267	113,794,671
Прочие процентные доходы		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	9,357,229	9,615,855
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	195,331
	9,357,229	9,811,186
Процентные расходы		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(63,128,587)	(65,978,351)
Прочие привлеченные средства	(15,638,440)	(13,876,574)
	(78,767,027)	(79,854,925)
Чистый процентный доход	41,452,469	43,750,932

Процентный доход по дебиторской задолженности по финансовой аренде за шесть месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года, включает амортизацию государственных субсидий в размере 6,100,815 тысяча тенге, не аудировано (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года: 6,087,076 тысяч тенге, не аудировано) (Примечание 16).

5 (Расходы)/ доходы по резервам по долговым финансовым инструментам

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13)	151,243	(192,477)
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости (Примечание 11)	(332,310)	(166,461)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная задолженность от реализации недвижимости в рассрочку физическим лицам (Примечание 12)	(144,209)	930,057
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 9)	(72,444)	81,764
Средства в банках и прочих финансовых институтах (Примечание 10)	(3,223)	182,525
Прочие финансовые активы	(46,290)	9,616
	(447,233)	845,024

6 Чистые заработанные страховые премии

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховая премия)	1,081,897	1,255,008
Комиссии за финансовые гарантии	118	141
	1,082,015	1,255,149

Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, признанные за период, закончившийся 30 сентября 2024 года, возникают в результате амортизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний.

7 Прочие операционные убытки

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге
Убыток от признания первоначального дисконта по приобретенным долгосрочным ценным бумагам (Примечание 11)	(157,260,531)	(14,373,616)
Убыток от признания первоначального дисконта по кредитам, выданным клиентам (Примечание 12)	(25,174,518)	(707,966)
Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества	(550,731)	(464,523)
Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости	(280,500)	(297,394)
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	(169,249)	(276,778)
Доход от использования государственных субсидий (Примечание 16)	160,929,296	1,840,825
Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества	896,557	692,693
Доходы от досрочного погашения долгосрочных ценных бумаг	251,971	-
Доходы от погашения средств в банках	48,823	16,804
Прочие (расходы)/доходы	(336,475)	(397,910)
	(21,645,357)	(13,967,865)

8 Расход по подоходному налогу

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге
Изменение величины отложенных налоговых активов/отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва	1,906,532	296,289
Всего расхода по подоходному налогу	1,906,532	296,289

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

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

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года		Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года	
	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%
Прибыль до вычета подоходного налога	25,406,200	100	25,171,260	100
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(5,081,240)	(20)	(5,034,252)	(20)
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	5,706,877	22	7,536,399	30
Необлагаемые доходы / (невывчитаемые убытки) от обесценения	1,422,574	6	(1,962,036)	(8)
Невычитаемые убытки при признании переоценки финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	(35,680)	-	-	-
Прочие невычитаемые расходы	(105,999)	-	(243,822)	(1)
	1,906,532	8	296,289	1

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 2024 года			Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
Счета типа «Ностро» в НБРК	44,240,813	-	-	44,240,813
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом BBB+	53,252,995	-	-	53,252,995
с кредитным рейтингом BBB-	41,966,889	-	-	41,966,889
с кредитным рейтингом BB+	141,080	-	-	141,080
с кредитным рейтингом BB	12,171	-	-	12,171
с кредитным рейтингом BB-	38,607	-	-	38,607
с кредитным рейтингом B- без рейтинга	725 1	-	-	725 1
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	139,653,281	-	-	139,653,281
Сделки обратного РЕПО с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	173,727,243	-	-	173,727,243
Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение	313,380,524	-	-	313,380,524
Оценочный резерв под убытки	(153,618)	-	-	(153,618)
Итого денежные средства и их эквиваленты	313,226,906	-	-	313,226,906
тыс. тенге	31 декабря 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	
Счета типа «Ностро» в НБРК	76,794,128	-	-	76,794,128
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом BBB	3,116,669	-	-	3,116,669
с кредитным рейтингом BBB-	6,275,144	-	-	6,275,144
с кредитным рейтингом BB	378,580	-	-	378,580
с кредитным рейтингом BB- без рейтинга	46,538 6	-	-	46,538 6
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	86,611,065	-	-	86,611,065
Сделки обратного РЕПО с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	218,888,397	-	-	218,888,397
Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение	305,499,462	-	-	305,499,462
Оценочный резерв под убытки	(80,913)	-	-	(80,913)
Итого денежные средства и их эквиваленты	305,418,549	-	-	305,418,549

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

По состоянию на 30 сентября 2024 года Компания имеет трех контрагентов (31 декабря 2023 года: один контрагент), на долю которых приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанных контрагентов по состоянию на 30 сентября 2024 года составляет 139,460,697 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 76,794,128 тысяч тенге).

В течение девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года, Компания заключила на Казахстанской фондовой бирже сделки «обратного РЕПО» с контрагентами. Данные операции обеспечены Казначейскими обязательствами Министерства финансов Республики Казахстан. По состоянию на 30 сентября 2024 года справедливая стоимость финансовых активов, выступающих в качестве обеспечения по сделкам «обратного РЕПО», составляет 173,727,243 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 218,888,397 тысяч тенге).

10 Средства в банках и прочих финансовых институтах

тыс. тенге

	Не аудировано 30 сентября 2024 года			Итого
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
Срочные депозиты - с кредитным рейтингом ВВ	50,525,955	-	-	50,525,955
	50,525,955	-	-	50,525,955
Займы С кредитным рейтингом ВВВ	19,870,730	-	-	19,870,730
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	70,396,685	-	-	70,396,685
Резерв под обесценение	(23,001)	-	-	(23,001)
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	70,373,684	-	-	70,373,684
тыс. тенге	31 декабря 2023 года			
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
Срочные депозиты С кредитным рейтингом ВВ	50,027,397	-	-	50,027,397
	50,027,397	-	-	50,027,397
Займы С кредитным рейтингом ВВВ	19,056,824	-	-	19,056,824
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	69,084,221	-	-	69,084,221
Резерв под обесценение	(19,777)	-	-	(19,777)
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	69,064,444	-	-	69,064,444

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

По состоянию на 30 сентября 2024 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2023 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 30 сентября 2024 года составляет 50,525,955 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 50,027,397 тысяч тенге).

По состоянию на 30 сентября 2024 года у Компании имеются срочные депозиты в тенге со ставкой вознаграждения 11.0% годовых (в 2023 году: 10.0% годовых) и сроком погашения в феврале 2027 года.

11 Инвестиционные ценные бумаги

тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2024 года			Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,488,354	-	-	1,488,354
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВВ	19,671,075	-	-	19,671,075
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом ВВ-	10,663,548	-	-	10,663,548
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом В	3,133,688	-	-	3,133,688
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	861,243,163	-	-	861,243,163
Корпоративные облигации, не имеющие кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	896,199,828	-	1,117,796	897,317,624
Оценочный резерв под убытки	(928,098)	-	(1,117,796)	(2,045,894)
Балансовая стоимость	895,271,730	-	-	895,271,730

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

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

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2024 года, Компанией были приобретены облигации местных исполнительных органов на сумму 355,484,409 тысяч тенге, со сроком погашения в 2026 и 2034 годах, не аудировано. Купонные ставки по облигациям составляют 0.02%, 0.35% и 4,25% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости 198,223,878 тысяч тенге, не аудировано, рассчитанной с использованием рыночных ставок в пределах 12.19%-13.06% годовых. Дисконт при первоначальном признании составил 157,260,531 тысяч тенге, не аудировано, и был признан в прочих операционных убытках в сокращенном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 7) и частично компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии, полученной для целей приобретения данных облигаций в сумме 150,085,548 тысяч тенге, не аудировано (Примечание 16).

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2024 года, местные исполнительные органы погасили облигации в размере 186,368,690 тысяч тенге, не аудировано. Перерасчет дисконта на сумму 68,594 тысяч тенге, не аудировано, в связи с частичным досрочным погашением облигаций местных исполнительных органов, был признан в виде государственных субсидий (Примечание 16).

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2024 года, Компанией были приобретены купонные облигации казахстанских компаний по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 8,000,000 единиц, с купонными ставками 13,50% и 17,25% годовых и сроком погашения в 2025 году.

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 2024 г. тыс. тенге	2023 г. тыс. тенге
Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Займ ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»	31,456,196	53,330,839
Займы корпоративным клиентам	4,380,741	3,251,706
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	2,079,689	2,581,058
Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	37,916,626	59,163,603
Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам	32,468,682	38,518,760
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	8,640,768	9,658,034
Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	41,109,450	48,176,794
	79,026,076	107,340,397
Оценочный резерв под убытки	(1,828,240)	(1,658,656)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение	77,197,836	105,681,741
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	13,170,421	11,028,026
Итого кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	90,368,257	116,709,767

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2024 года, Компанией были заключены дополнительные соглашения с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом города Астана по продлению сроков погашения кредитов, с учетом рекомендаций Совета по управлению Национальным Фондом Республики Казахстан. Ввиду существенной модификации условий соглашений Компания прекратила признание старых кредитов и признала новый финансовый актив. Соответственно, кредиты были приведены к справедливой стоимости на дату заключения дополнительных соглашений, используя рыночные ставки вознаграждения 12.07% и 13.51% годовых, что привело к признанию эффекта от модификаций условий в размере 24,967,650 тысяч тенге, не аудировано, который признан в прочих операционных убытках в сокращенном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 7) и частично компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии в сумме 261,999 тысяч тенге, не аудировано

В августе 2023 года Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии для финансирования градостроительного инвестиционного проекта, соответствующего

стандарту комплексной застройки территорий в городе Астана на сумму в размере 10,500,000 тысяч тенге. Номинальная ставка по кредитной линии составляет 4.25% годовых со сроком погашения в 2026 году. В течении девяти месяцев, в рамках данной кредитной линии, Компанией выдан один транш на сумму 770,100 тысяч тенге (31 декабря 2023 года: 4,947,113 тысяч тенге).

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

При первоначальном признании данный транш был приведен к справедливой стоимости, с использованием рыночной процентной ставки 22.26% годовых, что привело к признанию дисконта в размере 206,868 тысяч тенге, из которых 157,840 тысяч тенге были компенсированы за счет государственной субсидии.

В течение периода, закончившегося 31 декабря 2023 года в связи с наступлением гарантийного случая по строительству объекта недвижимости в г. Атырау, Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии в целях финансирования завершения строительства объекта на 2,611,855 тысяч тенге со ставкой вознаграждения 11.42% годовых. В течение отчетного периода, закончившихся 30 сентября 2024 года, Компанией в рамках соглашения об открытии кредитной линии в целях финансирования завершения строительства объекта выданы пять траншей на общую сумму 1 442 979 тысяч тенге (в 2023 году выданы два транша на общую сумму 1,006,813 тысяч тенге).

Справедливая стоимость данных кредитов при первоначальном признании была оценена как приведенная стоимость всех будущих поступлений денежных средств, дисконтированных с использованием рыночных процентных ставок 28.15%-29.71% годовых. Разница между номинальной и справедливой стоимостью кредитов на дату первоначального признания в размере 178,402 тысяч тенге была признана в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

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

В таблице далее представлена информация о качестве ипотечных кредитов, выданных клиентам, по состоянию на 30 сентября 2024 года и 31 декабря 2023 года:

Не аудировано 30 сентября 2024 года					
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Приобретенные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
- непросроченные	32,987,779	682,151	4,109,609	156,691	37,936,230
- просроченные на срок менее 30 дней	692,489	327,423	476,440	36,047	1,532,399
- просроченные на срок 30-89 дней	-	313,394	405,676	2,133	721,203
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	393,528	-	393,528
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	325,751	2,222	327,973
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	195,483	2,634	198,117
	33,680,268	1,322,968	5,906,487	199,727	41,109,450
Оценочный резерв под убытки	(126,383)	(51,198)	(1,006,299)	(5,319)	(1,189,199)
Балансовая стоимость	33,553,885	1,271,770	4,900,188	194,408	39,920,251
31 декабря 2023 года					
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Приобретенные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
- непросроченные	38,391,782	889,865	4,104,422	168,710	43,554,779
- просроченные на срок менее 30 дней	890,039	153,286	425,828	43,088	1,512,241
- просроченные на срок 30-89 дней	-	475,006	1,370,264	5,868	1,851,138
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	639,702	2,603	642,305
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	261,831	4,727	266,558
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	333,450	16,323	349,773
	39,281,821	1,518,157	7,135,497	241,319	48,176,794
Оценочный резерв под убытки	(167,092)	(40,940)	(1,299,014)	(7,249)	(1,514,295)
Балансовая стоимость	39,114,729	1,477,217	5,836,483	234,070	46,662,499

По состоянию на 30 сентября 2024 года, балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца составляла 1,235,489 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 1,620,944 тысяч тенге).

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

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

Движение резерва на покрытие убытков от обесценения кредитов по классам кредитов, выданных физическим лицам, и по трем стадиям ожидаемых кредитных убытков за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года и 30 сентября 2023 года, представлено следующим образом:

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 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	Приобретенные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	
тыс. тенге					
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	167,092	40,940	1,299,014	7,249	1,514,295
Перевод в Стадию 1	5,213	(2,277)	(2,937)	-	-
Перевод в Стадию 2	(3,130)	29,527	(26,397)	-	-
Перевод в Стадию 3	(2,692)	(15,332)	18,025	-	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	(468)	-	-	-	(468)
Чистое изменение	(39,631)	(1,661)	(306,782)	(1,930)	(350,004)
Списание	-	-	(875)	-	-
Высвобождение дисконта/прочие изменение	-	-	26,251	-	26,251
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода	126,384	51,197	1,006,299	5,319	1,189,199

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
 Примечания к сокращенной промежуточной финансовой информации
 за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года

	Не аудировано				Всего
	девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года				
	12- месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Приобретенные кредитно- обесцененные при первоначально м признании	
тыс. тенге					
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)
Списания	-	-	(2,209,835)	-	(2,209,835)
Высвобождение дисконта/прочие изменение	-	-	(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

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

	Не аудировано			
	30 сентября 2024 года			
тыс.тенге	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Всего
Кредиты выданные				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» присвоенный внутренний рейтинг «BBB»	31,456,196	-	-	31,456,196
Корпоративный клиент, присвоенный внутренний рейтинг «С»	4,380,741	-	-	4,380,741
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017				
ТОО «Астана IT University» присвоенный внутренний рейтинг «С»	2,079,689	-	-	2,079,689
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	37,916,626	-	-	37,916,626
Оценочный резерв под убытки	(639,042)	-	-	(639,042)
	37,277,584	-	-	37,277,584

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой информации
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года

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

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

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

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

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

тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 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	144,361	-	-	144,361
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	494,681	-	-	494,681
Остаток на конец периода	639,042	-	-	639,042

тыс. тенге	Не аудировано 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

- (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 2024 года и 31 декабря 2023 года представлены следующим образом:

	Не аудировано 30 сентября 2024 года тыс. тенге	31 декабря 2023 года тыс. тенге
Менее одного года	12,374,212	12,640,125
От 1 до 2 лет	12,343,468	12,630,781
От 2 до 3 лет	12,323,648	12,625,430
От 3 до 4 лет	12,300,542	12,593,005
От 4 до 5 лет	12,289,484	12,559,925
Более пяти лет	98,133,792	108,132,779
Минимальные арендные платежи	159,765,146	171,182,045
За вычетом незаработанного финансового дохода:		
Менее одного года	(3,522,506)	(3,757,814)
От одного года до пяти лет	(13,204,006)	(14,234,012)
Более пяти лет	(11,952,668)	(13,994,882)
За вычетом незаработанного финансового дохода, всего	(28,679,180)	(31,986,708)
Минус: Оценочный резерв под убытки	(201,120)	(352,396)
Чистые инвестиции в финансовую аренду	130,884,846	138,842,941

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

Данные договоры аренды классифицируются Компанией в качестве финансовой аренды согласно МСФО (IFRS) 16, потому что к концу срока аренды права владения активами переходят к арендатору, и в начале срока аренды текущая стоимость минимальных арендных платежей составляет практически всю справедливую стоимость арендуемого актива.

Договоры финансовой аренды по «Собственной программе» имеют сроки погашения до 20 лет и номинальные ставки вознаграждения 11.50% и 13.00%. Договоры финансовой аренды по «Нұрлы Жер» имеют срок погашения 20 лет и ставка вознаграждения по договорам аренды по программе «Нұрлы Жер» составляет 3.1%. Утвержденные предельные лимиты месячных арендных платежей за 1 кв.м. были отменены в связи с отражением ставок вознаграждений в самих договорах финансовой аренды.

Качество дебиторской задолженности по финансовой аренде

В таблице далее представлена информация о качестве дебиторской задолженности по финансовой аренде по состоянию на 30 сентября 2024 года и 31 декабря 2023 года:

тыс. тенге	Не аудировано 30 сентября 2024 года			Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
- непросроченные	111,891,618	4,133,032	3,017,447	119,042,097
- просроченные на срок менее 30 дней	1,838,197	1,054,078	645,001	3,537,276
- просроченные на срок 30-89 дней	-	1,431,190	1,124,789	2,555,979
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	2,183,747	2,183,747
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	2,237,569	2,237,569
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,529,298	1,529,298
	113,729,815	6,618,300	10,737,851	131,085,966
Оценочный резерв под убытки	(52,311)	(4,778)	(144,031)	(201,120)
Балансовая стоимость	113,677,504	6,613,522	10,593,820	130,884,846

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

Движение оценочного резерва на покрытие убытков от обесценения кредитов по классам дебиторской задолженности по финансовой аренде и трем стадиям ожидаемых кредитных убытков за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года и 30 сентября 2023 года представлено следующим образом:

	Не аудировано			Итого
	девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 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	
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	48,840	83,425	220,130	352,395
Перевод в Стадию 1	3,753	(3,320)	(433)	-
Перевод в Стадию 2	(1,956)	3,211	(1,255)	-
Перевод в Стадию 3	(80)	(63,408)	63,488	-
Восстановление резерва в течение периода	(3,457)	(15,130)	(137,868)	(156,455)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	5,212	-	-	5,212
Списания	-	-	(3,730)	(3,730)
Прочие изменения			3,698	3,698
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано	52,312	4,778	144,030	201,120

	Не аудировано			Итого
	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	
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало года	45,628	8,461	148,349	202,438
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 изменение	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 резерва под обесценение по состоянию на конец года	56,485	9,519	328,888	394,892

14 Выпущенные долговые ценные бумаги

Выпущенные долговые ценные бумаги по состоянию на 30 сентября 2024 года и 31 декабря 2023 года состояли из облигаций, выраженных в тенге.

Эмиссия	Дата погашения	Номинальная ставка купона	Эффективная ставка	Не аудировано	
				30 сентября 2024 года тыс. тенге	31 декабря 2023 года тыс. тенге
KZ2C00006641	09.04.2024	4,05%	10,64%	-	178,627,524
KZ2C00006807	25.06.2030	6,02%	12,94%	149,293,347	147,610,091
KZ2C00006815	14.08.2031	6,02%	12,45%	144,265,054	143,293,839
KZ2C00007094	29.12.2032	6,02%	11,41%	76,574,619	76,627,366
KZ2C00006823	22.10.2032	6,02%	12,17%	75,086,960	68,883,119
KZ2C00006831	22.10.2032	6,02%	12,17%	75,086,960	68,883,119
KZ2C00007839	27.10.2031	7,02%	10,75%	44,300,098	41,034,697
KZ2C00006393	24.02.2026	10,25%	11,00%	29,997,755	30,618,453
KZ2C00003333	15.12.2027	10,50%	10,27%	31,086,886	30,330,182
KZX000000054	28.12.2033	9,58%	9,58%	20,494,967	20,973,967
KZ2C00004356	21.06.2049	2,99%	11,94%	345,878	341,733
KZ2C00007086	01.04.2051	0,10%	13,80%	174,109	162,265
KZ2C00004349	06.08.2050	0,10%	12,41%	27,216	25,263
KZ2C00007631	04.02.2052	0,10%	12,17%	64,497	60,068
KZ2C00006401	08.01.2054	0,10%	13,09%	35,457	-
KZ2C00007854	02.07.2030	4,05%	14,50%	18,325,293	-
KZ2C00007409	05.07.2030	8,79%	14,50%	52,150,254	-
KZ2C00007649	11.07.2036	4,05%	14,47%	38,473,371	-
				755,782,721	807,471,686

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2024 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 1,153,662 тысяч тенге, не аудировано, с фиксированной купонной ставкой 0.10% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости равной 32,834 тысячи тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки 13.09% годовых, разница между номинальной стоимостью и справедливой стоимостью в размере 1,120,828 тысяч тенге, не аудировано, была признана в виде государственной субсидии.

В течение отчетного периода Компания осуществила выпуск купонных облигаций на общую сумму 180 000 000 тысяч тенге с фиксированными купонными ставками 4,05% и 8,79% годовых и сроками погашения в июле 2030 года и июле 2036 года. Облигации были признаны на балансе Компании по справедливой стоимости равной 105 490 092 тысяч тенге, не аудировано, рассчитанной с использованием рыночных ставок 14,47% и 14,50%, разница между номинальной и справедливой стоимостями в размере 74,509,908 тысяч тенге, не аудировано, признаны в виде государственных субсидий.

В течение отчетного периода Компания произвела полное погашение основного долга по выпущенным облигациям в сумме 180,000,000 тысяч тенге, не аудировано.

15 Прочие привлеченные средства

	Не аудировано 30 сентября 2024 года	31 декабря 2023 года
	тыс. тенге	тыс. тенге
Заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	235,393,807	222,689,014
Задолженность перед АО "ФНБ "Самрук-Қазына"	52,363,141	-
Долгосрочные займы, полученные от международных финансовых организаций	13,273,364	15,269,905
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	7,062,689	6,658,434
Задолженность перед Акиматом г. Астана	170,266	171,263
	308,263,267	244,788,616

По состоянию на 30 сентября 2024 года и 31 декабря 2023 года прочие привлеченные средства включают кредиты, полученные от АО «НУХ «Байтерек» в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015 - 2019 годы, принятой в соответствии с Указом Президента РК от 6 апреля 2015 года № 1030, и «Программы развития регионов до 2020 года», утвержденной Постановлением Правительства РК от 28 июня 2014 года № 728, Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, утвержденной Постановлением Правительства РК от 31 декабря 2019 года №1054, которые были интегрированы в Концепцию развития жилищно – коммунальной инфраструктуры до 2026 года, утвержденной Постановлением Правительства РК от 23 сентября 2022 года №736.

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

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

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

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2024 года, согласно графиков погашения, Компанией произведено частичное погашение основного долга на общую сумму 500,000 тысяч российских рублей, в сумме эквивалентной 2,515,000 тысячи тенге.

В течение отчетного периода, закончившегося 30 сентября 2024 года, Компания заключила кредитные договоры с АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына» на общую сумму в размере 185,404,659 тысяч тенге. Ставка вознаграждения по займам составляет 0.01% годовых, и основная сумма подлежит погашению при наступлении срока погашения в мае 2034 года. Справедливая стоимость кредита при первоначальном признании была рассчитана путем дисконтирования будущих денежных потоков по кредиту в соответствии с договором, с использованием рыночных ставок от 13,64% по 14,53% годовых и составила 51,363,032 тысяч тенге, не аудировано, разница между номинальной и справедливой стоимостями в размере 134,041,627 тысяч тенге, не аудировано, признаны в виде государственных субсидий.

16 Государственные субсидии

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало периода	138,309,016	142,702,544
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по привлеченным средствам (Примечание 15)	196,890,879	-
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по выпущенным долговым ценным бумагам (Примечание 14)	75,630,736	38,150
Использование государственной субсидии по облигациям МИО (Примечания 7,11)	(158,234,322)	(1,360,138)
Использование государственной субсидии по выпущенным облигациям	(2,275,136)	(480,687)
Использование государственной субсидии по выданным займам (Примечания 12)	(419,839)	-
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций МИО (Примечание 11)	68,594	618,946
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением займа	-	5,667,718
Амортизация за год	(6,100,815)	(6,087,076)
Остаток по состоянию на конец периода	<u>243,869,113</u>	<u>141,099,457</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.

* С учетом решения Совета по управлению национальным Фондом Республики Казахстан (далее - «СУНФ») продлены сроки погашения по займам, полученным от АО «НУХ «Байтерек», с 2026 года до 2036 года. В соответствии с МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи», государственная субсидия признается в случаях, когда есть разумная уверенность в том, что предприятие выполнит условия, связанные с субсидией и субсидия будет получена. В течение периода, закончившегося 30 сентября 2024 года, основываясь на решении СУНФ, Компанией были признаны государственные субсидии в размере 62,849,252 тысячи тенге, а также право на модификацию условий займов на ту же сумму, признанное в составе прочих активов.

17 Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям

	Не аудировано 30 сентября 2024 года тыс. тенге	31 декабря 2023 года тыс. тенге
Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	642,036	712,753
Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям	123	267
Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям	642,159	713,020
Резерв понесенных, но не заявленных убытков по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	16,306,274	24,207,895
Резерв под требования по финансовым гарантиям	1,236	1,110
Итого резервов по выданным гарантиям	16,307,510	24,209,005
	16,949,669	24,922,025

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге
Остаток на начало периода	713,020	1,092,202
Комиссии по финансовым гарантиям заработанные	(118)	(141)
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(1,081,897)	(1,257,077)
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства полученные	1,132,521	1,085,470
Комиссии по финансовым гарантиям	(11)	24
НДС по доходам	(121,356)	(116,317)
Остаток по состоянию на конец года	642,159	804,161

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 2024 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало года	24,207,895	22,676,679
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(7,901,621)	10,159,755
Величина резерва по состоянию на конец года	16,306,274	32,836,434

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 163,062 тысяч тенге (2023 год: 242,079 тысяч тенге) выше/ниже.

18 Собственный капитал

(а) Дивиденды

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

В течение девяти месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года, Компанией были объявлены дивиденды в сумме 29,295,177 тысяч тенге (1,661.57 тенге за акцию), не аудировано (шесть месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года, дивиденды в сумме 31,275,846 тысячи тенге (1,773.91 тенге за акцию), за обыкновенную акцию по результатам

предыдущего года, из которых выплачены дивиденды на сумму 26,584,469 тысяч тенге и удержан КПН у источника выплаты на сумму 4,691,377 тысяч тенге.

(б) Базовая и разводненная прибыль на акцию

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

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года
Прибыль за период, в тыс. тенге	27,312,733	25,467,548
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	17,631,022	17,631,022
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	1,549	1,444

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 2024 года, существенных изменений в отношении рыночного риска и риска ликвидности в сравнении с 31 декабря 2023 года не произошло.

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

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

	Не аудировано 30 сентября 2024 года тыс. тенге	31 декабря 2023 года тыс. тенге
АКТИВЫ		
Денежные средства и их эквиваленты	313,226,906	305,418,549
Средства в банках и прочих финансовых институтах	70,373,684	69,064,444
Инвестиционные ценные бумаги:		
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	895,271,730	834,169,819
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	13,170,421	11,028,026
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	77,197,835	105,681,741
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	130,884,846	138,842,941
Прочие финансовые активы	112,875	106,170
Всего максимального уровня подверженности кредитному риску	1,500,238,298	1,464,311,690

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 2024 года Компания имела 43 действующих договоров гарантирования (31 декабря 2023 года: 53 действующих договоров).

По состоянию на 30 сентября 2024 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, равна: 270,080,821 тысяч тенге (31 декабря 2023 года: 320,096,435 тысяч тенге).

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

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.

Наступление гарантийного случая

В соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 37 Закона «О долевом участии в жилищном строительстве» Компанией в августе и сентябре 2024 года были зафиксированы гарантийные случаи по следующим проектам:

- «Строительство и размещения многоэтажного жилого дома с коммерческими помещениями, проектируемого по адресу г. Усть-Каменогорск, 19 жилой район на пересечение улиц Ю. Увалиева и Кожжал Барака». По состоянию на 30 сентября 2024 года Компанией был начислен резерв по предоставленной гарантии в размере 2,929,289 тыс. тенге;
- «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3». По состоянию на 30 сентября 2024 года Компанией был начислен резерв по предоставленной гарантии в размере 1, 976, 924 тысяч тенге.

Согласно договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании и на основании акта приема-передачи учредители передали Компании в доверительное управление 100% долю участия в уставном капитале управляющих компаний.

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

20 Условные обязательства

(а) Страхование

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

(б) Судебные разбирательства

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

(в) Условные налоговые обязательства в Казахстане

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

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

21 Операции между связанными сторонами

(а) Операции с участием членов Правления и Совета директоров

Общий размер вознаграждений членам Правления и Совета директоров представлен ниже:

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года тыс. тенге	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года тыс. тенге
Члены Совета директоров	8,628	9,582
Члены Правления	187,735	127,405
	<u>196,363</u>	<u>136,987</u>

По состоянию на 30 сентября 2024 года и 31 декабря 2023 года, остатки по счетам по операциям с членами Правления и Совета директоров составили:

	Не аудировано 30 сентября 2024 года тыс. тенге	Не аудировано Средняя ставка вознаграждения	31 декабря 2023 года тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения
Сокращенный промежуточный отчет о финансовом положении				
Кредиты, выданные клиентам	55,990	7.5	48,214	6.40
Прочие обязательства	62,900		50,466	-

(б) Операции с участием прочих связанных сторон

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

По состоянию на 30 сентября 2024 и 30 сентября 2023 годов представленные далее суммы включены в отчет о финансовом положении, в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по операциям с прочими связанными сторонами:

	Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года		Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года		Не аудировано девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года	
	тыс. тенге	Государственные организации	тыс. тенге	Группа Байтерек	тыс. тенге	Государственные организации
Сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке						
Процентные доходы	8,417,783	94,455,471	7,075,326	99,195,975		
Процентные расходы	(71,701,476)	(635,379)	(73,541,237)	(1,355,720)		
Чистые прочие операционные доходы / (убытки)	25,466,921	(46,202,733)	2,494,170	14,588,765		
Комиссионные расходы	(25)	(12,010)	(38)	(2,383)		
Общие административные расходы	-	(226,643)	-	(345,715)		
Чистые расходы по изменениям в резервах (Расходы) / доходы по резервам по долговым финансовым инструментам	(39,969)	(290,601)	(391,599)	(114,280)		
Экономия/(расход) по подоходному налогу	-	1,906,532	-	296,289		

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года*

По состоянию на 30 сентября 2024 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

	Группа Байтерек		Государственные учреждения	
	Средняя ставка вознаграждения, %		Средняя ставка вознаграждения, %	
	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге
Денежные средства и их эквиваленты	53,222,298	12.75	217,920,102	13.31
Средства в банках	70,373,685	8.18		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	19,652,668	3.96	864,959,119	4.50
Кредиты выданные клиентам	-	-	31,428,653	0.40
Текущий налоговый актив	-	-	10,535,538	
Прочие активы	62,956,167	-	68,526	
Долговые ценные бумаги выпущенные	694,091,750	6.24	13,833,077	10.07
Прочие привлеченные средства	235,393,807	0.17	59,596,096	0.02
Государственные субсидии	243,305,715		563,398	
Обязательство перед Акционером	-		-	
Отложенное налоговое обязательство	-		12,423,643	
Прочие обязательства	-		500,747	

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

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

22 Финансовые активы и обязательства: справедливая стоимость и учетные классификации

(а) Учетные классификации и справедливая стоимость

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 30 сентября 2024 года:

Не аудировано	Учитываемые по амортизированной стоимости	Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Всего балансовой стоимости	Справедливая стоимость
тыс. тенге				
Денежные средства и их эквиваленты	313,226,906	-	313,226,906	313,226,906
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	70,373,685	-	70,373,685	70,373,685
Инвестиционные ценные бумаги:				
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	-	-	-	-
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	895,271,730	-	895,271,730	888,531,758
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в расрочку:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	77,197,835	-	77,197,835	56,845,343
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	13,170,421	13,170,421	13,170,421
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	130,884,846	-	130,884,846	130,884,846
Прочие финансовые активы	112,875	-	112,875	112,875
	1,487,067,877	13,170,421	1,500,238,298	1,473,145,833
Долговые ценные бумаги выпущенные	755,782,721	-	755,782,721	715,514,219
Прочие привлеченные средства	308,263,267	-	308,263,267	225,951,187
Прочие финансовые обязательства	3,977,048	-	3,977,048	3,977,048
	1,068,023,036	-	1,068,023,036	945,442,454

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости направлена на наиболее точное определение стоимости, по которой финансовый инструмент может быть обменен между хорошо осведомленными, действительно желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами. Тем не менее, по причине существующих неопределенностей и субъективности оценок справедливая стоимость не должна рассматриваться как стоимость, по которой может быть совершена немедленная реализация активов или исполнение обязательств.

(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 2024 года и отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости. Суммы основываются на суммах, отраженных в отчете о финансовом положении.

Финансовые активы	<u>Уровень 2</u>	<u>Уровень 3</u>	<u>Всего</u>
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	13,170,421	13,170,421
	<u>-</u>	<u>13,170,421</u>	<u>13,170,421</u>

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

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 30 сентября 2024 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года*

Не аудировано			Всего	Всего
тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	справедливо й стоимости	балансовой стоимости
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	313,226,906	-	313,226,906	313,226,906
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	70,373,684	-	70,373,684	70,373,684
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	888,531,758	-	888,531,758	895,271,730
Кредиты, выданные клиентам и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	55,276,292	1,569,051	56,845,343	77,197,835
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	120,478,946	10,405,900	130,884,846	130,884,846
Прочие финансовые активы	112,875	-	112,875	112,875
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	715,514,219	-	715,514,219	755,782,721
Прочие привлеченные средства	225,951,187	-	225,951,187	308,263,267
Прочие финансовые обязательства	3,977,048	-	3,977,048	3,977,048

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

тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	305,418,54	-	305,418,54	305,418,54
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	69,064,44	-	69,064,44	69,064,44
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	844,352,95	-	844,352,95	834,169,81
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости	79,533,60	2,413,870	81,947,47	105,681,74
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	129,138,01	9,704,929	138,842,94	138,842,94
Прочие финансовые активы	106,17	-	106,17	106,17
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	777,671,41	-	777,671,41	807,471,68
Прочие привлеченные средства	178,862,23	-	178,862,23	244,788,61
Обязательство перед Акционером	4,691,37	-	4,691,37	4,691,37
Прочие финансовые обязательства	4,574,08	-	4,574,08	4,574,08

23 Управление капиталом

	Не аудировано 30 сентября 2024 года	31 декабря 2023 года
Коэффициент k1	13%	14%
Коэффициент k1-2	23%	24%
Коэффициент k1-3	26%	29%

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

По состоянию на 30 сентября 2024 года и 31 декабря 2023 года минимальный уровень коэффициентов, применимых к Компании, составил:

- k1 – 6%.
- k1-2 – 6%.
- k1-3 – 12%.

24 Сегментная отчетность

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

25 События после отчетной даты

В октябре 2024 года Компания заключила дополнительный кредитный договор с АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» от 31 октября 2024 года № 1993-и на сумму 41,422,771 тысячи тенге со ставкой вознаграждения 0.01% годовых и сроком погашения в мае 2034 года.

26 Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается следующим образом:

	Не аудировано 30 сентября 2024 года	Не аудировано 30 сентября 2023 года
тыс. тенге		
чистая прибыль за 3 месяца, в тыс. тенге	27,312,733	25,467,548
чистая прибыль за 3 месяца, относимая на долю акционеров	27,312,733	25,467,548
средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	17,631,022	17,631,022
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	1,549	1,444

27 Балансовая стоимость одной акции на 30 сентября 2024 года на основе отчета о финансовом положении за 9 месяцев, закончившийся 30 сентября 2024 года

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

Балансовая стоимость одной акции рассчитана по формуле:

$$BVcs = NAV/NOcs, \text{ где:}$$

BVcs- (book value per common share) балансовая стоимость одной простой акции на дату расчета;

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

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

Чистые активы для простых акций рассчитывается по формуле:

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

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

IA - (intangible assets) нематериальные активы в отчете о финансовом положении эмитента акций на дату расчета которые организация не сможет реализовать третьим сторонам с целью возмещения уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств и/или получения экономических выгод;

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

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

По состоянию на 30 сентября 2024 года балансовая стоимость одной акции составляет:

TA = 1,585,688,724 тысяч тенге;

IA = 477,068 тысяч тенге;

TL = 1,342,746,318 тысяч тенге;

NAV = 242,465,338 тысяч тенге;

NOcs. = 17,631,022 шт.;

BVcs = 13,752 тенге.

Управляющий директор

Главный бухгалтер



Б.Сагимкулова

А.Токтаркожа