



**АО «Казакстанская Жилищная
Компания» (ранее АО «ИО
«Казакстанская Ипотечная
Компания»)**

Финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2020 года

Содержание

Аудиторский отчет независимых аудиторов	
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Отчет о финансовом положении	10
Отчет о движении денежных средств	11-12
Отчет об изменениях в собственном капитале	13
Примечания к финансовой отчетности	14-95



«КПМГ Аудит» жауапкершілігі
шектеулі серіктестік
Қазақстан, А25D6Т5 Алматы,
Достық д-лы 180,
Тел.: +7 (727) 298-08-98

Товарищество с ограниченной
ответственностью «КПМГ Аудит»
Казахстан, А25D6Т5 Алматы,
пр. Достык 180,
E-mail: company@kpmg.kz

Аудиторский отчет НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Акционеру и Совету директоров АО «Казахстанская жилищная компания»

Мнение

Мы провели аудит финансовой отчетности АО «Казахстанская Жилищная Компания» (далее – «Компания»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «Ответственность аудиторов за аудит финансовой отчетности» нашего отчета. Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Республике Казахстан, и мы выполнили прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по кредитам, выданным клиентам, и долгосрочной дебиторской задолженности по финансовой аренде

См. примечания 3(д)(iii), 4, 15 и 16 к финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Кредиты, выданные клиентам, долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку и дебиторская задолженность по финансовой аренде составляют 22% от общих активов и представлены за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ), который рассчитывается на регулярной основе и чувствителен к используемым допущениям.</p> <p>Компания использует модель оценки ОКУ, которая требует от руководства применения профессионального суждения и использования допущений, относящихся к следующим ключевым сферам:</p> <ul style="list-style-type: none"> — своевременное выявление значительного повышения кредитного риска и событий дефолта, относящихся к кредитам, выданным клиентам, дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку и дебиторской задолженности по финансовой аренде; — оценка вероятности дефолта (PD) и величины убытка в случае дефолта (LGD); — Оценка корректировки для учета различных сценариев и прогнозной информации; — прогноз ожидаемых денежных потоков для кредитов, выданных клиентам, дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку и дебиторской задолженности по финансовой аренде, 	<p>Мы провели анализ ключевых аспектов изменений методологии и политик Компании, а так же политик присоединившихся компаний, относящихся к оценке ОКУ, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 9, и на предмет сопоставимости моделей и их последовательного применения, с привлечением наших собственных специалистов по управлению финансовыми рисками.</p> <p>Для анализа профессионального суждения и допущений, сделанных руководством в отношении оценки резерва под ОКУ, наши аудиторские процедуры включали следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Мы провели тестирование дизайна и операционной эффективности контролей в отношении классификации кредитов, выданных клиентам, дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, и дебиторской задолженности по финансовой аренде по стадиям кредитного риска. — В отношении выборки кредитов, выданных клиентам, дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, и дебиторской задолженности по финансовой аренде, для которых потенциальные изменения оценки ОКУ могут оказать значительное влияние на финансовую отчетность, мы провели тестирование того, правильно ли Компания осуществила классификацию по стадиям, посредством анализа финансовой и нефинансовой информации, а также допущений и профессиональных суждений, использованных Компанией. — В отношении кредитов, выданных клиентам, дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, и дебиторской задолженности по финансовой аренде, отнесенным к стадиям 1 и 2 кредитного риска, ОКУ которых оценивается на коллективной основе, мы провели тестирование дизайна и внедрения соответствующих моделей, а также проверку вводных данных с подтверждающими документами на выборочной основе. Мы обратили особое внимание на определение стадии кредитного риска по кредитам, условия по которым были реструктурированы в результате вспышки COVID-19, а также по контрагентам, относящимся к индустриям, пострадавшим из-за COVID-19.

<p>которые являются кредитно-обесцененными.</p> <p>Существует повышенный риск существенного искажения ожидаемых кредитных убытков в текущем году из-за возросшей неопределенности, связанной с суждениями и оценками в результате COVID-19.</p> <p>Вследствие существенности объемов кредитов, выданных клиентам, дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку и дебиторской задолженности по финансовой аренде и связанной с этим неопределенностью оценки, данная область рассматривается как ключевой вопрос аудита.</p>	<p>— Также мы проанализировали общую адекватность корректировки для учета различных сценариев и прогнозной информации путем сравнения с собственной оценкой, учитывающей текущую и будущую экономическую ситуацию и условия деятельности соответствующих категорий заемщиков и дебиторов. В рамках этой работы мы проверили разумность оценки Компанией экономической неопределенности, связанной с COVID-19.</p> <p>— Мы оценили текущую эффективность критериев повышенного кредитного риска (SICR) и независимо определили соответствующую классификацию кредитов, выданных клиентам, дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, и дебиторской задолженности по финансовой аренде в отношении выборки, по которой потенциальное изменение оценки ОКУ могло иметь значительное влияние на финансовую отчетность.</p> <p>— В отношении выборки кредитов, выданных клиентам, дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, и дебиторской задолженности по финансовой аренде, отнесенным в стадию 3 кредитного риска, мы критически оценили допущения, используемые Компанией для прогнозирования будущих денежных потоков, включая предполагаемые поступления от реализации обеспечения и ожидаемые сроки их реализации, на основе нашего понимания и общедоступной рыночной информации. Мы уделили особое внимание заемщикам, которые потенциально могут оказать наиболее значительное влияние на финансовую отчетность.</p> <p>Мы также провели оценку того, отражают ли надлежащим образом раскрытия информации в финансовой отчетности подверженность Компании кредитному риску.</p>
---	---

Государственные субсидии

См. Примечания 3(т), 8, 14, 19 и 21 к финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>В 2020 году в целях привлечения инвестиций для последующего финансирования жилищных инвестиционных проектов в рамках государственной программы «Нурлы Жер» Компания выпустила долговые ценные</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали анализ суждения руководства при оценке того, представляет ли собой разница между справедливой стоимостью и номинальной стоимостью полученных средств государственную субсидию.</p> <p>Мы сравнили допущения, использованные руководством при определении рыночных ставок для</p>

<p>бумаги с общей номинальной стоимостью 500,000,000 тысяч тенге по ставке вознаграждения 6.02% годовых. Первоначально выпущенные долговые ценные бумаги были признаны по справедливой стоимости, оцениваемой путем применения соответствующих рыночных ставок вознаграждения для дисконтирования будущих денежных потоков по договору.</p> <p>Разница между справедливой стоимостью и полученной номинальной стоимостью в размере 185,533,819 тысяч тенге была отражена в качестве государственной субсидии, которая в последующем признается в составе прибыли или убытка.</p> <p>Мы уделили особое внимание оценке справедливой стоимости выпущенных долговых ценных бумаг, поскольку данная оценка требует применения значительных суждений.</p>	<p>расчета справедливой стоимости выпущенных долговых ценных бумаг по ставкам ниже рыночных, с доступной рыночной информацией.</p> <p>Мы оценили разумность примененных методов амортизации государственных субсидий.</p> <p>Мы также провели оценку того, раскрыта ли надлежащим образом информация о государственных субсидиях в финансовой отчетности.</p>
--	---

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает финансовую отчетность и наш аудиторский отчет по ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского отчета.

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она станет доступна, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Компанию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой финансовой отчетности Компании.

Ответственность аудиторов за аудит финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского отчета, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Компании;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском отчете к соответствующему раскрытию информации в финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского отчета. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

— проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, и мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском отчете, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем отчете, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущен настоящий аудиторский отчет независимых аудиторов:



Урдабаева А. А.
Сертифицированный аудитор
Республики Казахстан
Квалификационное свидетельство аудитора
№ МФ-0000096 от 27 августа 2012 года

ТОО «КПМГ Аудит»

Государственная лицензия на занятие аудиторской деятельностью
№ 0000021, выданная Министерством финансов Республики Казахстан
6 декабря 2006 года



Дементьев С. А.
Генеральный директор ТОО «КПМГ Аудит»,
действующий на основании Устава

1 марта 2021 года

	Приме- чание	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной ставки		53,266,655	11,308,769
Прочие процентные доходы		11,217,728	9,077,209
Процентные расходы		(40,285,767)	(7,939,001)
Чистый процентный доход	5	24,198,616	12,446,977
Комиссионные доходы		23,568	13,045
Комиссионные расходы		(375,219)	(285,583)
Чистый комиссионный расход		(351,651)	(272,538)
Чистый доход/(убыток) от операций с иностранной валютой		74,885	(4,719)
Чистая реализованная прибыль от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период		211,514	99,509
Чистые заработанные страховые премии	7	297,481	-
Прочие операционные доходы/(расходы)	8	3,982,027	(306,907)
Операционный доход		28,412,872	11,962,322
(Убытки)/доходы от обесценения долговых финансовых инструментов	6	(7,040,718)	882,225
Резервы по выданным гарантиям	22	(9,483,772)	-
Расходы на персонал	9	(1,865,938)	(1,528,295)
Общие и административные расходы	10	(1,776,670)	(1,397,141)
Прибыль до налогообложения		8,245,774	9,919,111
Расход по подоходному налогу	11	(2,194,096)	(1,327,345)
Прибыль и общий совокупный доход за год		6,051,678	8,591,766

Финансовая отчетность, представленная на страницах с 9 по 95, была одобрена руководством 1 марта 2021 года и подписана от его имени:



 Мухамеджанов А. Сагимжолова Б.Д.
 Председатель Правления Финансовый директор, член Правления



 Токтаркожа А.Т.
 Главный бухгалтер

*АО «Казахстанская Жилищная Компания» (ранее АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»)
Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года*

	Приме- чание	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	12	63,619,060	32,735,123
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	13	69,728,933	2,013,628
Инвестиционные ценные бумаги:			
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	14	2,932,039	2,719,292
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	14	917,887,952	19,918,195
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	15	135,292,670	62,663,247
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	16	164,270,564	143,791,036
Текущий налоговый актив		2,843,520	1,135,442
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости		147,859	581,978
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	17	4,121,178	2,274,682
Незавершенное строительство	18	1,883,436	1,534,061
Основные средства		4,867,901	1,968,153
Инвестиционная собственность		5,834,999	187,421
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		306,540	-
Прочие активы		1,201,557	1,183,936
Всего активов		1,374,938,208	272,706,194
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долговые ценные бумаги выпущенные	19	738,066,735	67,683,718
Прочие привлеченные средства	20	208,647,686	33,389,460
Государственные субсидии	21	197,563,476	98,052,131
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	22	13,456,567	-
Отложенное налоговое обязательство	11	11,098,775	1,870,669
Прочие обязательства		5,853,535	2,617,680
Всего обязательств		1,174,686,774	203,613,658
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Акционерный капитал	23	193,432,016	63,313,800
Эмиссионный доход		12,661	12,661
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(2,597,522)	(2,597,522)
Дополнительно оплаченный капитал		3,389,392	5,822,856
Резервный капитал		2,734,447	2,734,447
Накопленные убытки/ (нераспределенная прибыль)		3,280,440	(193,706)
Всего собственного капитала		200,251,434	69,092,536
Всего собственного капитала и обязательств		1,374,938,208	272,706,194

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Процентные доходы полученные	24,598,328	15,384,760
Процентные расходы выплаченные	(10,464,732)	(6,501,788)
Комиссионные доходы полученные	29,608	12,870
Комиссионные расходы выплаченные	(373,783)	(255,471)
Поступления по прочим доходам	657,993	369,779
Расходы на персонал выплаченные	(1,903,753)	(1,635,305)
Общие и административные расходы выплаченные	(1,796,779)	(1,322,393)
	10,746,882	6,052,452
(Увеличение)/ уменьшение операционных активов		
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	(36,913,378)	459,270
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	9,675	2,003,151
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	401,647	(19,042,721)
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	(3,769,760)	(1,889,871)
Незавершенное строительство	(252,080)	(666,445)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	7,835,671	6,449,271
Прочие активы	1,309,910	761,708
Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Государственные субсидии	146,637	(340,297)
Доходы будущих периодов по выданным гарантиям	216,499	-
Прочие обязательства	161,467	(163,128)
Чистое движение денежных средств, (использованных в)/ полученных от операционной деятельности до уплаты подоходного налога		
	(20,106,830)	(6,376,610)
Подоходный налог уплаченный	(63,016)	(37,775)
(Использование) денежных средств в операционной деятельности		
	(20,169,846)	(6,414,385)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	(656,053,351)	(86,481,398)
Погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	190,066,288	79,500,000
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(2,573)	(245,843)
Продажа инвестиционной собственности	16,189	297,954
Поступление денежных средств в результате присоединения (Примечание 27)	35,103,426	-
Использование денежных средств в инвестиционной деятельности		
	(430,870,021)	(6,929,287)

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных	(16,507,000)	(10,000,000)
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	500,479,994	11,425,002
Поступление прочих привлеченных средств	478,500	-
Дивиденды выплаченные	(2,577,532)	(1,385,764)
Поступление денежных средств от финансовой деятельности	481,873,962	39,238
Чистое увеличение /(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	30,834,095	(13,304,434)
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты	13,540	139,339
Влияние изменений обменных курсов на величину денежных средств и их эквиваленты	36,302	(3,172)
Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на начало года	32,735,123	45,903,390
Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на конец года (Примечание 12)	63,619,060	32,735,123

*АО «Казахстанская Жилищная Компания» (ранее АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»)
Отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2020 года*

тыс. тенге	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополни- тельно оплаченный капитал	Резервный капитал	(Накопленные убытки)/не- распределен- ная прибыль	Всего
Остаток по состоянию на 1 января 2019 года	63,313,800	12,661	(2,597,522)	5,822,856	2,734,447	(7,399,708)	61,886,534
Общий совокупный доход и прибыль за год							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	8,591,766	8,591,766
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала							
Дивиденды объявленные и выплаченные (Примечание 23 (б))	-	-	-	-	-	(1,385,764)	(1,385,764)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2019 года	63,313,800	12,661	(2,597,522)	5,822,856	2,734,447	(193,706)	69,092,536
Остаток по состоянию на 1 января 2020 года	63,313,800	12,661	(2,597,522)	5,822,856	2,734,447	(193,706)	69,092,536
Общий совокупный доход и прибыль за год							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	6,051,678	6,051,678
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала							
Дивиденды объявленные и выплаченные (Примечание 23 (б))	-	-	-	-	-	(2,577,532)	(2,577,532)
Взносы в капитал (выпуск акций), связанные с объединением бизнеса (Примечание 27)	130,118,216	-	-	(2,433,464)	-	-	127,684,752
Остаток по состоянию на 31 декабря 2020 года	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	3,280,440	200,251,434

1 Отчитывающаяся организация

(а) Организационная структура и деятельность

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

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

12 апреля 2010 года Компания получила банковскую лицензию №5.1.69 на проведение банковских операций кредитования.

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

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

В рамках реализации поручения Президента Республики Казахстан Касым-Жомарта Токаева от 2 сентября 2019 года по сокращению количества операторов жилищных программ приказом Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 20 марта 2020 года № 156 принято решение о реорганизации акционерного общества «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» и акционерного общества «Байтерек Девелопмент» (далее – «АО БД») и АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» (далее – «АО ФГЖС») путем присоединения АО БД и АО ФГЖС к Компании. Согласно передаточных актов от 30 июля 2020 года и 16 ноября 2020 года была осуществлена передача активов и обязательств АО БД и АО ФГЖС, соответственно.

(б) Акционеры

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года Компания полностью принадлежит АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» («Материнская компания»). Стороной, обладающей конечным контролем над Компанией, является Правительство Республики Казахстан.

(в) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Республике Казахстан

Деятельность Компании преимущественно осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Компании оказывают влияние экономика и финансовые рынки Казахстана, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане.

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

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

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

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

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

Принимая во внимание текущие операционные и финансовые результаты Компании, а также другую доступную в настоящее время публичную информацию, в течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года, Компания скорректировала макроэкономические показатели в оценке ожидаемых кредитных убытков. Однако руководство не может исключить возможность того, что длительные периоды изоляции, эскалация строгости таких мер или последующее неблагоприятное воздействие таких мер на экономическую среду окажут неблагоприятное воздействие на Компанию в среднесрочной и долгосрочной перспективе. Компания продолжает внимательно следить за ситуацией и будет реагировать на смягчение последствий таких событий и обстоятельств по мере их возникновения.

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

2 Основы учета

(а) Применяемые стандарты

Данная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

(б) Принципы оценки финансовых показателей

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

(в) Использование оценок и суждений

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства подготовки профессиональных суждений, использования расчетных оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

Оценки и лежащие в их основе допущения пересматриваются на регулярной основе. Корректировки в оценках признаются в том отчетном периоде, в котором были пересмотрены соответствующие оценки, и в любых последующих периодах, которые они затрагивают.

Суждения

Информация о суждениях, использованных при применении учетной политики, оказавших наиболее существенное влияние на суммы, признанные в финансовой отчетности, раскрыта в следующих примечаниях:

- ключевые допущения, используемые для расчета резервов по финансовым гарантиям – Примечание 23.
- ключевые допущения, используемые для расчета резервов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства – Примечание 23.
- установление критериев оценки того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента его первоначального признания, определение методологии по включению прогнозной информации в оценку ОКУ – Примечание 4.
- первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг – Примечание 24.
- Первоначальное признание государственной субсидии – Примечание 21.

Допущения и неопределенность оценок

Информация о допущениях и оценках, связанных с неопределенностью, в отношении которых существует значительный риск того, что они могут явиться причиной существенной корректировки данных в финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 и 2019 годов, раскрыта в следующих примечаниях:

- обесценение финансовых инструментов: определение исходных данных для модели оценки ОКУ, в том числе включение прогнозной информации – Примечание 4.
- в части обесценения кредитов, выданных клиентам, долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку и дебиторской задолженности по финансовой аренде – Примечание 6, Примечание 13, Примечание 14.
- В части оценки справедливой стоимости финансовых активов и обязательств – Примечание 28.

(г) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой Компании является 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.

Тенге является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

Все числовые показатели, представленные в тенге, округлены до ближайшей тыс., если не указано иное.

3 Основные положения учетной политики

Компания последовательно применяла следующие положения учетной политики ко всем периодам, представленным в данной финансовой отчетности.

(а) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту Компании по валютным курсам, действовавшим на даты совершения операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Прибыль или убыток от операций с монетарными активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте по состоянию на начало периода, скорректированной на величину начисленных по эффективной ставке процентов и выплат в течение периода, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, переведенной в функциональную валюту по валютному курсу по состоянию на конец отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, оцениваемые по справедливой стоимости, переводятся в функциональную валюту по валютным курсам, действовавшим на даты определения справедливой стоимости. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Курсовые разницы, возникающие в результате перевода в иностранную валюту, отражаются в составе прибыли или убытка.

(б) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают наличные банкноты и монеты, свободные остатки (счета типа «Ностро») в НБРК и других банках, а также высоколиквидные финансовые активы с первоначальным сроком погашения менее 3 месяцев, которые не подвержены существенному риску изменения справедливой стоимости и используются Компанией для урегулирования краткосрочных обязательств. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости в отчете о финансовом положении.

(в) Процентные доходы и расходы

Эффективная процентная ставка

Процентные доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка с использованием метода эффективной процентной ставки. «Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

При расчете эффективной процентной ставки по финансовым инструментам, не являющимся приобретенными или созданными кредитно-обесцененными активами, Компания оценивает будущие потоки денежных средств, принимая во внимание все договорные условия данного финансового инструмента, но без учета ожидаемых кредитных убытков. Для приобретенных или созданных кредитно-обесцененных финансовых активов эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, рассчитывается с использованием величины ожидаемых будущих потоков денежных средств, включая ожидаемые кредитные убытки.

Расчет эффективной процентной ставки включает затраты по сделке, а также вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Затраты по сделке включают дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к приобретению или выпуску финансового актива или финансового обязательства.

Амортизированная стоимость и валовая балансовая стоимость

«Амортизированная стоимость» финансового актива или финансового обязательства – это сумма, в которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, и применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки.

«Валовая балансовая стоимость финансового актива», оцениваемого по амортизированной стоимости, – это амортизированная стоимость финансового актива до корректировки на величину оценочного резерва под убытки.

Расчет процентного дохода и расхода

Эффективная процентная ставка по финансовому активу или финансовому обязательству рассчитывается при первоначальном признании финансового актива или финансового обязательства. При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства. Эффективная процентная ставка пересматривается в результате периодической переоценки потоков денежных средств по инструментам с плавающей процентной ставкой с целью отражения изменения рыночных процентных ставок.

Однако по финансовым активам, которые стали кредитно-обесцененными после первоначального признания, процентный доход рассчитывается посредством применения эффективной процентной ставки к амортизированной стоимости финансового актива. Если финансовый актив больше не является кредитно-обесцененным, то расчет процентного дохода снова проводится на основе валовой балансовой стоимости.

По финансовым активам, которые были кредитно-обесцененными при первоначальном признании, процентный доход рассчитывается посредством применения эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом кредитного риска, к величине амортизированной стоимости финансового актива. Расчет процентного дохода по таким активам не осуществляется на основе валовой балансовой стоимости, даже если кредитный риск по ним впоследствии уменьшится.

Информация о том, в каких случаях финансовые активы являются кредитно-обесцененными, представлена в Примечании 3(д)(iii).

Представление информации

Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки, представленные в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, включают:

- процентные доходы по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- процентные доходы по долговым финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Статья «прочие процентные доходы» отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе включает процентные доходы по чистым инвестициям в финансовую аренду.

Процентные расходы, представленные в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, включают процентные расходы по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости.

(г) Комиссионные доходы и расходы

Комиссионные доходы и расходы, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки по финансовому активу или финансовому обязательству, включаются в расчет эффективной процентной ставки (см. Примечание 3(в)).

Прочие комиссионные доходы, включая комиссию за обслуживание счетов, вознаграждение за услуги по управлению инвестициями, комиссионные вознаграждения с продаж, комиссии за размещение и организацию синдицированного кредита, признаются по мере оказания соответствующих услуг. Если отсутствует высокая вероятность того, что в рамках обязательства по предоставлению займа кредит будет выдан заемщику, то комиссионные платежи за предоставление займа признаются равномерно на протяжении срока действия обязательства по предоставлению займа.

Договор с покупателем, результатом которого является признанный финансовый инструмент в финансовой отчетности Компании, может частично относиться к сфере применения МСФО (IFRS) 9 и частично к сфере применения МСФО (IFRS) 15. В этом случае Компания сначала применяет МСФО (IFRS) 9, чтобы отделить и оценить ту часть договора, которая относится к сфере применения МСФО (IFRS) 9, а затем применяет МСФО (IFRS) 15 к оставшейся части этого договора.

Прочие комиссионные расходы включают, главным образом, затраты за сопровождение сделки и обслуживание, которые относятся на расходы по мере получения соответствующих услуг.

(д) Финансовые активы и финансовые обязательства

(i) Классификация финансовых инструментов

Финансовые активы

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Компании как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы;
- долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Компании как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток;

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи финансовых активов; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

По долговым финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, прибыли и убытки признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением следующих статей, которые признаются в составе прибыли или убытка так же, как и по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости:

- процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки;
- ожидаемые кредитные убытки и восстановленные суммы убытков от обесценения; и
- прибыли или убытки от изменения валютных курсов.

При прекращении признания долгового финансового актива, оцениваемого по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются из состава собственного капитала в состав прибыли или убытка.

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Кроме того, при первоначальном признании Компания может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или в значительной степени уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Оценка бизнес-модели

Компания проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и то, каким образом информация представляется руководству. Компанией анализируется следующая информация.

- Политики и цели, установленные для управления портфелем, а также реализация указанных политик на практике. В частности, ориентирована ли стратегия управления на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или реализацию потоков денежных средств посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Компании.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- Каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).

- Частота, объем и сроки возникновения продаж в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж. Однако информация об уровнях продаж рассматривается не изолированно, а в рамках единого целостного анализа того, каким образом достигается заявленная Компанией цель управления финансовыми активами, и каким образом реализуются денежные потоки.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли, или управление которыми осуществляется и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток, поскольку они не удерживаются ни с целью получения предусмотренных договором потоков денежных средств, ни с целью как получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и продажи финансовых активов.

Оценка того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Компания анализирует договорные условия финансового инструмента. Это включает оценку того, предусмотрено ли условиями договора по финансовому активу какое-либо условие, которое может изменить сроки или сумму потоков денежных средств по договору так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Компания принимает во внимание:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму денежных потоков;
- условия, имеющие эффект рычага (левередж);
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия;
- условия, которые ограничивают требования Компании денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса); и
- условия, которые приводят к изменению возмещения за временную стоимость денег – например, пересмотр процентных ставок на периодической основе.

Реклассификация

Классификация финансовых активов после первоначального признания не изменяется, кроме как в периоде, следующем за тем, как Компания изменяет свою бизнес-модель по управлению финансовыми активами.

Финансовые обязательства

Компания классифицирует финансовые обязательства, кроме договоров финансовой гарантии и обязательств по предоставлению займов, как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Реклассификация

Классификация финансовых обязательств после их первоначального признания не подлежит изменению.

Прекращение признания

Финансовые активы

Компания прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия предусмотренных договором прав на потоки денежных средств от этого актива либо когда она передает права на получение потоков денежных средств от этого актива в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Компания ни передает, ни сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, и не сохраняет контроль над данным финансовым активом.

Любая накопленная сумма прибыли/убытка, признанная в составе прочего совокупного дохода, по долевым инвестиционным ценным бумагам, классифицированным по усмотрению Компании в категорию оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не подлежит реклассификации в состав прибыли или убытка при прекращении признания таких ценных бумаг, как поясняется в Примечании 3(д)(i). Любая доля участия в переданных финансовых активах, в отношении которых соблюдаются требования для прекращения признания, созданная Компанией или сохранившаяся за ней, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Компания заключает сделки, по условиям которых передает признанные в отчете о финансовом положении активы, но при этом либо сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на переданные активы, либо их часть. В таких случаях не происходит прекращения признания в учете переданных активов. Примерами таких сделок являются предоставление в заем ценных бумаг и сделки «РЕПО».

В сделках, в которых Компания ни сохраняет за собой, ни передает практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, и сохраняет контроль над переданным активом, она продолжает признавать актив в той степени, в которой сохранила за собой продолжающееся участие в активе, определяемое как степень подверженности Компании риску изменения стоимости переданного актива.

Финансовые обязательства

Компания прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполнены, аннулированы или прекращены.

(ii) Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

Если условия финансового актива изменяются, Компания оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается, и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости плюс соответствующие затраты по сделке. Полученные суммы комиссионного вознаграждения, возникшие в рамках модификации, признаются в учете следующим образом:

- суммы комиссионного вознаграждения, которые учитываются при определении справедливой стоимости нового актива, а также суммы комиссионного вознаграждения, представляющие собой возмещение соответствующих затрат по сделке, включаются в первоначальную оценку этого актива; и
- прочие суммы комиссионного вознаграждения признаются в составе прибыли или убытка как часть прибыли или убытка от прекращения признания.

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым активам или финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок Компанией вследствие изменений ключевой ставки НБКР, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность Компании изменять процентные ставки.

Компания проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Компания проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Компания руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

Компания приходит к заключению, что модификация условий является значительной на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового актива;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества актива.

Если модификация обусловлена финансовыми затруднениями заемщика, то целью такой модификации, как правило, является возмещение в максимально возможной сумме стоимости актива согласно первоначальным условиям договора, а не создание (выдача) нового актива на условиях, значительно отличающихся от первоначальных. Если Компания планирует модифицировать финансовый актив таким образом, что это привело бы к прощению части потоков денежных средств, предусмотренных действующим договором, то она должна проанализировать, не следует ли списать часть этого актива до проведения модификации (см. ниже политику в отношении списания). - Данный подход оказывает влияние на результат количественной оценки и приводит к тому, что критерии для прекращения признания соответствующего финансового актива в таких случаях обычно не соблюдаются. Компания также проводит качественную оценку того, является ли модификация условий значительной.

Если модификация условий финансового актива, оцениваемого по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не приводит к прекращению признания этого финансового актива, то Компания пересчитывает валовую балансовую стоимость этого актива с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному активу и признает возникшую разницу как прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка. Применительно к финансовым активам с плавающей процентной ставкой первоначальная эффективная процентная ставка, используемая при расчете прибыли или убытка от модификации, корректируется с тем, чтобы отразить текущие рыночные условия на момент проведения модификации. Понесенные затраты или уплаченные комиссии и полученные комиссионные вознаграждения, возникшие в рамках такой модификации, корректируют валовую балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

Если такая модификация обусловлена финансовыми затруднениями заемщика, то соответствующие прибыль или убыток представляются в составе убытков от обесценения (см. Примечание 3(д)(iii)). В остальных случаях соответствующие прибыль или убыток представляются в составе процентных доходов, рассчитанных с использованием метода эффективной процентной ставки (см. Примечание 3(в)).

Для кредитов с фиксированной процентной ставкой, условиями которых предусмотрено право заемщика на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов, изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Компанией аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. эффективная процентная ставка пересматривается перспективно.

Финансовые обязательства

Компания прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка. Уплаченное возмещение включает переданные нефинансовые активы, если таковые имеются, и принятые на себя обязательства, включая новое модифицированное финансовое обязательство.

Компания проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Компания приходит к заключению, что модификация условий является значительной на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового обязательства;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества актива;
- добавление условия конвертации;
- изменение субординации финансового обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству.

Если модификация условий финансового обязательства не приводит к прекращению его признания, то амортизированная стоимость обязательства пересчитывается путем дисконтирования модифицированных потоков денежных средств по первоначальной эффективной процентной ставке и возникающая в результате разница признается как прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка. Применительно к финансовым обязательствам с плавающей процентной ставкой первоначальная эффективная процентная ставка, используемая при расчете прибыли или убытка от модификации, корректируется с тем, чтобы отразить текущие рыночные условия на момент проведения модификации. Понесенные затраты или уплаченные комиссии, возникшие в рамках модификации, признаются в качестве корректировки балансовой стоимости обязательства и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового обязательства путем пересчета эффективной процентной ставки по инструменту.

(iii) Обесценение

См. также Примечание 4.

Компания признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- финансовые активы, являющиеся долговыми инструментами;
- дебиторской задолженности по финансовой аренде;
- выпущенные договоры финансовой гарантии; и
- выпущенные обязательства по предоставлению займов.

По инвестициям в долевые инструменты убыток от обесценения не признается.

Компания признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые инвестиционные ценные бумаги, имеющие низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- прочие финансовые инструменты, по которым кредитный риск не повысился значительно с момента их первоначального признания (см. Примечание 4).

12-месячные ожидаемые кредитные убытки («12-месячные ОКУ») – это часть ожидаемых кредитных убытков вследствие событий дефолта по финансовому инструменту, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые инструменты, по которым признаются 12-месячные ОКУ, относятся к финансовым инструментам «Стадии 1».

Ожидаемые кредитные убытки за весь срок («ОКУ за весь срок») определяются как ОКУ в результате всех возможных событий дефолта по финансовому инструменту на протяжении всего ожидаемого срока его действия. Финансовые инструменты, по которым признаются ОКУ за весь срок, относятся к финансовым инструментам «Стадии 2» (в случае, если кредитный риск по финансовому инструменту значительно повысился с момента его первоначального признания, но финансовый инструмент не является кредитно-обесцененным) и «Стадии 3» (в случае, если финансовый инструмент является кредитно-обесцененным).

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку кредитных убытков, взвешенных по степени вероятности наступления дефолта. Они оцениваются следующим образом:

- в отношении финансовых активов, не являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату: как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (то есть разница между потоками денежных средств, причитающимися Компании в соответствии с договором, и потоками денежных средств, которые Компания ожидает получить);
- в отношении финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату: как разница между валовой балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью расчетных будущих потоков денежных средств;
- в отношении неиспользованной части обязательств по предоставлению займов: как приведенная стоимость разницы между предусмотренными договором потоками денежных средств, которые причитаются Компании по договору, если заемщик воспользуется своим правом на получение кредита, и потоками денежных средств, которые Компания ожидает получить, если этот кредит будет выдан; и
- в отношении договоров финансовой гарантии: как приведенная стоимость ожидаемых выплат держателю договора для компенсации понесенного им кредитного убытка за вычетом сумм, которые Компания ожидает возместить.

См. также Примечание 4.

Реструктурированные финансовые активы

В случае пересмотра по соглашению сторон условий финансового актива или модификации условий финансового актива, или замены существующего финансового актива новым по причине финансовых затруднений заемщика проводится оценка на предмет необходимости прекращения признания этого финансового актива (см. Примечание 3(д)(iii)), и ожидаемые кредитные убытки оцениваются следующим образом:

Если ожидаемая реструктуризация не приведет к прекращению признания существующего актива, то ожидаемые потоки денежных средств по модифицированному финансовому активу включаются в расчет сумм недополучения денежных средств по существующему активу (см. Примечание 4).

- Если ожидаемая реструктуризация приведет к прекращению признания существующего актива, то ожидаемая справедливая стоимость нового актива рассматривается в качестве окончательного потока денежных средств по существующему активу в момент его прекращения признания. Эта сумма включается в расчет сумм недополучения денежных средств по существующему финансовому активу, которые дисконтируются за период с ожидаемой даты прекращения признания до отчетной даты с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по существующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Компания проводит оценку финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, и долговых финансовых активов, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, а также чистых инвестиций в финансовую аренду на предмет их кредитного обесценения (относятся к финансовым активам «Стадии 3»). Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие потоки денежных средств по такому финансовому активу.

Свидетельством кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа;
- реструктуризация Компанией кредита или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Кредит, условия которого были пересмотрены вследствие ухудшения финансового состояния заемщика, как правило, считается кредитно-обесцененным, если только не существует свидетельство того, что риск неполучения предусмотренных договором потоков денежных средств существенно снизился и отсутствуют другие признаки обесценения. Кроме того, кредитно-обесцененными считаются розничные кредиты, просроченные на срок 90 дней или более.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

Суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в отчете о финансовом положении следующим образом:

- финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: как уменьшение валовой балансовой стоимости данных активов;
- обязательства по предоставлению займов и договоры финансовой гарантии: в общем случае, как резерв;
- долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход: оценочный резерв под убытки не признается в отчете о финансовом положении, поскольку балансовая стоимость этих активов является их справедливой стоимостью. Однако величина оценочного резерва под убытки раскрывается и признается в составе резерва изменений справедливой стоимости.

Списания

Кредиты и долговые ценные бумаги подлежат списанию (частично или в полной сумме), когда отсутствуют обоснованные ожидания возмещения финансового актива в полной сумме или в ее части. Как правило, это тот случай, когда Компания определяет, что у заемщика нет активов или источников дохода, которые могут генерировать потоки денежных средств в объеме, достаточном для погашения сумм задолженности, подлежащих списанию. Данная оценка выполняется для каждого актива в отдельности.

Возмещение ранее списанных сумм отражается в статье «убытки от обесценения долговых финансовых активов» в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В отношении списанных финансовых активов Компания может продолжать осуществлять деятельность по взысканию задолженности в соответствии с политикой по возмещению причитающихся сумм.

(е) Инвестиционные ценные бумаги

Статья «Инвестиционные ценные бумаги» отчета о финансовом положении включает:

- долговые инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости (см. Примечание 3(д)(i)); они первоначально оцениваются по справедливой стоимости плюс дополнительные прямые затраты по сделке и впоследствии по их амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки;
- долговые и долевыми инвестиционные ценные бумаги, в обязательном порядке оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, или классифицируемые по усмотрению Компании в эту категорию (см. Примечания 3(д)(i)); они оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой немедленно признаются в составе прибыли или убытка.

(ж) Депозиты, выпущенные долговые ценные бумаги и субординированные обязательства

Депозиты, выпущенные долговые ценные бумаги и субординированные обязательства первоначально оцениваются по справедливой стоимости за минусом соответствующих затрат по сделке и впоследствии по их амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

(з) Сделки «РЕПО» и «обратного РЕПО»

Ценные бумаги, проданные в рамках соглашений о продаже с обязательством обратного выкупа (далее, «сделки «РЕПО»»), отражаются как операции по привлечению финансирования, обеспеченного залогом ценных бумаг, при этом ценные бумаги продолжают отражаться в отчете о финансовом положении, а обязательства перед контрагентами, включенные в состав кредиторской задолженности по сделкам «РЕПО», отражаются в составе прочих привлеченных средств. Разница между ценой продажи и ценой обратного выкупа представляет собой процентный расход и отражается в составе прибыли или убытка за период действия сделки «РЕПО» с использованием метода эффективной процентной ставки.

Ценные бумаги, приобретенные в рамках соглашений о покупке с обязательством обратной продажи (далее – «сделки «обратного РЕПО»»), включенные в состав дебиторской задолженности по сделкам «обратного РЕПО», отражаются в составе денежных средств и их эквивалентов. Разница между ценой покупки и ценой обратной продажи представляет собой процентный доход и отражается в составе прибыли или убытка за период действия сделки «обратного РЕПО» с использованием метода эффективной процентной ставки. Если активы, приобретенные в рамках соглашений о покупке с обязательством обратной продажи, продаются третьим сторонам, обязательство вернуть ценные бумаги отражается как обязательство, предназначенное для торговли, и оценивается по справедливой стоимости.

(и) Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Компания в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Компания в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не обусловлено событием в будущем и является юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Компании или кого-либо из контрагентов.

(к) Аренда

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение. Чтобы оценить, передается ли право контролировать использование идентифицированного актива по этому договору, Компания применяет определение аренды согласно МСФО (IFRS) 16.

Эта учетная политика применяется к договорам, которые заключались 1 января 2019 года или позднее.

(i) Компания как арендатор

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Компания распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Компания приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

Компания признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

При последующем учете актив в форме права пользования амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, за исключением случаев, когда согласно договору аренды право собственности на базовый актив передается Компании до конца срока аренды или если первоначальная стоимость актива в форме права пользования отражает исполнение Компанией опциона на покупку. В таких случаях актив в форме права пользования амортизируется в течение срока полезного использования базового актива, который определяется с использованием подхода, применяющегося для основных средств. В дополнение к этому стоимость актива в форме права пользования периодически снижается на величину убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Компанией. Как правило, Компания использует свою ставку привлечения дополнительных заемных средств в качестве ставки дисконтирования.

Компания определяет свою ставку привлечения дополнительных заемных средств исходя из процентных ставок из различных внешних источников и производит определенные корректировки, чтобы учесть условия аренды и вид арендуемого актива.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, включают:

- фиксированные платежи, включая по существу фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Компания исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Компания исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Компания не будет прекращать аренду досрочно.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если меняется сделанная Компанией оценка суммы, подлежащей выплате по гарантии ликвидационной стоимости, если Компания изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Компания приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Компания признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

(ii) Компания как арендодатель

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Компания распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе существующих для них относительных цен обособленной сделки.

В случаях, когда Компания является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Компания проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Компания рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

Если соглашение содержит компонент аренды и компонент, не являющийся арендой, Компания применяет МСФО (IFRS) 15, чтобы распределить возмещение по договору. Компания применяет требования МСФО (IFRS) 9 в отношении прекращения признания и обесценения по отношению к чистой инвестиции в аренду. Кроме того, Компания регулярно анализирует расчетные величины негарантированной ликвидационной стоимости, использованные в расчете валовой инвестиции в аренду, на предмет необходимости изменения.

Компания признает арендные платежи, полученные по договорам операционной аренды, в качестве дохода линейным методом в течение срока аренды в составе статьи «Прочие доходы».

Как правило, учетная политика, применявшаяся Компанией в качестве арендодателя в сравнительном периоде не отличалась от требований МСФО (IAS) 16.

(л) Изъятые активы

Изъятые активы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Первоначальная стоимость определяется на основе метода сплошной идентификации и отражается по чистой балансовой стоимости соответствующего требования по финансовой аренде на дату изъятия. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

(м) Основные средства

(i) Собственные активы

Объекты основных средств отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные объекты основных средств.

(ii) Амортизация

Амортизация по основным средствам начисляется по методу равномерного начисления в течение предполагаемого срока их полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка. Амортизация начисляется с даты приобретения объекта, а для объектов основных средств, возведенных хозяйственным способом, – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. По земельным участкам амортизация не начисляется.

Сроки полезного использования различных объектов основных средств могут быть представлены следующим образом:

- здания	8-100 лет;
- компьютерное оборудование	2-10 лет;
- транспортные средства	5-7 лет;
- прочие активы	3-20 лет.

(н) Нематериальные активы

Приобретенные нематериальные активы отражаются в финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Затраты на приобретение лицензий на специальное программное обеспечение и его внедрение капитализируются в стоимости соответствующего нематериального актива.

Амортизация по нематериальным активам начисляется по методу равномерного начисления в течение предполагаемого срока их полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка. Срок полезного использования нематериальных активов варьируется от 1 года для программного обеспечения до 20 лет для лицензий.

(о) Инвестиционная собственность

К инвестиционной собственности относят собственность, предназначенную для получения прибыли от сдачи в аренду и/или увеличения ее рыночной стоимости, а не для продажи в процессе обычной хозяйственной деятельности, использования при производстве или поставке товаров, оказании услуг или для административной деятельности. Инвестиционная собственность отражается по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация начисляется по методу равномерного начисления в течение предполагаемого срока полезного использования отдельных активов и отражается в составе прибыли или убытка. Амортизация начисляется с даты приобретения актива. Срок полезного использования инвестиционной собственности составляет 60 лет.

В случае если характер использования объекта инвестиционной собственности изменяется и происходит его реклассификация в категорию основных средств, то справедливая стоимость данного объекта на дату реклассификации становится фактическими затратами по данному объекту для целей его последующего отражения в финансовой отчетности.

(п) Активы, удерживаемые для продажи

Внеоборотные активы или группы выбытия, включающие активы и обязательства, возмещение стоимости которых ожидается, прежде всего, за счет продажи, а не продолжающегося использования, определяются в категорию удерживаемых для продажи. Непосредственно перед отнесением в категорию удерживаемых для продажи производится переоценка активов или компонентов группы выбытия в соответствии с учетной политикой Компании. Соответственно, оценка активов или групп выбытия производится по наименьшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

(р) Запасы

Запасы включают активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды, и прочие запасы. Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды, представляют собой объекты недвижимости, приобретенные Компанией и передаваемые лизингополучателям после того, как Компания получает право собственности на данные объекты. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Себестоимость запасов определяется на основе принципа средневзвешенной стоимости и в нее включаются затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку и прочие затраты на доставку запасов до их настоящего местоположения и приведения их в соответствующее состояние. Применительно к запасам собственного производства и незавершенного производства, в себестоимость также включается соответствующая доля производственных накладных расходов, рассчитываемая исходя из нормальной загрузки производственных мощностей предприятия.

Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

(с) Обесценение нефинансовых активов

Прочие нефинансовые активы, отличные от отложенных налогов, оцениваются по состоянию на каждую отчетную дату на предмет наличия признаков обесценения. Возмещаемой стоимостью нефинансовых активов является величина, наибольшая из справедливой стоимости за вычетом расходов по продаже и ценности от использования.

При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для актива, который не генерирует приток денежных средств, в значительной степени независимых от потоков денежных средств, генерируемых прочими активами, возмещаемая стоимость определяется по группе активов, генерирующих денежные средства, к которым принадлежит актив. Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или соответствующей ему ЕГДС, оказывается выше его (ее) расчетной возмещаемой стоимости.

Все убытки от обесценения нефинансовых активов отражаются в составе прибыли или убытка и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если произошли изменения в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости. Любой убыток от обесценения актива подлежит восстановлению в том объеме, при котором балансовая стоимость актива не превышает такую балансовую стоимость (за вычетом амортизации), которая сложилась бы, если бы убыток от обесценения не был отражен в финансовой отчетности.

(г) Государственные субсидии

Государственные субсидии представляют собой помощь, предоставляемую Правительством, государственными агентствами и государственными организациями в форме перевода ресурсов Компании в обмен на выполнение определенных условий в прошлом или будущем, относящихся к операционной деятельности Компании. Государственные субсидии не признаются, если только не существует обоснованная уверенность в том, что Компания выполнит все связанные с ними условия и получит указанные субсидии. При наличии условий, которые могут потребовать погашения. Выгода от получения государственного займа по ставке вознаграждения ниже рыночной, учитывается как государственная субсидия. Выгода от ставки вознаграждения ниже рыночной оценивается как разница между первоначальной балансовой стоимостью займа и суммой поступлений.

Государственные субсидии признаются в составе прибыли или убытка на систематической основе в течение периодов, в которых Компания признает в качестве расходов соответствующие затраты, для компенсации которых предназначены средства субсидий.

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

(у) Финансовые гарантии

Договор финансовой гарантии – это договор, обязывающий эмитента осуществлять определенные платежи, компенсирующие держателю финансовой гарантии потери, понесенные в результате того, что определенный дебитор не смог осуществить платеж в сроки, определенные условиями первоначального или измененного долгового инструмента.

При первоначальном признании такие договоры признаются по справедливой стоимости. После первоначального признания такие договоры оцениваются по наибольшей из двух величин: суммы ожидаемых кредитных убытков и суммы, признанной изначально, за вычетом, когда это целесообразно, признанной накопленной амортизации.

(ф) Договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства

Договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства направлены на гарантирование завершения строительства жилого дома (жилого здания), приемку его в эксплуатацию при наступлении гарантийного случая (в том числе банкротство застройщика) и передачу долей в жилом доме (жилом здании) дольщикам. Компания намерена рассматривать договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства, как договора страхования и применять МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» в отношении каждого договора в отдельности, так как основной характеристикой деятельности является предусмотренное будущее событие, в наступлении которого нет уверенности.

Договоры, согласно которым Компания принимает на себя значительный страховой риск другой стороны (далее – «страхователь»), соглашаясь завершить строительство жилого дома при наступлении гарантийного случая и передачу долей в жилом здании дольщикам. Страховой риск – это риск, отличный от финансового риска. Финансовый риск – возможного изменения в будущем одной или нескольких определенных ставок вознаграждения, стоимости ценных бумаг, цен на товары, валютного курса, индекса цен или ставок, кредитного рейтинга или кредитного индекса, или прочих переменных при условии, что, в случае нефинансовых переменных, такие переменные не являются характерными для сторон договора. По договорам страхования также может передаваться определенный финансовый риск.

Страховой риск является существенным тогда и только тогда, когда страховой событие может обязать Компанию осуществить значительные дополнительные выплаты. После того, как договор классифицируется как договор страхования, он остается таковым до тех пор, пока все права и обязательства не истекнут, или не будут выполнены.

(i) Признание и оценка договоров страхования

Комиссии по договорам гарантии (страховая премия)

Договор гарантии вступает в силу с даты оплаты гарантийного взноса. Доходы будущих периодов по договору о предоставлении гарантии по проектам строительства формируются по всем действующим договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства и представляют собой сумму незаработанного вознаграждения на дату расчета. Амортизация полученных комиссий признается как доход.

Обязательства по договорам страхования

Обязательства по договорам страхования включают резерв понесенных, но не заявленных убытков (РПНУ) и резерв под заявленные, не урегулированные требования (РЗНУ).

РПНУ формируется для признания расчетной стоимости убытков, которые произошли, но которые еще не были заявлены Компании. При оценке РПНУ Компания полагается на свой прошлый опыт, скорректированный на существующие тенденции, и внешние факторы, а также статистические прогнозы.

Обязательства по договорам страхования прекращают признаваться тогда, когда обязательства по оплате убытков истекли, исполнены или отменены.

(ii) Проверка адекватности обязательств

На каждую отчетную дату осуществляется оценка адекватности обязательств по договорам страхования с использованием существующего теста на адекватность обязательств. Стоимость обязательств корректируется в той степени, в которой оно является недостаточным для выполнения будущих компенсационных выплат и расходов. При проведении теста используются наилучшие текущие оценки будущих денежных потоков по контракту, принимая во внимание, расходы на урегулирование убытков и расходы на администрирование полиса, а также инвестиционный доход по активам, которые обеспечивают такие обязательства. Любое несоответствие относится на отчет о прибылях и убытках посредством создания резерва по не истекшим рискам.

(x) Акционерный капитал

(i) Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицированы как часть собственного капитала. Дополнительные издержки, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются за вычетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала.

(ii) Выкуп собственных акций

В случае выкупа Компанией собственных акций уплаченная сумма, включая затраты, непосредственно связанные с данным выкупом, отражается в финансовой отчетности как уменьшение капитала.

(iii) Дивиденды

Возможность Компании объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Республики Казахстан.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

(ц) Налогообложение

Сумма подоходного налога включает сумму текущего подоходного налога за год и сумму отложенного подоходного налога.

Подоходный налог отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением сумм, относящихся к операциям, отражаемым в составе прочего совокупного дохода, или операций с акционерами, отражаемых непосредственно на счетах капитала, которые, соответственно, отражаются в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе собственного капитала.

Текущий подоходный налог рассчитывается исходя из предполагаемого размера налогооблагаемой прибыли за отчетный период с учетом ставок по подоходному налогу, действовавших или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату, а также суммы обязательств, возникших в результате корректировки сумм подоходного налога за прошлые годы.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются с использованием балансового метода применительно ко всем временным разницам, возникающим между данными, отраженными в финансовой отчетности, и данными, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы. Отложенные налоговые активы и обязательства не признаются в отношении разницы, относящиеся к активам и обязательствам, факт первоначального отражения которых не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или, по существу, введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Расчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражает налоговые последствия, которые зависят от способа, которым Компания планирует на конец отчетного периода возместить или погасить балансовую стоимость активов и обязательств.

Отложенные налоговые активы отражаются в той мере, в какой существует вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для покрытия временных разниц, непринятых расходов по налогам и неиспользованных налоговых льгот. Размер отложенных налоговых активов уменьшается в той степени, в которой не существует вероятности получения налогооблагаемой прибыли, в отношении которой можно использовать вычитаемые временные разницы.

(ч) Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент деятельности Компании, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой Компания получает доходы, либо несет расходы (включая доходы и расходы в отношении операций с прочими компонентами деятельности Компании), результаты деятельности которого регулярно анализируются лицом, ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности, и в отношении которого доступна финансовая информация.

(ш) Учет присоединения компаний под общим контролем

Присоединение компаний, находящихся под общим контролем, представляет собой объединение бизнеса, в соответствии с которым все объединённые субъекты бизнеса в конечном счете контролируются одной и той же стороной или сторонами, как до, так и после объединения бизнеса, и что контроль не является временным.

Эффект присоединения компаний под общим контролем учитывается Компанией по методу объединения долей, при условии, что: активы и обязательства присоединяющихся компаний оцениваются по их балансовой стоимости на дату присоединения, связанные с присоединением транзакционные издержки относятся на расходы в отчете о прибылях и убытках, взаимные балансы исключаются, любая разница между покупной ценой уплаченной/переданной и стоимостью приобретенных чистых активов (по их балансовой стоимости, как раскрыто в финансовой отчетности) признается в капитале приобретателя.

(щ) Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов и поправок к стандартам вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2020 года, с возможностью досрочного применения. Однако Компания не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной финансовой отчетности.

Реформа базовой процентной ставки – фаза 2 (Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16

Поправки Фазы 2 обеспечивают практическое освобождение от некоторых требований стандартов. Эти освобождения относятся к модификации финансовых инструментов, договоров аренды или хеджирования, когда базовая процентная ставка в контракте заменяется новой альтернативной базовой ставкой.

Когда основа для определения денежных потоков предусмотренных договором по финансовому инструменту изменяется как прямое следствие реформы базовых процентных ставок и осуществляется на экономически эквивалентной основе, поправки к Фазе 2 предоставляют практическое средство для обновления эффективной процентной ставки финансового инструмента до применения существующих требований в стандартах. Поправки также предусматривают исключение для использования пересмотренной ставки дисконтирования, которая отражает изменение процентной ставки при переоценке обязательства по аренде из-за модификации договора аренды, которая требуется в результате реформы базовых процентных ставок. Поправки к Фазе 2 предоставляют ряд освобождений от определенных требований к учету хеджирования, когда изменение, требуемое реформой базовых процентных ставок, происходит в отношении объекта хеджирования и/или инструмента хеджирования, и, следовательно, отношения хеджирования могут продолжаться без каких-либо перерывов.

Прочие стандарты

Следующие стандарты и поправки к ним, как ожидается, не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Компании:

- Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19 (Поправка к МСФО (IFRS) 16).
- Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16) «Основные средства»).
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (Поправки к МСФО (IFRS) 3).
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1).
- Обременительные договоры - затраты на исполнение договора (Поправки к МСФО (IAS) 37).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».

4 Анализ финансовых рисков

В данном примечании представлена информация о подверженности Компании финансовым рискам. Информация о применяемой Компанией политике по управлению финансовыми рисками представлена в Примечании 24.

Кредитный риск – суммы ожидаемых кредитных убытков

Исходные данные, допущения и методы, использованные для оценки обесценения

См. описание учетной политики в Примечании 3(д)(iii)).

Значительное повышение кредитного риска

При оценке того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания, Компания рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Оценка включает как количественную, так и качественную информацию, а также анализ, основанный на историческом опыте Компании, экспертной оценке кредитного качества и прогнозной информации.

Цель оценки заключается в выявлении того, имело ли место значительное повышение кредитного риска в отношении позиции, подверженной кредитному риску, посредством сравнения:

- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока по состоянию на отчетную дату; и
- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока, рассчитанной в отношении данного момента времени при первоначальном признании позиции, подверженной кредитному риску (скорректированной, если уместно, с учетом изменения ожиданий относительно досрочного погашения).

Уровни градации (рейтинги) кредитного риска

Компания присваивает каждой позиции, подверженной кредитному риску, соответствующий рейтинг кредитного риска на основании различных данных, которые используются для прогнозирования риска дефолта, а также посредством применения экспертного суждения в отношении кредитного качества. Рейтинги кредитного риска определяются с использованием качественных и количественных факторов, которые служат индикатором риска наступления дефолта. Эти факторы меняются в зависимости от характера подверженной кредитному риску позиции и типа заемщика.

Рейтинги кредитного риска определяются и калибруются таким образом, что риск наступления дефолта растет по экспоненте по мере ухудшения кредитного риска – например, разница между 1 и 2 рейтингами кредитного риска меньше, чем разница между 2 и 3 рейтингами кредитного риска.

Каждая позиция, подверженная кредитному риску, относится к определенному рейтингу кредитного риска на дату первоначального признания на основании имеющейся о заемщике информации. Позиции, подверженные кредитному риску, подлежат постоянному мониторингу, что может привести к присвоению позиции рейтинга, отличного от рейтинга кредитного риска при первоначальном признании. Мониторинг обычно предусматривает анализ следующих данных:

Позиции, подверженные кредитному риску (корпоративные клиенты)	Позиции, подверженные кредитному риску (корпоративные и розничные клиенты)
<ul style="list-style-type: none">• Информация, полученная в результате анализа на периодической основе информации о заемщиках – например, аудированная финансовая отчетность, управленческая отчетность, бюджеты, прогнозы и планы;• Данные кредитных рейтинговых агентств, публикации в прессе, информация об изменениях внешних кредитных рейтингов;• Котировки облигаций и свопов кредитного дефолта эмитентов, если эта информация доступна;• Фактические и ожидаемые значительные изменения в политической, нормативной и технологической среде осуществления деятельности заемщика или его хозяйственной деятельности.	<ul style="list-style-type: none">• Информация о платежах, включая информацию о статусе просроченной задолженности;• Запросы и удовлетворение запросов на пересмотр условий кредитных соглашений;• Текущие и прогнозируемые изменения финансовых, экономических условий и условий осуществления деятельности.

Создание временной структуры вероятности дефолта

Рейтинги кредитного риска являются основными исходными данными при создании временной структуры вероятности дефолта для позиций, подверженных кредитному риску. Компания собирает сведения о качестве обслуживания задолженности и уровне дефолта в отношении позиций, подверженных кредитному риску, анализируемых в зависимости от юрисдикции или региона, типа продукта и заемщика, а также в зависимости от рейтинга кредитного риска.

Для некоторых портфелей также используется информация, полученная из внешних кредитных рейтинговых агентств.

Компания использует статистические модели для анализа собранных данных и получения оценок вероятности дефолта за оставшийся период для позиций, подверженных кредитному риску, и ожиданий их изменений с течением времени.

Данный анализ включает в себя определение и калибровку взаимосвязи между изменениями уровней дефолта и изменениями ключевых макроэкономических факторов, а также подробный анализ влияния некоторых других факторов (например, практики пересмотра условий кредитных соглашений) на риск дефолта. Для большинства позиций, подверженных кредитному риску, ключевым макроэкономическим показателем является рост ВВП.

Компания использует экспертное суждение при оценке прогнозной информации. Данная оценка основывается в том числе на информации из внешних источников (см. информацию ниже о включении прогнозной информации). Компания использует эти прогнозы для корректировки оценок вероятности дефолта.

Для определения внутреннего кредитного рейтинга контрагента, у которого отсутствует внешний кредитный рейтинг от международных агентств Standard&Poor's, Fitch Ratings и Moody's Investors Service, Компания использует экспертную оценку определения рейтинга с учетом специфических характеристик контрагента, состоящие из 10 категорий, таких как рентабельность, ликвидность, леверидж, страновой риск, характеристики отрасли, специфика деятельности предприятия, риск концентрации, правовое регулирование, внутренние данные и задолженность.

Определение того, имело ли место значительное повышение кредитного риска

Критерии для определения значительного повышения кредитного риска различны в зависимости от портфеля и включают как количественные изменения значений показателя вероятности дефолта, так и качественные факторы, в том числе признак «ограничитель» по сроку просрочки.

На основании экспертной оценки кредитного качества и, где возможно, соответствующего исторического опыта Компания может сделать вывод о том, что имело место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту, если на это указывают определенные качественные показатели, являющиеся индикатором значительного повышения кредитного риска, эффект которых не может быть своевременно выявлен в полной мере в рамках количественного анализа.

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска по финансовому активу с момента его первоначального признания, Компания считает наличие просрочки по этому активу свыше 30 дней. Количество дней просроченной задолженности определяется посредством подсчета количества дней, начиная с самого раннего дня, по состоянию на который выплата в полной сумме не была получена. Даты осуществления платежа определяются без учета льготного периода, который может быть предоставлен заемщику.

Определение понятия «дефолт»

Финансовый актив относится Компанией к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что договорные обязательства контрагента перед Компанией будут погашены в полном объеме; или
- платежи просрочены на 90 дней и более по состоянию на отчетную дату;
- по межбанковским требованиям и ценным бумагам платежи просрочены на 7 дней и более по состоянию на отчетную дату;
- финансовый инструмент был реструктурирован в связи с финансовыми трудностями заемщика, в результате чего чистая приведенная стоимость денежных потоков от операционной деятельности сократилась на 10% и более;

- согласно общедоступной информации из внешних источников контрагент находится в состоянии банкротства;
- внешние кредитные рейтинги финансового инструмента/контрагента имеют значение «СС-» (далее - в соответствии с рейтингами по данным рейтинговых агентств «Standard&Poor's», «Moody's» и др.);
- по состоянию на текущую отчетную дату Компания не смогла осуществить погашение по другому финансовому инструменту контрагента;
- другие признаки того, что контрагент не способен погасить свои обязательства перед Компанией, и признаки ухудшения состояния финансового актива/ увеличения вероятности выполнения Компанией условных обязательств.

При оценке наступления события дефолта по обязательствам заемщика Компания учитывает следующие факторы:

- качественные – например, нарушение ограничительных условий договора (ковенантов);
- количественные – например, статус просроченной задолженности и неуплата по другому обязательству одного и того же эмитента Компании; а также
- на основе данных, самостоятельно разработанных внутри Компании и полученных из внешних источников.

Исходные данные при оценке возникновения события дефолта по финансовому инструменту и их значимость могут меняться с течением времени с тем, чтобы отразить изменения в обстоятельствах.

Включение прогнозной информации

Компания включает прогнозную информацию как в свою оценку значительного повышения кредитного риска с момента первоначального признания, так и в оценку ожидаемых кредитных убытков. Компания использует экспертное суждение при оценке прогнозной информации. Данная оценка основывается в том числе на внешней информации. Внешняя информация может включать экономические данные и прогнозы, публикуемые государственными органами и органами денежно-кредитного регулирования в тех странах, где Компания осуществляет свою деятельность, такими как Министерство национальной экономики Республики Казахстан, Национальный Банк Республики Казахстан, а также отдельные индивидуальные и научные прогнозы.

Модифицированные финансовые активы

Предусмотренные договором условия по кредиту могут быть модифицированы по ряду причин, включая изменение рыночных условий, удержание клиентов и другие факторы, не обусловленные текущим или возможным ухудшением кредитоспособности заемщика. Признание в учете существующего кредита, условия которого были модифицированы, может быть прекращено и отражено признание в учете нового кредита с модифицированными условиями по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой, описанной в Примечании 3(д)(iii).

Если условия финансового актива изменяются, и модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, определение того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу проводится посредством сравнения:

- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока по состоянию на отчетную дату на основании модифицированных условий договора; и
- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока, рассчитанной в отношении данного момента времени при первоначальном признании финансового актива на основании первоначальных условий договора.

Когда модификация условий кредита приводит к прекращению его признания, вновь признанный кредит относится к Стадии 1 (при условии, что он не является кредитно-обесцененным на дату признания). Компания пересматривает условия по кредитам клиентов, испытывающих финансовые затруднения («практика пересмотра условий кредитных соглашений») с тем, чтобы максимизировать сумму возвращаемой задолженности и минимизировать риск дефолта. В соответствии с политикой Компании по пересмотру условий кредитных соглашений пересмотр условий осуществляется в отношении каждого отдельно взятого клиента в том случае, если имеет место наступление события дефолта или существует высокий риск наступления дефолта, а также есть свидетельство того, что должник прилагал все необходимые усилия для осуществления выплаты согласно первоначальным условиям договора, и ожидается, что он сможет исполнять свои обязательства перед Компанией на пересмотренных условиях.

Пересмотр условий обычно включает продление срока погашения, изменение сроков выплаты процентов и изменение ограничительных условий договора (ковенантов). Политика по пересмотру условий кредитных соглашений применяется как в отношении кредитов, выданных физическим лицам, так и в отношении кредитов, выданных юридическим лицам.

Оценка вероятности дефолта по финансовым активам, модифицированным в рамках политики по пересмотру условий кредитных соглашений, отражает факт того, привела ли модификация условий к улучшению или восстановлению возможностей Компании по получению процентов и основной суммы, а также предыдущий опыт Компании в отношении подобного пересмотра условий кредитных соглашений. В рамках данного процесса Компания оценивает качество обслуживания долга заемщиком относительно модифицированных условий договора и рассматривает различные поведенческие факторы.

В общем случае, пересмотр условий кредитных соглашений представляет собой качественный индикатор значительного повышения кредитного риска и намерение пересмотреть условия кредитных соглашений может являться свидетельством того, что подверженная кредитному риску позиция является кредитно-обесцененной (см. Примечание 3(д)(iii)) / имеет место событие дефолта. Клиенту необходимо будет своевременно осуществлять выплаты на постоянной основе в течение определенного периода времени прежде, чем позиция, подверженная кредитному риску, больше не будет считаться кредитно-обесцененной / по которой наступило событие дефолта или вероятность дефолта которой будет считаться снизившейся настолько, что оценочный резерв под убытки снова станет оцениваться в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Основными исходными данными при оценке ожидаемых кредитных убытков является временная структура следующих переменных:

- вероятность дефолта (показатель PD);
- величина убытка в случае дефолта (показатель LGD);
- сумма под риском в случае дефолта (величина EAD).

ОКУ для подверженных кредитному риску позиций, относящихся к Стадии 1, рассчитываются путем умножения 12-месячного показателя PD на показатель LGD и величину EAD. ОКУ за весь срок рассчитываются путем умножения показателя PD за весь срок на величину LGD и EAD.

Методология оценки показателей PD описана выше в разделе «Создание временной структуры вероятности дефолта».

Компания оценивает показатели LGD на основании информации о коэффициентах возврата денежных средств по искам в отношении контрагентов, допустивших дефолт по своим обязательствам. В моделях оценки LGD учтены структура, тип обеспечения, степень старшинства требования, отрасль, в которой контрагент осуществляет свою деятельность, и затраты на возмещение любого обеспечения, являющегося неотъемлемой частью финансового актива. Для кредитов, обеспеченных недвижимостью физических лиц, соотношение между суммой кредита и стоимостью залога (показатель LTV), является основным параметром для определения величины убытка в случае дефолта

Сумма под риском в случае дефолта представляет собой расчетную оценку величины, подверженной кредитному риску, в дату наступления дефолта. Данный показатель рассчитывается Компанией исходя из текущей величины на отчетную дату с учетом ожидаемых изменений в этой величине согласно условиям договора, включая амортизацию. Для финансового актива величиной EAD является валовая балансовая стоимость. Для обязательств по предоставлению займов и договоров финансовой гарантии величина EAD включает как востребованную сумму, так и ожидаемые суммы, которые могут быть востребованы по договору, оценка которых проводится на основе исторических наблюдений и прогнозов.

Как описано выше, при условии использования максимально 12-месячного показателя PD для финансовых активов, по которым кредитный риск не повысился значительно с момента их первоначального признания, Компания оценивает ожидаемые кредитные убытки с учетом риска дефолта на протяжении максимального периода по договору (включая любые опционы на пролонгацию), в течение которого она подвержена кредитному риску, даже если для целей управления рисками Компания рассматривает более длительный период. Максимальный период по договору распространяется вплоть до даты, когда Компания имеет право требовать погашения предоставленного кредита или имеет право аннулировать принятые на себя обязательства по предоставлению займа или договор финансовой гарантии.

Если моделирование параметра осуществляется на групповой основе, то финансовые инструменты группируются на основе общих для них характеристик риска, которые включают:

- тип инструмента;
- рейтинги кредитного риска;
- тип имеющегося в залоге обеспечения;
- дату первоначального признания;
- срок, оставшийся до погашения;
- программу финансирования.

Необходимо проведение регулярной оценки на предмет того, что характеристики кредитного риска финансовых инструментов, объединенных в группы, существенно не отличаются.

В отношении портфелей, по которым у Компании отсутствует информация прошлых периодов в достаточном объеме, в качестве дополнительной используется сравнительная информация из внешних источников. Примеры портфелей, в отношении которых сравнительная информация из внешних источников использована в качестве исходной для оценки ожидаемых кредитных убытков, представлены ниже.

тыс. тенге	Позиция, подверженная кредитному рisku	Сравнительная информация из внешних источников	
		Показатель PD	Показатель LGD
Денежные средства и их эквиваленты	63,619,060		Для локальных позиций,
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	69,728,933	Статистика дефолтов Moody's модель вероятности дефолта	подверженных риску, статистика LGD основана на
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости	917,887,952		восстановлении после дефолтов банков и финансовых институтов в Казахстане
Прочие финансовые активы	24,588		

5 Чистый процентный доход

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки		
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости	38,061,990	2,137,620
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	10,898,226	6,145,347
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	2,389,114	1,209,255
Сделки «обратного РЕПО»	1,192,664	1,222,915
Денежные средства и их эквиваленты	555,453	412,375
Прочие активы	169,208	181,257
	53,266,655	11,308,769
Прочие процентные доходы		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	10,981,807	8,804,157
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	235,921	273,052
	11,217,728	9,077,209
Процентные расходы		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(32,276,294)	(5,662,460)
Прочие привлеченные средства	(8,009,473)	(2,276,541)
	(40,285,767)	(7,939,001)
Чистый процентный доход	24,198,616	12,446,977

Процентный доход по дебиторской задолженности по финансовой аренде за период, закончившийся 31 декабря 2020 года, включает амортизацию государственных субсидий в размере 5,776,796 тыс. тенге (2019 год: 4,074,156 тыс. тенге) (Примечание 21).

6 (Убытки)/доходы от обесценения долговых финансовых инструментов

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку (Примечание 15)	(6,744,798)	297,210
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 16)	(1,101,053)	(183,789)
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	13,540	139,339
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах (Примечание 13)	(33,883)	68,117
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости (Примечание 14)	849,142	(20,447)
Прочие активы	(23,666)	581,795
	(7,040,718)	882,225

7 Чистые заработанные страховые премии

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховая премия)	297,364	-
Комиссии за финансовые гарантии	117	-
	297,481	-

Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, признанные за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, возникают в результате амортизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний, которые учитываются по МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

8 Прочие операционные доходы/(расходы)

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Убыток от признания первоначального дисконта по приобретенным долгосрочным ценным бумагам (Примечание 14)	(173,672,899)	-
Доход от использования государственных субсидий (Примечание 21)	177,661,633	-
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	(27,967)	(42,594)
Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества	(315,619)	13,043
Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества	378,560	-
Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости	(85,606)	(372,642)
Прочие доходы	43,925	95,286
	3,982,027	(306,907)

В течение отчетного года Компания приобрела облигации местных исполнительных органов на сумму 23,232,554 тысяч тенге, со сроком погашения в 2022 году (Примечание 14). При первоначальном признании разница между справедливой стоимостью и стоимостью приобретения в виде дисконта составила 3,927,826 тысяч тенге, которая была компенсирована использованием государственной субсидии в эквивалентной величине. Данная сумма дисконта и соответствующей субсидии не включена в оборотах в таблице выше.

9 Расходы на персонал

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Вознаграждения работникам	1,673,624	1,385,634
Налоги по заработной плате	192,314	142,661
	1,865,938	1,528,295

10 Общие и административные расходы

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Обслуживание и ремонт основных средств и нематериальных активов	374,537	196,164
Расходы по аутсорсингу	239,921	137,970
Износ и амортизация	217,831	275,432
Расходы по социальной программе	205,792	179,828
Реклама и маркетинг	110,419	150,972
Консультационные услуги	30,342	31,124
Расходы по присвоению/наблюдению/поддержанию рейтинга	45,657	36,995
Налоги помимо подоходного налога	69,884	83,047
Услуги связи	42,021	35,420
Аудиторские услуги	41,696	26,120
Расходы по транспортным услугам	38,675	31,272
Командировочные расходы	25,372	37,200
Аренда	24,490	19,058
Расходы на содержание членов Совета директоров	19,196	20,553
Охрана	12,822	14,125
Информационные услуги	10,361	18,392
Материалы	10,920	19,936
Канцелярские и типографские расходы	8,148	2,183
Подготовка кадров и повышение квалификации сотрудников - внешние	6,380	21,934
Затраты по охране труда и технике безопасности	2,678	-
Расходы за услуги ГЦВП	2,207	1,934
Расходы на страхование	537	518
Прочее	236,784	56,964
	1,776,670	1,397,141

11 Расход по подоходному налогу

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Расход по текущему подоходному налогу	-	(1,058,141)
Недоплачено в прошлых отчетных периодах	7,787	(2,827)
Изменение величины отложенных налоговых активов/отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва	(2,201,883)	(266,377)
Всего расхода по подоходному налогу	(2,194,096)	(1,327,345)

В 2020 году ставка по текущему и отложенному подоходному налогу составляет 20% (в 2019 году: 20%).

Расчет эффективной ставки по подоходному налогу за год, закончившийся 31 декабря:

	2020 г.		2019 г.	
	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%
Прибыль до вычета подоходного налога	8,245,774	100	9,919,111	100
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(1,649,155)	(20)	(1,983,822)	(20)
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	1,805,172	22	482,130	5
(Невычитаемые убытки от обесценения)/необлагаемые доходы от восстановления резерва	(2,624,181)	(32)	117,003	1
Прочие невычитаемые расходы	(35,887)	-	(74,981)	(1)
Начисление непризнанных отложенных налоговых активов в результате объединения	366,332	4	-	-
Изменение отложенного налогового актива за прошлый год	(64,164)	(1)	135,152	1
Недоплачено в прошлых отчетных периодах	7,787	-	(2,827)	-
	(2,194,096)	(27)	(1,327,345)	(14)

Временные разницы, возникающие между стоимостью активов и обязательств, отраженной в финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению отложенных налоговых активов по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Изменение величины временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, может быть представлено следующим образом:

тыс. тенге	1 января 2020 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в результате объединения	31 декабря 2020 года
Основные средства	(7,262)	173,432	(323,746)	(157,576)
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	-	(9,699)	172,911	163,212
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	49,773	(215,966)	1,738,665	1,572,472
Инвестиционные ценные бумаги	-	31,263,894	24,061,739	55,325,633
Дебиторская задолженность по реализации в рассрочку	-	(200,820)	4,401,097	4,200,277
Прочие активы	66,921	(33,553)	-	33,368
Займы выданные	70,367	(298,099)	1,102,440	874,708
Прочие привлеченные средства	(21,638,466)	1,669,098	(37,369,567)	(57,338,935)
Государственные субсидии	19,610,426	(1,909,876)	20,237,707	37,938,257
Выпущенные облигации	(62,439)	(32,685,560)	(21,059,880)	(53,807,879)
Прочие обязательства	40,011	45,266	12,411	97,688
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	370,994	-	-	370,994
	(1,499,675)	(2,201,883)	(7,026,223)	(10,727,781)
Непризнанный отложенный налоговый актив	(370,994)	-	-	(370,994)
	(1,870,669)	(2,201,883)	(7,026,223)	(11,098,775)

Изменение величины временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, может быть представлено следующим образом:

тыс. тенге	Признаны в составе		
	1 января 2019 года	прибыли или убытка	31 декабря 2019 года
Основные средства	(76,183)	68,921	(7,262)
Прочие активы	19,357	47,564	66,921
Займы выданные	41,580	28,787	70,367
Счета и депозиты	-	49,773	49,773
Прочие привлеченные средства	(22,052,229)	413,763	(21,638,466)
Государственные субсидии	20,425,257	(814,831)	19,610,426
Выпущенные облигации	-	(62,439)	(62,439)
Прочие обязательства	37,926	2,085	40,011
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	370,994	-	370,994
	(1,233,298)	(266,377)	(1,499,675)
Непризнанный отложенный налоговый актив	(370,994)	-	(370,994)
	(1,604,292)	(266,377)	(1,870,669)

12 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. тенге	31 декабря 2020 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	Всего
Счета типа «Ностро» в НБРК	19,698,384	-	-	19,698,384
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ-	14,229,684	-	-	14,229,684
с кредитным рейтингом ВВВ+	821,296	-	-	821,296
с кредитным рейтингом ВВ+	15,408	-	-	15,408
с кредитным рейтингом ВВ-	1,518	-	-	1,518
с кредитным рейтингом В+	1,043	-	-	1,043
с кредитным рейтингом В	26,434	-	-	26,434
с кредитным рейтингом В-	40	-	-	40
без рейтинга	-	-	2,028,884	2,028,884
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	34,793,807	-	2,028,884	36,822,691
Оценочный резерв под убытки	(30,543)	-	(2,028,884)	(2,059,427)
Сделки обратного РЕПО				
С кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	28,855,796	-	-	28,855,796
Итого денежные средства и их эквиваленты	63,619,060	-	-	63,619,060

тыс. тенге	31 декабря 2019 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	437,861	-	-	437,861
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ-	2,824,961	-	-	2,824,961
с кредитным рейтингом ВВВ+	750,132	-	-	750,132
с кредитным рейтингом ВВ+	83,029	-	-	83,029
с кредитным рейтингом ВВ-	19,116	-	-	19,116
с кредитным рейтингом В+	386	-	-	386
с кредитным рейтингом В	27,565	-	-	27,565
с кредитным рейтингом В-	5,443	-	-	5,443
без рейтинга	-	-	2,066,083	2,066,083
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	4,148,493	-	2,066,083	6,214,576
Оценочный резерв под убытки	(6,804)	-	(2,066,083)	(2,072,887)
Сделки обратного РЕПО				
С кредитным рейтингом от AAA- до AAA+	4,206,527	-	-	4,206,527
С кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	24,386,907	-	-	24,386,907
Итого денежные средства и их эквиваленты	32,735,123	-	-	32,735,123

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

27 декабря 2016 года НБРК отозвал лицензию у АО «Казинвестбанк» (КИБ), как было указано, ввиду неоднократного невыполнения обязательств по платежным операциям. По состоянию на 31 декабря 2020 года Компания рассматривает счет «ностро» в КИБе на общую сумму 2,066,083 тыс. тенге как полностью обесцененный на основании своего понимания текущего финансового положения и оценки кредитного риска КИБа (31 декабря 2019 года: 2,066,083 тыс. тенге).

По состоянию на 31 декабря 2020 года Компания не имеет средств в банках (в 2019 году: отсутствовали), доля которых превышает 10% капитала. (31 декабря 2019 года: ноль тенге).

В 2020 году Компания заключила сделки «обратного РЕПО» с контрагентами на Казахстанской фондовой бирже. Данные сделки обеспечены казначейскими векселями Министерства Финансов Республики Казахстан, облигациями Евразийского банка развития, АО «Казахстанский фонд устойчивости» (АО «Ипотечная организация «Баспана»), нотами НБРК и Международной финансовой корпорации (IFC). По состоянию на 31 декабря 2020 года справедливая стоимость финансовых активов, используемых в качестве обеспечения договоров «обратного РЕПО», составляет 28,973,393 тыс. тенге (31 декабря 2019 года: 29,653,837 тыс. тенге).

Анализ изменения оценочного резерва под убытки

тыс. тенге	За год, закончившихся 31 декабря 2020 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
Остаток на 1 января	6,804	-	2,066,083	2,072,887
Чистое восстановление оценочного резерва под убытки	23,659	-	(37,199)	(13,540)
Изменения курса валют и прочие изменения	80	-	-	80
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	30,543	-	2,028,884	2,059,427

тыс. тенге	За год, закончившихся 31 декабря 2019 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
Остаток на 1 января	101,368	-	2,110,916	2,212,284
Чистое восстановление оценочного резерва под убытки	(94,506)	-	(44,833)	(139,339)
Изменения курса валют и прочие изменения	(58)	-	-	(58)
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	6,804	-	2,066,083	2,072,887

13 Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах

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

	31 декабря 2019 года
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки
тыс. тенге	
С кредитным рейтингом BBB+	564,716
С кредитным рейтингом BBB-	
С кредитным рейтингом BB+	1,452,694
С кредитным рейтингом BB-	-
	2,017,410
Оценочный резерв под убытки	(3,782)
Итого счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	2,013,628

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

Остатки по счетам и депозитам не являются просроченными.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Компания разместила срочные депозиты со ставкой вознаграждения 8.50%, 9.00% годовых (в 2019 году: 8.50%, 8.60% и 9.00%), и сроком погашения в марте и декабре 2021 года (в 2019 году: январь, февраль и сентябрь 2020 года).

Увеличение счетов и депозитов в банках и прочих финансовых институтах по состоянию на 31 декабря 2020 года связано с присоединением к Компании АО БД и АО ФГЖС, активы и обязательства которых переданы в соответствии с передаточными актами.

Сумма несамортизированного дисконта, признанная в отношении средств в банках и прочих финансовых институтах, размещенных по ставкам, ниже рыночных, по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 7,862,359 тыс. тенге. Сумма, включенная в состав процентного дохода из состава средств в банках и прочих финансовых институтах, составляет 683,158 тыс. тенге.

Анализ изменения оценочного резерва под убытки

	2020 г.	2019 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
12-месячные ожидаемые кредитные убытки		
Остаток на 1 января	(3,782)	(71,899)
Чистое восстановление/начисление резерва под обесценение	64,438	71,899
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	(98,321)	(3,782)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы в результате объединения	(277,824)	-
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	(315,489)	(3,782)

14 Инвестиционные ценные бумаги

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
тыс. тенге		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период		
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом от В- до В+	1,978,486	1,785,702
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	953,553	933,590
	2,932,039	2,719,292

*АО «Казахстанская Жилищная Компания» (ранее АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»)
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года*

31 декабря 2020 года				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Всего
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан				
	1,487,309	-	-	1,487,309
Ноты Национального банка РК				
	45,452,372	-	-	45,452,372
Корпоративные облигации ТОО «Fincraft Group» с кредитным рейтингом В				
	-	-	-	68,519,028
Корпоративные облигации выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом В				
	10,983,015	68,519,028	-	10,983,015
Облигации местных исполнительных органов (МИО)				
	793,148,574	-	-	793,148,574
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга				
	-	-	2,102,726	2,102,726
	851,071,270	68,519,028	2,102,726	921,693,024
Оценочный резерв под убытки	(1,702,346)	-	(2,102,726)	(3,805,072)
Балансовая стоимость	849,368,924	68,519,028	-	917,887,952

31 декабря 2019 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
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан				
	1,494,714	-	-	1,494,714
Ноты Национального банка РК				
	7,457,807	-	-	7,457,807
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом от В+ до В- не имеющие присвоенного кредитного рейтинга				
	10,988,970	-	-	10,988,970
	-	-	2,102,726	2,102,726
	19,941,491	-	2,102,726	22,044,217
Оценочный резерв под убытки	(23,296)	-	(2,102,726)	(2,126,022)
Балансовая стоимость	19,918,195	-	-	19,918,195

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

В соответствии с передаточным актом от 30 июля 2020 года в результате присоединения АО БД к Компании, Компания признала на балансе инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости, переданные от АО БД балансовой стоимостью 556,349,483 тысяч тенге. Данные бумаги состояли из облигаций местных исполнительных органов и облигаций ТОО «Fincraft Group». Облигации местных исполнительных органов приняты по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 581,915,804 тысяч тенге, дисконт составил 117,770,171 тысяч тенге, рассчитанный с использованием рыночной ставки в пределах 8.67% - 13.99% годовых. Облигации ТОО «Fincraft Group» были переданы в количестве 65,000,000 шт. балансовой стоимостью 65,150,763 тыс. тенге. 24 декабря 2020 года эмитент ТОО «Fincraft Group» принял решение о частичном выкупе облигаций и 5 января 2021 года облигации в сумме 62,301,927 тыс. тенге были частично выкуплены эмитентом.

После реализации на организованном рынке ценных бумаг части облигаций ТОО «Fincraft Group»: ISIN: KZ2P00006190 в количестве 25,000,000 шт., номинальной стоимостью 25,000,000 тысяч тенге и ISIN: KZ2D00005949 в количестве 36,080,240 шт., номинальной стоимостью 36,080,240 тысяч тенге, оставшаяся в портфеле Компании часть облигаций остается в Стадии 2, на основании положений Методики расчета провизий, согласно которым финансовый актив переходит из Стадии 2 в Стадию 1 по истечении шестимесячного реабилитационного периода, в течении которого у контрагента отсутствовали признаки значительного увеличения кредитного риска.

В соответствии с передаточным актом от 16 ноября 2020 года в результате присоединения АО ФГЖС, Компания признала на балансе инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости, переданные от АО ФГЖС балансовой стоимостью 20,900,221 тысяч тенге. Данные бумаги состояли из нот Национального Банка Республики Казахстан.

В течение отчетного года Компания приобрела облигации местных исполнительных органов по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 477,086,148 единицы, со сроком погашения в 2031, 2032 годах. Купонная ставка по облигациям составляет 6.10% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости 303,413,250 тысяч тенге, дисконт при первоначальном признании составил 173,672,898 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки в пределах 11.41%-12.45% годовых.

В течение отчетного года Компания приобрела облигации местных исполнительных органов по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 23,232,554 единицы, со сроком погашения в 2022 году. Купонная ставка по облигациям составляет 0.35% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости 19,304,728 тысяч тенге, дисконт составил 3,927,826 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки в пределах 9.93% - 10.56% годовых.

В течение отчетного года, закончившегося 31 декабря 2020 года, местные исполнительные органы погасили облигации в размере 27,689,092 тысяч тенге. Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций местных исполнительных органов составил 200,474 тысяч тенге.

Убыток в виде дисконта на разницу между номинальной и справедливой стоимостью в размере 181,589,459 тысяч тенге был компенсирован за счет уменьшения обязательства по государственной субсидии, полученной для целей приобретения данных облигаций в сумме 185,533,819 тысяч тенге (Примечание 21).

Корпоративные облигации представляют собой процентные ценные бумаги, выпущенные местными компаниями и банками. Данные ценные бумаги находятся в свободном обращении на Казахстанской фондовой бирже (далее, «КФБ»), за исключением облигаций АО «Казакстан Кагазы» (далее, «КК») и ТОО «Корпорация «АПК Инвест» (далее, «АПК») валовыми стоимостями 1,117,796 тыс. тенге, и 984,930 тыс. тенге, соответственно (31 декабря 2019 года: АО «КК», ТОО «АПК» на сумму 1,117,796 тыс. тенге и 984,930 тыс. тенге соответственно). Облигации АО «КК», ТОО «АПК» были исключены из торгов КФБ с 13 ноября 2015 года и 4 июля 2017 года, соответственно. По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов Компания рассматривает данные облигации как полностью обесцененные, поскольку на основании своей оценки финансового положения эмитентов, Компания не ожидает возможных будущих денежных потоков от данных активов.

Анализ изменения оценочного резерва под убытки

	За год, закончившийся 31 декабря 2020 года		
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	тыс. тенге
Остаток на 1 января	23,296	2,102,726	2,126,022
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(10,611)	-	(10,611)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	(838,531)	-	(838,531)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы в результате объединения	2,528,192	-	2,528,192
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	1,702,346	2,102,726	3,805,072
	За год, закончившийся 31 декабря 2019 года		
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	тыс. тенге
Остаток на 1 января	2,849	2,102,726	2,105,575
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(191)	-	(191)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	20,638	-	20,638
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	23,296	2,102,726	2,126,022

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

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Займ ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»	36,053,386	-
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	31,601,023	-
Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	67,654,409	-
Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам	67,815,513	66,981,591
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	13,429,666	-
Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	81,245,179	66,981,591
	148,899,588	66,981,591
Оценочный резерв под убытки	(13,606,918)	(4,318,344)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку за вычетом резерва под обесценение	135,292,670	62,663,247

В течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года, Компания не приобретала портфели ипотечных кредитов (2019 год: приобрела портфели ипотечных кредитов у двух коммерческих банков на сумму 23,746,429 тысяч тенге).

Согласно передаточного акта от 30 июля 2020 года был осуществлен перенос балансовой стоимости целевого займа по договору с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом г. Нур-Султан о предоставлении средств Национального фонда Республики Казахстан в размере 34,759,329 тысяч тенге.

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

В таблице далее представлена информация о качестве ипотечных кредитов, выданных клиентам, по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов:

	31 декабря 2020 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 первоначальном признании	Всего
тыс. тенге					
- непросроченные	64,623,435	2,632,082	4,576,212	131,903	71,963,632
- просроченные на срок менее 30 дней	2,568,635	479,930	545,513	3,949	3,598,027
- просроченные на срок 30-89 дней	-	996,112	375,084	11,581	1,382,777
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	775,835	25,901	801,736
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	816,450	11,276	827,726
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	2,666,995	4,286	2,671,281
	67,192,070	4,108,124	9,756,089	188,896	81,245,179
Оценочный резерв под убытки	(3,938,914)	(473,743)	(3,970,716)	(188,896)	(8,572,269)
Балансовая стоимость	63,253,156	3,634,381	5,785,373	-	72,672,910

31 декабря 2019 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	Приобретенные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
- непросроченные	58,132,344	667,173	1,306,676	144,605	60,250,798
- просроченные на срок менее 30 дней	1,796,065	-	225,443	1,475	2,022,983
- просроченные на срок 30-89 дней	-	847,345	158,023	4,359	1,009,727
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	554,486	1,257	555,743
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	70,793	-	70,793
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	3,071,547	-	3,071,547
	59,928,409	1,514,518	5,386,968	151,696	66,981,591
Оценочный резерв под убытки	(614,135)	(209,234)	(3,343,279)	(151,696)	(4,318,344)
Балансовая стоимость	59,314,274	1,305,284	2,043,689	-	62,663,247

По состоянию на 31 декабря 2020 года, балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца и частичного требования обратного выкупа от продавца составляла 10,842,108 тыс. тенге и 436,972 тыс. тенге, соответственно (31 декабря 2019 года: 23,668,110 тыс. тенге и 5,661,955 тыс. тенге, соответственно).

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

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

Движение оценочного резерва под убытки представлено ниже:

	За год, закончившихся 31 декабря 2020 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	РОСИ	Итого, тыс. тенге
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало периода	614,136	209,234	3,343,279	151,696	4,318,345
Перевод в Стадию 1	71,437	(23,371)	(48,066)	-	-
Перевод в Стадию 2	(28,029)	31,498	(3,469)	-	-
Перевод в Стадию 3	(81,903)	(74,273)	156,176	-	-
Чистое изменение	2,679,936	(118,365)	532,824	(358)	3,094,037
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	1,155,880	-	-	37,220	1,193,100
Приобретенные в результате объединения с АО БД (Примечание 27)	3,834	9,442	38,035	-	51,311
Переводы по вновь созданным займам в другие стадии	(476,712)	439,672	37,040	-	-
Списание	-	-	(127,011)	-	(127,011)
Высвобождение дисконта/прочие изменения	335	(94)	41,908	338	42,487
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	3,938,914	473,743	3,970,716	188,896	8,572,269

За год, закончившихся 31 декабря 2019 года

	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	РОСІ	Итого, тыс. тенге
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало периода	651,134	59,750	3,975,827	-	4,686,711
Перевод в Стадию 1	5,187	(2,590)	(2,597)	-	-
Перевод в Стадию 2	(32,783)	54,971	(22,188)	-	-
Перевод в Стадию 3	(7,801)	(8,489)	16,290	-	-
Чистое изменение	(393,262)	99,177	(564,589)	-	(858,674)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	409,768	-	-	151,696	561,464
Переводы по вновь созданным займам в другие стадии	(18,054)	6,203	11,851	-	-
Списание	-	-	(159,047)	-	(159,047)
Курсовые разницы при пересчете	(54)	-	-	-	(54)
Высвобождение дисконта	-	212	87,732	-	87,944
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	614,135	209,234	3,343,279	151,696	4,318,344

Значительные изменения валовой балансовой стоимости портфеля ипотечных кредитов и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам, поясняются далее:

тыс. тенге	2020 год				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	РОСІ	Итого
Кредиты, выданные клиентам					
Остаток на 1 января	59,928,409	1,514,518	5,386,968	151,696	66,981,591
переведенные в Стадию 1	772,398	(466,534)	(305,864)	-	-
переведенные в Стадию 2	(2,068,325)	2,117,134	(48,809)	-	-
переведенные в Стадию 3	(4,213,832)	(458,095)	4,671,927	-	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	16,793,033	-	-	37,859	16,830,892
Приобретенные в результате объединения с АО БД (Примечание 27)	12,075,768	1,452,749	235,739	-	13,764,256
Переводы по вновь созданным или приобретенным займам между стадиями	(802,637)	327,786	474,851	-	-
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(15,293,088)	(379,340)	(700,631)	(997)	(16,374,056)
Высвобождение дисконта	344	(94)	41,908	338	42,496
Остаток на 31 декабря	67,192,070	4,108,124	9,756,089	188,896	81,245,179

тыс. тенге	2019 год				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	РОСИ	Итого
Кредиты, выданные клиентам					
Остаток на 1 января	40,221,881	572,732	6,958,661	-	47,753,274
переведенные в Стадию 1	490,162	(228,644)	(261,518)	-	-
переведенные в Стадию 2	(1,034,144)	1,177,677	(143,533)	-	-
переведенные в Стадию 3	(343,167)	(70,232)	261,703	151,696	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	32,563,048	-	-	-	32,563,048
Переводы по вновь созданным займам между стадиями	(590,555)	261,326	329,229	-	-
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(11,378,816)	(198,553)	(1,686,259)	-	(13,263,628)
Списания	-	-	(159,047)	-	(159,047)
Высвобождение дисконта	-	212	87,732	-	87,944
Остаток на 31 декабря	59,928,409	1,514,518	5,386,968	151,696	66,981,591

(в) Анализ обеспечения ипотечных кредитов и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим, лицам поясняются

Ипотечные кредиты обеспечены залогом соответствующей недвижимости.

В отношении кредитов с правом требования обратного выкупа от продавца, коммерческие банки-партнеры несут ответственность за мониторинг обеспечения на периодической основе в соответствии с требованиями НБРК. Возможность взыскания этих кредитов зависит в большей степени от кредитоспособности коммерческих банков-партнеров, чем от стоимости обеспечения, и текущая стоимость обеспечения влияет на оценку обесценения в меньшей степени.

В таблице далее представлена информация о справедливой стоимости обеспечения ипотечных кредитов (за вычетом резерва под обесценение):

тыс. тенге	Балансовая стоимость кредитов, выданных клиентам	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на отчетную дату	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на дату выдачи кредита	Справедливая стоимость обеспечения не определена
		31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	
Непросроченные кредиты	66,867,046	60,941,514	2,394,154	3,531,378
Просроченные кредиты	5,805,864	2,488,519	1,160,607	2,156,738
	72,672,910	63,430,033	3,554,761	5,688,116
31 декабря 2019 года				
Непросроченные кредиты	59,181,074	35,362,320	44,922	23,773,832
Просроченные кредиты	3,482,173	2,785,484	-	696,689
	62,663,247	38,147,804	44,922	24,470,521

Ранее приведенные таблицы исключают стоимость избыточного обеспечения.

Компания пересматривает оценочную стоимость обеспечения на дату выдачи кредита до его текущей стоимости с учетом ориентировочных изменений стоимости объектов недвижимости. Компания может также провести индивидуальную оценку обеспечения по состоянию на каждую отчетную дату в случае возникновения признаков обесценения.

Изъятые обеспечение

Компания приобрела определенные активы путем получения контроля над обеспечением кредитов, выданных розничным клиентам. По состоянию на 31 декабря 2020 года балансовая стоимость таких активов составила 222,755 тыс. тенге (в 2019 году: 606,257 тыс. тенге).

Политика Компании предполагает продажу указанных активов в кратчайшие сроки.

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

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Всего
Кредиты выданные				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	36,053,386	-	-	36,053,386
Дебиторская задолженность по реализации в рассрочку				
ТОО «Мега Плаза», присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	-	27,245,018	-	27,245,018
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017				
ОЮЛ в ФА «Конфедерация Единоборств» присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ»	1,375,619	-	-	1,375,619
ТОО «Астана IT University» присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	2,479,006	-	-	2,479,006
НКО «Umit fund» присвоенный внутренний рейтинг «D»	-	-	501,380	501,380
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	39,908,011	27,245,018	501,380	67,654,409
Оценочный резерв под убытки	(2,553,827)	(2,261,569)	(219,253)	(5,034,649)
	37,354,184	24,983,449	282,127	62,619,760

В течение периода с даты присоединения АО БД к Компании до 31 декабря 2020 года ТОО «Мега Плаза» произвело выплату основного долга и вознаграждения на сумму 1,357,077 тысяч тенге. Ранее в течение 2020 года, до даты объединения с АО БД, ТОО «Мега Плаза» произвело 2 транша досрочного погашения основного долга общей суммой 1,500,000 тысяч тенге и 2 транша погашения по графику на общую сумму 1,250,000 тысяч тенге.

В течение года по займу, выданному ТОО «Мега Плаза», была предоставлена отсрочка по выплате процентов на общую сумму 578,318 тысяч тенге сроком на 1 год в связи с пандемией коронавируса и вызванными ей ограничениями по работе торговых центров. По состоянию на 31 декабря 2020 года ТОО «Мега Плаза» досрочно погасило задолженность в рамках предоставленной отсрочки.

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

Механизм реализации с рассрочкой платежа для физических лиц предусматривает следующие условия: первоначальный взнос не менее 20%, гарантийный взнос не менее трех ежемесячных платежей, ставка вознаграждения 3% годовых, со сроком 12 лет, условиями договора предусмотрено частичное – досрочное и полное досрочное погашение, без взимания комиссии.

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

Для дисконтирования денежных потоков по договорам с рассрочкой платежа для физических лиц Компания использовала среднюю ставку по ипотечному кредитованию для физических лиц банков второго уровня с применением рыночной ставки 14.3% при первоначальном признании.

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

При присоединении АО БД к Компании, были переданы заключенные договора целевого займа с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом г. Нур-Султан о предоставлении средств Национального фонда Республики Казахстан с целью финансирования завершения проблемных объектов жилищного строительства в г. Нур-Султан в соответствии с Программой «Нұрлы жер». Акимат г. Нур-Султан обеспечивает исполнение обязательств ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» перед Компанией по договору целевого займа, в том числе возврату основного долга и выплате вознаграждения.

По состоянию на 31 декабря 2020 года займы, выданные и долгосрочная дебиторская задолженность юридических лиц не были просрочены, за исключением долгосрочной дебиторской задолженности от НКО «Umit fund» в сумме 501,380 тысяч тенге, которая была просрочена на срок 118 дней (31 декабря 2019 года: не было просрочек).

Заем, выданный ТОО «Мега Плаза», был обеспечен недвижимостью (торгово-развлекательный центр в г. Нур-Султан), рыночная стоимость которой превышала балансовую стоимость займа.

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

	31 декабря 2020 года			Итого
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
тыс. тенге				
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	-	-	-	-
Приобретенные в результате объединения с АО БД (Примечание 27)	90,303	2,486,685	-	2,576,988
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	2,463,525	(225,116)	219,252	2,457,661
Остаток на конец года	2,553,828	2,261,569	219,252	5,034,649

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

На отчетную дату расчеты ожидаемых кредитных убытков Компании были скорректированы следующим образом:

- 1) осуществлен количественный и качественный анализ по переходу финансовых активов из Стадии 1 в Стадию 2 с учетом предоставления отсрочки выплат по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа в рамках реализации жилья на территории МСБ ЭКСПО-2017, что значительно увеличило сумму ожидаемых кредитных убытков в Стадии 2;
- 2) учитывая текущую сложившуюся ситуацию в экономике, а также ожидаемые негативные последствия распространения COVID-19, Компанией осуществлена калибровка PD по всем финансовым активам на макроэкономические факторы с учетом сценарного анализа на основе прогнозных макроэкономических данных.

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.

В качестве ключевого фактора определены прогнозы ВВП, изменение уровня безработицы прочих экономических факторов. Экономические сценарии, использованные по состоянию на 31 декабря 2020 года, включали следующие значения ключевых показателей для Казахстана за 2021-2024 годы.

	2021 год	2022 год	2023 год
Рост ВВП	Базовый сценарий – 3.4%	Базовый сценарий – 4.0%	Базовый сценарий – 4.6%

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.

(д) Секьюритизация активов

Основной долг по кредитам, выданным клиентам или приобретенным у партнеров, на сумму в 2019 году: 7,588,178 тыс. тенге служит обеспечением долговых ценных бумаг, выпущенных Компанией. В течение 2020 года обеспеченные долговые ценные бумаги были погашены.

По состоянию на 31 декабря 2019 года балансовая стоимость этих долговых ценных бумаг составляет 6,560,590 тыс. тенге. (Примечание 19).

(е) Сроки погашения займов

Сроки погашения кредитов, составляющих кредитный портфель, по состоянию на отчетную дату представлены в Примечании 24(д), и представляют собой периоды времени от отчетной даты до дат погашения по кредитным договорам.

16 Дебиторская задолженность по финансовой аренде

Компоненты чистых инвестиций в финансовую аренду по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов могут быть представлены следующим образом:

тыс. тенге	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Менее одного года	13,358,281	10,777,612
От 1 до 2 лет	13,340,144	10,966,770
От 2 до 3 лет	13,327,935	10,966,455
От 3 до 4 лет	13,326,316	10,964,345
От 4 до 5 лет	13,317,062	10,964,036
Более пяти лет	146,913,557	133,125,436
Минимальные арендные платежи	213,583,295	187,764,655
За вычетом незаработанного финансового дохода:		
Менее одного года	(4,750,055)	(4,240,135)
От одного года до пяти лет	(18,103,166)	(15,923,361)
Более пяти лет	(23,237,423)	(22,895,859)
За вычетом незаработанного финансового дохода	(46,090,644)	(43,059,355)
Минус: резерв под обесценение	(3,222,087)	(914,264)
Чистые инвестиции в финансовую аренду, всего	164,270,564	143,791,036

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%.

Согласно передаточного акта от 30 июля 2020 года был осуществлен перенос остатков дебиторской задолженности по финансовой аренде, реализованных физическим и юридическим лицам в сумме 22,719,257 тыс. тенге.

Анализ обеспечения

В следующей таблице представлена информация об обеспечении, арендованных активах и других средств повышения качества кредита в отношении дебиторской задолженности по финансовой аренде (за вычетом резерва под обесценение) по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 года, по типам обеспечения.

тыс. тенге	Балансовая стоимость кредитов, выданных клиентам	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на отчетную дату	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на дату выдачи кредита	Справедливая стоимость обеспечения не определена
		обеспечения, оцененного по состоянию на отчетную дату	обеспечения, оцененного по состоянию на дату выдачи кредита	
31 декабря 2020 года				
Непросроченные кредиты	144,498,673	144,498,673	-	-
Просроченные кредиты	19,771,891	19,771,891	-	-
	164,270,564	164,270,564	-	-
31 декабря 2019 года				
Непросроченные кредиты	130,016,780	130,016,780	-	-
Просроченные кредиты	13,774,256	13,774,256	-	-
	143,791,036	143,791,036	-	-

Ранее приведенные таблицы исключают стоимость избыточного обеспечения.

У Компании нет дебиторской задолженности по финансовой аренде, по которой справедливая стоимость обеспечения была оценена на дату выдачи кредита, и последующей оценки стоимости обеспечения не проводилось, а также дебиторской задолженности по финансовой аренде, справедливая стоимость обеспечения по которой не определялась. Информация о стоимости обеспечения представлена в зависимости от того, на какую дату она была оценена, если таковая оценка проводилась.

Возможность взыскания непросроченной и необесцененной дебиторской задолженности по финансовой аренде, зависит в большей степени от кредитоспособности лизингополучателя, чем от стоимости обеспечения, и Компания не всегда производит оценку обеспечения по состоянию на каждую отчетную дату.

(а) Качество дебиторской задолженности по финансовой аренде

В таблице далее представлена информация о качестве дебиторской задолженности по финансовой аренде по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов:

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

тыс. тенге	31 декабря 2019 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	
- непросроченные	130,517,860	369,758	111,576	130,999,194
- просроченные на срок менее 30 дней	8,623,626	103,576	-	8,727,202
- просроченные на срок 30-89 дней	-	3,151,461	8,182	3,159,643
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	1,110,569	1,110,569
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	555,673	555,673
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	153,019	153,019
	139,141,486	3,624,795	1,939,019	144,705,300
Оценочный резерв под убытки	(311,070)	(391,984)	(211,210)	(914,264)
Балансовая стоимость	138,830,416	3,232,811	1,727,809	143,791,036

Анализ изменения оценочного резерва под убытки

Изменение в резерве дебиторской задолженности по финансовой аренде по 3 стадиям на начало и на конец периода представлены ниже:

	2020 год			Итого, 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	311,070	391,984	211,210	914,264
Перевод в Стадию 1	16,771	(13,048)	(3,723)	-
Перевод в Стадию 2	(11,820)	44,408	(32,588)	-
Перевод в Стадию 3	(7,804)	(119,557)	127,361	-
Чистое изменение	551,620	563,806	(51,827)	1,063,599
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	33,229	3,419	806	37,454
Резерв на дату объединения АО БД	20,202	243,052	942,668	1,205,922
Прочие изменения	131	(4,993)	5,710	848
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец года	913,399	1,109,071	1,199,617	3,222,087
	2019 год			
	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, тыс. тенге
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало года	226,125	393,335	105,777	725,237
Перевод в Стадию 1	6,750	(5,966)	(784)	-
Перевод в Стадию 2	(280,753)	303,392	(22,639)	-
Перевод в Стадию 3	(94,831)	(68,629)	163,460	-
Чистое изменение	433,178	(233,025)	(39,853)	160,300
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	19,715	2,854	920	23,489
Прочие изменения	886	23	4,329	5,238
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец года	311,070	391,984	211,210	914,264

Значительные изменения валовой балансовой стоимости дебиторской задолженности по финансовой аренде далее:

тыс. тенге	2020 год			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по финансовой аренде				
Остаток на 1 января	139,141,485	3,624,795	1,939,019	144,705,299
переведенные в Стадию 1	2,027,866	(1,543,682)	(484,184)	-
переведенные в Стадию 2	(4,528,579)	4,895,499	(366,920)	-
переведенные в Стадию 3	(2,801,538)	(1,126,717)	3,928,255	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	5,042,482	247,943	1,040,680	6,331,105
На дату объединения АО БД	10,200,397	6,755,970	6,968,877	23,925,244
Финансовые активы, признание которых прекращено	(6,632,334)	(722,591)	(114,553)	(7,469,478)
Прочие изменения	(755)	221	1,016	482
Остаток на 31 декабря	142,449,024	12,131,438	12,912,190	167,492,652
тыс. тенге	2019 год			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по финансовой аренде				
Остаток на 1 января	136,561,311	4,169,001	1,148,021	141,878,333
переведенные в Стадию 1	2,843,129	(2,510,362)	(332,767)	-
переведенные в Стадию 2	(2,463,992)	2,706,108	(242,116)	-
переведенные в Стадию 3	(877,853)	(559,348)	1,437,201	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	9,256,647	38,296	12,341	9,307,284
Финансовые активы, признание которых прекращено	(6,178,643)	(218,922)	(87,990)	(6,485,555)
Прочие изменения	886	23	4,329	5,238
Остаток на 31 декабря	139,141,485	3,624,796	1,939,019	144,705,300

17 Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды

Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды, включают жилищные комплексы, приобретенные Компанией в течение отчетного периода, которые Компания планирует передать арендаторам в 2021 году.

Основная доля активов относится к активам, подлежащим передаче по программе «Нұрлы жер».

В 2020 году самые крупные микрорайоны, приобретенные Компанией, находятся в следующих городах: Нур-Султан, Караганда на общую сумму 2,652,601 тыс. тенге (в 2019 году: микрорайоны в городах Актау, Костанай, Актобе на общую сумму 1,482,688 тыс. тенге).

18 Незавершенное строительство

Незавершенное строительство представляет собой капитализированные затраты, понесенные Компанией при строительстве жилья в различных регионах Казахстана в рамках реализации ранее принятых государственных и правительственных программ (Государственная программа жилищного строительства «Нұрлы жер», принятая в соответствии с Постановлением Правительства Республики Казахстан №372 от 22 июня 2018 г., Государственная программа инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015-2019 годы, принятая в соответствии с Указом Президента РК №1030 от 6 апреля 2015 года; «Программа развития регионов до 2020 года», утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан №728 от 28 июня 2014 года) интегрированные в Программу жилищного строительства «Нұрлы жер» и «Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020 - 2025 годы», утвержденной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года № 1054 (далее - программа). Компания осуществляет сдачу жилья в аренду в соответствии с условиями, определенными программой «Нұрлы жер» путем заключения договоров финансовой аренды.

По состоянию на 31 декабря 2020 года крупным строительным проектом является позиция, расположенная в 14 микрорайоне в г. Караганда на сумму 1,099,726 тыс. тенге (в 2019 году: позиция, расположенная в 14 микрорайоне в г. Караганда на сумму 1,099,726 тыс. тенге).

19 Долговые ценные бумаги выпущенные

Выпущенные долговые ценные бумаги по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов состояли из облигаций, выраженных в тенге.

Эмиссия	Дата погашения	Номинальная ставка купона	Эффективная ставка	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
KZ2C00006641	09.04.2022	4.05%	13.99%	162,297,012	-
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	132,772,391	-
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	130,781,398	-
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	65,683,297	-
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	63,552,860	-
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	63,552,859	-
KZ2C00005973	28.06.2029	9.75%	10.35%	41,982,500	-
KZ2C0Y10F013/					
KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	9.97%	30,433,345	30,461,640
KZ2C00006179	29.08.2029	10.00%	10.12%	25,847,222	-
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,973,967	20,015,967
KZ2C00004356/					
KZ2C0Y20F889	21.06.2049	2.99%	10.14%	170,880	281,963
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12,41%	19,004	-
KZ2C0Y07E517/					
KZ2C00002160	26.07.2020	8.5%	8.51%	-	10,363,558
KZ2C0Y08E218/					
KZ2C00001741	02.04.2020	7.00%	10.87%	-	6,560,590
				738,066,735	67,683,718

В течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года, в целях привлечения инвестиций для поддержки предпринимательства и обеспечения стабильности на рынке труда, в рамках реализации программы в рамках реализации программы «Дорожная карта занятости 2020-2021 года», Компания осуществила выпуск облигаций на Казахстанской фондовой бирже (KASE) в количестве 500,000,000 единиц по цене 1 тысяча тенге за единицу, со сроком обращения 11-12 лет. Облигации были признаны на балансе Компании по справедливой стоимости равной 314,466,181 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночных ставок 11.41%-12.45% годовых, разница между номинальной и справедливой стоимостью в размере 185,533,819 тысяч тенге признана в виде государственной субсидии, в том числе 177,661,633 тысяч тенге были использованы при покупке облигаций местных исполнительных органов и 7,872,186 тысяч тенге остались в составе признанных государственных субсидий, которые планируется использовать в течение 2021 года (Примечание 21). Купонная ставка по облигациям составляет 6.02% годовых. Выплата вознаграждения – 1 раз в год.

В соответствии с проспектами выпусков облигаций Компания осуществила погашение основного долга по выпущенным бумагам на общую сумму 16,507,000 тыс. тенге.

20 Прочие привлеченные средства

	2020 г.	2019 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	203,134,956	28,466,442
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	5,308,951	4,923,018
Задолженность перед Акиматом г. Нур-Султан	203,779	-
	208,647,686	33,389,460

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года прочие привлеченные средства включали кредиты, полученные от АО «НУХ «Байтерек» в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015 - 2019 годы, принятой в соответствии с Указом Президента РК от 6 апреля 2015 года № 1030 и «Программы развития регионов до 2020 года», утвержденной Постановлением Правительства РК от 28 июня 2014 года № 728, которые были интегрированы в Программу жилищного строительства «Нұрлы жер» в части строительства и приобретения арендного и кредитного жилья. В соответствии с программой «Нұрлы жер», целевым назначением займа является финансирование строительства и приобретения имущества для сдачи его в аренду по договорам финансовой аренды. Номинальная ставка вознаграждения по данным займам составляет 0.15% годовых с датой погашения в январе 2045 года, январе 2046 года и июне 2046 года. Основная сумма подлежит погашению при наступлении срока погашения. При первоначальном признании эти займы были признаны по справедливой стоимости, рассчитанной путем дисконтирования будущих денежных потоков по займу в соответствии с договором с применением соответствующих расчетных рыночных ставок вознаграждения, которые варьируются от 6.9% до 8.0%. Дисконт по данным кредитам был признан как государственная субсидия (Примечание 21).

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 декабре 2020 года в соответствии с кредитным договором, заключенным между Акиматом города Нур-Султан и Компанией в размере 478,500 тысяч тенге на приобретение квартир в ЖК «Махаббат-2» для дальнейшего предоставления в кредит физическим лицам по ставке 3,1%. Номинальная ставка вознаграждения по данному займу составляет 0.15% годовых с датой погашения в декабре 2037 года.

Заем признан на балансе Компании по справедливой стоимости, равной 203,456 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки вознаграждения 10,13% годовых, разница между номинальной и справедливой стоимостью в размере 275,044 тысяч тенге признана в виде государственной субсидии (Примечание 21).

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности в течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года:

тыс. тенге	Обязательства		Всего
	Долговые ценные бумаги выпущенные	Прочие привлеченные средства	
Остаток на 1 января 2020 года	67,683,718	33,389,460	101,073,178
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности			
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	500,479,994	478,500	500,958,494
Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных	(16,507,000)	-	(16,507,000)
Всего изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	483,972,994	478,500	484,451,494
Процентный расход	32,276,294	8,009,473	40,285,767
Поступления в результате объединения (Примечание 27)	349,766,392	167,474,423	517,240,815
Вознаграждение уплаченное	(10,098,844)	(429,126)	(10,527,747)
Разницы возникающие при первоначальном признании финансовых инструментов по ставкам ниже/ выше рыночных (Примечание 21)	(185,533,819)	(275,044)	(185,808,863)
Остаток на 31 декабря 2020 года	738,066,735	208,647,686	946,714,421

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности в течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года:

тыс. тенге	Обязательства		Всего
	Долговые ценные бумаги выпущенные	Прочие привлеченные средства	
Остаток на 1 января 2019 года	66,920,124	31,320,645	98,240,769
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности			
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	11,425,002	-	11,425,002
Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных	(10,000,000)	-	(10,000,000)
Всего изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	1,425,002	-	1,425,002
Процентный расход	5,662,460	2,276,541	7,939,001
Проценты уплаченные	(6,323,868)	(207,726)	(6,531,594)
Остаток на 31 декабря 2019 года	67,683,718	33,389,460	101,073,178

21 Государственные субсидии

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало года	98,052,131	102,126,287
Возникновение субсидии по займу, полученному от Акимата г. Нур-Султан (Примечание 20)	275,044	-
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по выпущенным долговым ценным бумагам (Примечание 19)	185,533,819	-
Использование государственной субсидии по облигациям МИО (Примечание 14)	(181,589,459)	-
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций МИО (Примечание 14)	200,474	-
Государственные субсидии по займам, полученным по низкой ставке вознаграждения в течение периода в результате объединения (Примечание 27)	100,868,263	-
Амортизация за год	(5,776,796)	(4,074,156)
Остаток по состоянию на конец года	197,563,476	98,052,131

Государственная субсидия по займу, полученному по льготной ставке для приобретения объекта недвижимости, составили 275,044 тысяч тенге.

Обязательства по государственной субсидии в отношении финансирования государственных Программ «Нурлы жер», «Дорожная карта занятости 2020-2021 годы», будут использованы по мере признания дисконта от приобретения облигаций местных исполнительных органов под низкую процентную ставку, а также часть государственных субсидий амортизируется в составе доходов виде вознаграждения по аренде с выкупом прямолинейно в течение 20 лет с момента принятия готовых квартир на баланс Компании.

22 Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	1,035,317	-
Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям	33,425	-
Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям	1,068,742	-
Резерв понесенных, но не заявленных убытков по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	12,386,342	-
Резерв под требования по финансовым гарантиям	1,483	-
Итого резервов по выданным гарантиям	12,387,825	-
Остаток по состоянию на конец года	13,456,567	-

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Остаток на начало года	-	-
Комиссии по финансовым гарантиям, полученным в результате объединения	33,461	-
Комиссии по финансовым гарантиям заработанные	(117)	-
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, полученные в результате объединения (Примечание 27)	1,139,377	-
Заработанные комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховые премии)	(297,364)	-
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства полученные	204,798	-
Комиссии по финансовым гарантиям	96	-
НДС по доходам	(11,509)	-
Остаток по состоянию на конец года	1,068,742	-

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 финансовым гарантиям

	2020 г.	2019 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало года	-	-
Изменение резервов по договорам финансовой гарантии	798	-
Изменение резервов по договорам финансовой гарантии в результате объединения	685	-
Величина резерва по состоянию на конец года	1,483	-

Анализ изменения резервов под требования по выданным гарантиям по проектам строительства

	2020 г.	2019 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало года	-	-
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	9,483,772	-
Изменение резервов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства в результате объединения (Примечание 27)	2,902,570	-
Величина резерва по состоянию на конец года	12,386,342	-

По состоянию на отчетную дату Компания сформировала резерв по страхованию строительства жилых многоквартирных комплексов ЖК Багыстан в размере 5,887,028 тысяч тенге под предполагаемую сумму, необходимую для полного урегулирования убытков в результате значительного отставания по строительно-монтажным работам, невыполнение плана продаж квартир, а так же обращение дольщиков с жалобами на не выполнение условий договоров с застройщиком в государственные органы ввиду значительного отставания от запланированной даты сдачи в эксплуатацию многоквартирных жилых домов.

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

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

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

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

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

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

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

Оценка ожидаемых убытков пересматривается по мере накопления Компанией статистических данных.

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

При изменении ожидаемой вероятности наступления страхового случая на плюс/минус один процент, размер страховых резервов был бы на 123,863 тысяч тенге (в 2019 году: 222,890 тысяч тенге) выше/ниже.

При изменении оценки фактического возмещения при наступлении страхового случая на плюс/минус 5% от суммы требований, размер страховых премий был бы на 557,611 тысяч тенге (в 2019 году: 284,074 тысяч тенге) ниже/выше.

23 Акционерный капитал и резервы

(а) Выпущенный акционерный капитал и эмиссионный доход

По состоянию на 31 декабря 2020 года разрешенный к выпуску акционерный капитал состоял из 22,000,000 обыкновенных акций. (на 31 декабря 2019 года 13,681,000 обыкновенных акций) По состоянию на 31 декабря 2020 года выпущенный и находящийся в обращении акционерный капитал состоял из 17,881,022 акций (в 2019 году: 6,331,380 акций), включая собственные акции, выкупленные у акционеров (Примечание (в) ниже).

(б) Дивиденды

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

В течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года, Компанией были объявлены и выплачены дивиденды на сумму 2,577,532 тыс. тенге или 423.84 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года (в 2019 году: Компанией были объявлены и выплачены дивиденды на сумму 1,385,764 тыс. тенге или 227.87 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года).

(в) Собственные акции, выкупленные у акционеров

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов Компания владела 250,000 собственных акций.

(г) Резервный капитал

Компания создает резервный капитал в соответствии с решением акционеров. По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов резервный капитал составлял 2,734,447 тыс. тенге. Данный резерв не подлежит распределению.

В течение годов, закончившихся 31 декабря 2020 и 2019 годов, акционеры не осуществляли переводов из нераспределенной прибыли в данный резервный капитал.

(д) 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 31 декабря 2020 года резерв на урегулирование гарантийного случая равен 11,152,219 тысяч тенге и не подлежит распределению.

(е) Балансовая стоимость на акцию

В соответствии с листинговыми правилами КФБ, Компания должна представить величину капитала на акцию в финансовой отчетности. Балансовая стоимость на акцию рассчитывается путем деления чистых активов, за вычетом нематериальных активов, на количество находящихся в обращении обыкновенных акций. По состоянию на 31 декабря 2020 года балансовая стоимость на акцию составляла 11,340.87 тенге (в 2019 году: 11,326.54 тенге).

24 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.

(а) Политика и процедуры по управлению рисками

Политика Компании по управлению рисками нацелена на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление соответствующих лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня рисков и их соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации, предлагаемых банковских продуктов и услуг, и появляющейся лучшей практики.

Совет директоров несет ответственность за надлежащее функционирование системы контроля по управлению рисками, за управление ключевыми рисками и одобрение политик и процедур по управлению рисками, а также за одобрение крупных сделок.

Правление Компании несет ответственность за мониторинг и внедрение мер по снижению рисков, а также следит за тем, чтобы Компания осуществляла деятельность в установленных пределах рисков. В обязанности директора Департамента риск-менеджмента Компании входит общее управление рисками и осуществление контроля за соблюдением требований действующего законодательства, а также осуществление контроля за применением общих принципов и методов по обнаружению, оценке, управлению и составлению отчетов как по финансовым, так и по нефинансовым рискам.

Комитет по управлению активами, пассивами и рисками разрабатывает предложения по управлению активами/обязательствами и рисками на основании стратегии, политики и процедур, утвержденных Правлением и Советом директоров Компании.

Как внешние, так и внутренние факторы риска выявляются и управляются в рамках организационной структуры Компании. Особое внимание уделяется разработке карт рисков, которые используются для выявления всего перечня факторов риска и служат основой для определения уровня достаточности текущих процедур по снижению рисков. Помимо стандартного анализа кредитного и рыночного рисков, Департамент риск – менеджмента проводит мониторинг финансовых и нефинансовых рисков путем проведения регулярных встреч с операционными подразделениями с целью получения экспертной оценки по отдельным направлениям. Совет директоров Компании регулярно рассматривает отчеты по рискам.

(б) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту вследствие изменения рыночных цен. Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения ставок вознаграждения, а также других ценовых рисков. Рыночный риск возникает по открытым позициям в отношении процентных, валютных и долевых финансовых инструментов, подверженных влиянию общих и специфических изменений на рынке и изменений уровня волатильности рыночных цен.

Задачей управления рыночным риском является управление и контроль за тем, чтобы подверженность рыночному риску не выходила за рамки приемлемых параметров, при этом обеспечивая оптимизацию доходности, получаемой за принятый риск.

Общее руководство рыночными рисками осуществляет Комитет по управлению активами, пассивами и рисками.

Компания управляет рыночным риском путем установления лимитов по открытой позиции в отношении величины портфеля по отдельным финансовым инструментам, сроков изменения ставок вознаграждения, валютной позиции, лимитов потерь и проведения регулярного мониторинга их соблюдения, результаты которого рассматриваются и утверждаются Правлением и Советом директоров Компании.

Риск изменения ставок вознаграждения

Риск изменения ставок вознаграждения – это риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту вследствие изменения рыночных процентных ставок вознаграждения. Компания подвержена влиянию колебаний преобладающих рыночных ставок вознаграждения на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут увеличивать уровень процентной маржи, однако могут и снижать его либо, в случае неожиданного изменения ставок вознаграждения, приводить к возникновению убытков.

Анализ сроков пересмотра ставок вознаграждения

Риск изменения ставок вознаграждения управляется преимущественно посредством мониторинга изменения ставок вознаграждения. Краткая информация в отношении сроков пересмотра процентных ставок по основным финансовым инструментам может быть представлена следующим образом:

тыс. тенге	<u>Менее 3 месяцев</u>	<u>От 3 до 6 месяцев</u>	<u>От 6 до 12 месяцев</u>	<u>От 1 года до 5 лет</u>	<u>Более 5 лет</u>	<u>Беспроцент- ные</u>	<u>Балансовая стоимость</u>
31 декабря 2020 года							
АКТИВЫ							
Денежные средства и их эквиваленты	43,073,531	-	-	-	-	20,545,529	63,619,060
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	17,623,564	10,740	25,160,816	15,887,791	11,046,022	-	69,728,933
Инвестиционные ценные бумаги: - оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	1,262,773	715,713	953,553	-	-	-	2,932,039
- оцениваемые по амортизированной стоимости	146,399,866	51,087,686	26,940,197	252,362,771	441,097,432	-	917,887,952
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	3,146,622	2,508,754	4,113,316	69,204,147	56,319,831	-	135,292,670
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	2,418,509	1,966,933	4,021,263	34,404,043	121,459,816	-	164,270,564
Прочие финансовые активы	-	-	5,911	14,043	311	4,323	24,588
Всего активов	213,924,865	56,289,826	61,195,056	371,872,795	629,923,412	20,549,852	1,353,755,806
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Долговые ценные бумаги выпущенные	67,830,288	8,941,439	6,839,389	160,656,762	493,798,857	-	738,066,735
Прочие привлеченные средства	10,732,577	28,715	16,704	33,172	197,836,518	-	208,647,686
Прочие финансовые обязательства	16,894	-	-	-	-	4,014,626	4,031,520
Всего обязательств	78,579,759	8,970,154	6,856,093	160,689,934	691,635,375	4,014,626	950,745,941
Чистая позиция	135,345,106	47,319,672	54,338,963	211,182,861	(61,711,963)	16,535,226	403,009,865

*АО «Казахстанская Жилищная Компания» (ранее АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»)
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года*

тыс. тенге	Менее 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Беспроцент- ные	Балансовая стоимость
31 декабря 2019 года							
АКТИВЫ							
Денежные средства и их эквиваленты	32,171,102	-	-	-	-	564,021	32,735,123
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	1,140,789	-	872,839	-	-	-	2,013,628
Инвестиционные ценные бумаги:							
- оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	1,151,675	634,027	933,590	-	-	-	2,719,292
- оцениваемые по амортизированной стоимости	7,937,992	-	15,279	-	11,964,924	-	19,918,195
Кредиты, выданные клиентам	1,737,403	1,887,267	2,665,002	22,678,617	33,694,958	-	62,663,247
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1,677,330	1,594,643	3,265,503	27,938,246	109,315,314	-	143,791,036
Прочие финансовые активы	-	-	-	45,586	-	505	46,091
Всего активов	45,816,291	4,115,937	7,752,213	50,662,449	154,975,196	564,526	263,886,612
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Долговые ценные бумаги выпущенные	366,465	6,716,557	9,997,586	-	50,603,110	-	67,683,718
Прочие привлеченные средства	76,292	14,632	125	-	33,298,411	-	33,389,460
Прочие финансовые обязательства	266,974	-	-	-	-	1,529,916	1,796,890
Всего обязательств	709,731	6,731,189	9,997,711	-	83,901,521	1,529,916	102,870,068
Чистая позиция	45,106,560	(2,615,252)	(2,245,498)	50,662,449	71,073,675	(965,390)	161,016,544

	2020 г.		2019 г.	
	тыс. тенге		тыс. тенге	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	1,597,675	1,597,675	307,835	307,835
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(1,597,675)	(1,597,675)	(307,835)	(307,835)

Анализ чувствительности прибыли или убытка и капитала к изменениям справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, вследствие изменений ставок вознаграждения (составленный на основе позиций, действующих по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов, и упрощенного сценария параллельного сдвига кривых доходности на 100 базисных пунктов в сторону увеличения или уменьшения ставок вознаграждения) может быть представлен следующим образом:

	2020 г.		2019 г.	
	тыс. тенге		тыс. тенге	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	265,080	265,080	283,857	283,857
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(296,967)	(296,967)	(319,421)	(319,421)

(в) Валютный риск

У Компании имеются активы и обязательства, выраженные в долларах США.

Валютный риск - это риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту вследствие изменения обменных курсов валют. Компания не хеджирует свою подверженность валютному риску.

Структура финансовых активов и обязательств в разрезе валют по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов представлена следующим образом:

	Доллары США	
	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	805,003	749,350
Кредиты, выданные клиентам	849	29,709
Прочие активы	7,627	-
Всего финансовых активов	813,479	779,059
Обязательства		
Прочие обязательства	15,574	-
Всего финансовых обязательств	15,574	-
Чистая балансовая и забалансовая позиция	797,905	779,059

Изменение стоимости тенге, как указано в следующей таблице, по отношению к следующим валютам по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов вызвало бы описанное далее увеличение (уменьшение) собственного капитала и прибыли или убытка на суммы, указанные ниже. Данная аналитическая информация представлена за вычетом суммы налога и основана на колебаниях обменных курсов валют, которые Компания рассматривала как обоснованно возможные по состоянию на конец отчетного периода. При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе ставки вознаграждения, остаются неизменными.

тыс. тенге	2020 г.		2019 г.	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
20% рост курса доллара США по отношению к тенге	159,581	158,581	124,649	124,649
5% снижение курса доллара США по отношению к тенге	(31,916)	(31,916)	(31,162)	(31,162)

(г) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств заемщиком или контрагентом Компании. Компания управляет кредитным риском (по признанным финансовым активам и непризнанным договорным обязательствам) посредством применения утвержденных политик и процедур, включающих требования по установлению и соблюдению лимитов концентрации кредитного риска, а также посредством создания Кредитного комитета, в функции которого входит активный мониторинг кредитного риска. Кредитная политика рассматривается и утверждается Правлением и Советом директоров Компании.

Кредитная политика устанавливает:

- процедуры рассмотрения и одобрения кредитных заявок;
- методологию оценки кредитоспособности заемщиков;
- методологию оценки кредитоспособности контрагентов, эмитентов и страховых компаний;
- методологию оценки предлагаемого обеспечения;
- требования к кредитной документации;
- процедуры проведения постоянного мониторинга кредитов и прочих продуктов, несущих кредитный риск.

Основной задачей при управлении кредитным риском является проведение взвешенной политики кредитования, сочетающей доходность с безопасностью размещения активов Компании при проведении операций по приобретению прав требования по ипотечным займам, контроль за состоянием ссудного портфеля на основе всестороннего, объективного, полного и квалифицированного мониторинга.

Подверженность кредитному риску контролируется главным образом оценкой кредитоспособности заемщика, получением высококачественного обеспечения, гарантии и права обратного выкупа кредитов.

Максимальный уровень кредитного риска Компании, как правило, отражается в балансовой стоимости финансовых активов в отчете о финансовом положении и в сумме непризнанных договорных обязательств. Возможность взаимозачета активов и обязательств не имеет существенного значения для снижения потенциального кредитного риска.

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

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
АКТИВЫ		
Денежные средства и их эквиваленты	63,619,060	32,735,123
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	69,728,933	2,013,628
Инвестиционные ценные бумаги:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	2,932,039	2,719,292
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	917,887,952	19,918,195
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку	135,292,670	62,663,247
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	164,270,564	143,791,036
Прочие финансовые активы	24,588	46,091
Всего максимального уровня подверженности кредитному риску	1,353,755,806	263,886,612

Анализ обеспечения по займам, выданным клиентам, и концентрация кредитного риска по кредитам, выданным клиентам, представлен в Примечании 13.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов Компания не имеет должников или групп взаимосвязанных должников, подверженность кредитному риску в отношении которых превышает 10% суммарного максимального уровня подверженности кредитному риску.

Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств

Раскрытия информации, представленные в таблицах далее, включают информацию о финансовых активах и финансовых обязательствах, которые:

- взаимозачитываются в отчете о финансовом положении Компании; или
- являются предметом юридически действительного генерального соглашения о взаимозачете или аналогичных соглашений, которые распространяются на схожие финансовые инструменты, вне зависимости от того, взаимозачитываются ли они в отчете о финансовом положении.

Соглашения включают глобальные генеральные соглашения для сделок. Схожие финансовые инструменты включают сделки «РЕПО» и сделки «обратного РЕПО». Компания получает и принимает обеспечение в виде денежных средств и ценных бумаг, обращающихся на рынке, в отношении этих соглашений «РЕПО» и «обратного РЕПО».

Операции с производными инструментами Компании, которые не осуществляются на бирже, проводятся в соответствии с генеральными соглашениями о взаимозачете Международной ассоциации дилеров по свопам и производным инструментам (ISDA). В основном, в соответствии с данными соглашениями суммы, подлежащие выплате каждым контрагентом в определенный день в отношении незавершенных операций в одной и той же валюте, формируют единую чистую сумму, которая подлежит уплате одной стороной другой стороне. При определенных обстоятельствах, например, при возникновении кредитного события, такого как дефолт, все незавершенные операции в соответствии с соглашением прекращаются, оценивается стоимость на момент прекращения, и только единственная чистая сумма оплачивается или подлежит выплате в расчетных операциях.

Сделки «РЕПО» и сделки «обратного РЕПО», соглашения о заимствовании и предоставлении в заем ценных бумаг Компании являются предметом генеральных соглашений с условиями взаимозачета, которые аналогичны генеральным соглашениям о взаимозачете Международной ассоциации дилеров по свопам и производным инструментам (ISDA).

Ранее указанные генеральные соглашения о взаимозачете Международной ассоциации дилеров по свопам и производным инструментам (ISDA) и схожие генеральные соглашения о взаимозачете не отвечают критериям для взаимозачета в отчете о финансовом положении. Причина состоит в том, что они создают право взаимозачета признанных сумм, которое является юридически действительным только в случае дефолта, неплатежеспособности или банкротства Компании или ее контрагентов. Кроме того, Компания и ее контрагенты не намереваются урегулировать задолженность путем взаимозачета или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Информация о финансовых инструментах, таких как кредиты и депозиты, не раскрывается в таблицах далее, за исключением случаев, когда они взаимозачитываются в отчете о финансовом положении. В таблице далее представлены финансовые активы и финансовые обязательства, являющиеся предметом юридически действительных генеральных соглашений о взаимозачете и аналогичных соглашений.

тыс. тенге	Полные суммы признанных финансовых активов/ финансовых обязательств	Полные суммы признанных финансовых активов/ финансовых обязательств, которые были взаимозачтены в отчете о финансовом положении	Чистая сумма финансовых активов/ финансовых обязательств в отчете о финансовом положении	Суммы, которые не были взаимозачтены в отчете о финансовом положении		Чистая сумма
				Финансовые инструменты	Денежное обеспечение полученное	
31 декабря 2020 года						
Соглашения «обратного РЕПО»	28,855,796	-	28,855,796	(28,855,796)	-	-
Всего финансовых обязательств	28,855,796	-	28,855,796	(28,855,796)	-	-
31 декабря 2019 года						
Соглашения «обратного РЕПО»	28,593,434	-	28,593,434	(28,593,434)	-	-
Всего финансовых активов	28,593,434	-	28,593,434	(28,593,434)	-	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	6,560,590	-	6,560,590	(6,560,590)	-	-
Всего финансовых обязательств	6,560,590	-	6,560,590	(6,560,590)	-	-

Полные суммы финансовых активов и финансовых обязательств и их чистые суммы, которые представлены в отчете о финансовом положении и раскрыты в ранее приведенных таблицах, оцениваются в отчете о финансовом положении на следующей основе:

Активы и обязательства, возникающие в результате сделок «РЕПО», сделок «обратного РЕПО», соглашений о заимствовании и предоставлении в заем ценных бумаг – амортизированная стоимость.

(д) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Компании возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Риск ликвидности возникает при несовпадении по срокам погашения активов и обязательств. Совпадение и/или контролируемое несовпадение по срокам погашения и ставкам вознаграждения активов и обязательств является основополагающим моментом в управлении риском ликвидности. В финансовых учреждениях, как правило, не происходит полного совпадения по указанным позициям, поскольку операции часто имеют неопределенные сроки погашения и носят различный характер, что дает возможность увеличить прибыльность операций, однако повышает риск возникновения убытков.

Компания поддерживает необходимый уровень ликвидности с целью обеспечения постоянного наличия денежных средств, необходимых для выполнения всех обязательств по мере наступления сроков их погашения. Политика по управлению рисками рассматривается Правлением и утверждается Советом директоров Компании.

Компания стремится активно поддерживать диверсифицированную и стабильную структуру источников финансирования, состоящую из выпущенных долговых ценных бумаг, долгосрочных и краткосрочных кредитов других банков, а также диверсифицированный портфель высоколиквидных активов для того, чтобы Компания была способна оперативно и без резких колебаний реагировать на непредвиденные требования в отношении ликвидности.

Политика Компании по управлению ликвидностью состоит из:

- прогнозирования потоков денежных средств в разрезе основных валют и расчета, связанного с данными потоками денежных средств, необходимого уровня ликвидных активов;
- поддержания диверсифицированной структуры источников финансирования;
- управления концентрацией и структурой заемных средств;
- разработки планов по привлечению финансирования за счет заемных средств;
- поддержания портфеля высоколиквидных активов, который можно свободно реализовать в качестве защитной меры в случае разрыва денежного потока;
- разработки резервных планов по поддержанию ликвидности и заданного уровня финансирования;
- осуществления контроля за соответствием показателей ликвидности законодательно установленным нормативам.

Следующие далее таблицы показывают распределение недисконтированных потоков денежных средств по финансовым обязательствам Компании по наиболее ранней из установленных в договоре дат наступления срока погашения. Суммарные величины притока и оттока денежных средств, указанные в данных таблицах, представляют собой договорные недисконтированные потоки денежных средств по финансовым обязательствам или забалансовым обязательствам. Ожидаемые потоки денежных средств Компании по данным финансовым обязательствам могут существенно отличаться от настоящего анализа.

Позиция Компании по ликвидности по состоянию на 31 декабря 2020 года может быть представлена следующим образом:

тыс. тенге	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Суммарная величина оттока денежных средств	Балансовая стоимость
Непроизводные финансовые обязательства								
Долговые ценные бумаги выпущенные	68,131,944	4,559	18,222,559	36,287,118	372,541,945	1,031,991,011	1,527,179,136	738,066,735
Прочие привлеченные средства	10,596,850	235,743	91,877	362,129	3,224,110	492,244,326	506,755,035	208,647,686
Прочие финансовые обязательства	3,883,290	71,777	63,058	3,292	24,992	5,546	4,051,955	4,051,955
Всего	82,612,084	312,079	18,377,494	36,652,539	375,791,047	1,524,240,883	2,037,986,126	950,766,376

Позиция Компании по ликвидности по состоянию на 31 декабря 2019 года может быть представлена следующим образом:

тыс. тенге	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Суммарная величина оттока денежных средств	Балансовая стоимость
Непроизводные финансовые обязательства								
Долговые ценные бумаги выпущенные	425,000	962,439	8,314,184	12,966,878	20,335,025	77,545,329	120,548,855	67,683,718
Прочие привлеченные средства	86,250	-	26,206	95,270	830,904	145,415,381	146,454,011	33,389,460
Прочие финансовые обязательства	1,442,995	100,164	37,503	47,734	270,476	126,623	2,025,495	1,796,890
Всего	1,954,245	1,062,603	8,377,893	13,109,882	21,436,405	223,087,333	269,028,361	102,870,068

В таблице представлен анализ по срокам погашения сумм, признанных в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Менее 1 месяца тыс. тенге	От 1 до 3 месяцев тыс. тенге	От 3 месяцев до 1 года тыс. тенге	От 1 года до 5 лет тыс. тенге	Более 5 лет тыс. тенге	Без срока погашения тыс. тенге	Всего тыс. тенге
Активы							
Денежные средства и их эквиваленты	63,619,060	-	-	-	-	-	63,619,060
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	113,120	17,510,444	25,171,556	15,887,791	11,046,022	-	69,728,933
Инвестиционные ценные бумаги:							
- оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	36,055	966,818	1,929,166	-	-	2,932,039
- оцениваемые по амортизированной стоимости	101,470,601	44,929,265	78,027,883	252,362,771	441,097,432	-	917,887,952
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку	1,654,699	1,515,380	6,281,775	69,550,765	56,290,051	-	135,292,670
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1,105,054	1,313,455	5,988,196	34,404,043	121,459,816	-	164,270,564
Текущий налоговый актив	-	-	-	-	-	2,843,520	2,843,520
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости	-	147,859	-	-	-	-	147,859
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	-	-	-	-	-	4,121,178	4,121,178
Незавершенное строительство	-	1,883,436	-	-	-	-	1,883,436
Основные средства	-	-	-	-	-	4,867,901	4,867,901
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	5,834,999	5,834,999
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	-	-	-	-	-	306,540	306,540
Прочие активы	244,567	214,043	166,708	15,548	1,566	559,125	1,201,557
Всего активов	168,207,101	67,549,937	116,602,937	374,150,084	629,894,887	18,533,263	1,374,938,208
Обязательства							
Долговые ценные бумаги выпущенные	67,829,722	566	15,780,828	160,656,762	493,798,857	-	738,066,735
Прочие привлеченные средства	10,586,656	145,921	45,419	33,172	197,836,518	-	208,647,686
Государственные субсидии	-	-	-	-	197,563,476	-	197,563,476
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	155,288	1,347,125	10,205,026	1,741,124	8,004	-	13,456,567
Отложенное налоговое обязательство	-	-	-	-	11,098,775	-	11,098,775
Прочие обязательства	4,364,890	467,669	1,008,142	9,467	3,368	-	5,853,536
Всего обязательств	82,936,556	1,961,281	27,039,415	162,440,525	900,308,998	-	1,174,686,775
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2020 года	85,270,545	65,588,656	89,563,522	211,709,559	(270,414,111)	18,533,263	200,251,433
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2019 года	40,030,681	5,026,629	(6,866,024)	53,379,657	(28,854,951)	6,376,544	69,092,536

АО «Казахстанская Жилищная Компания» (ранее АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»)
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

В таблице представлен анализ по срокам погашения сумм, признанных в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	Менее 1 месяца тыс. тенге	От 1 до 3 месяцев тыс. тенге	От 3 месяцев до 1 года тыс. тенге	От 1 года до 5 лет тыс. тенге	Более 5 лет тыс. тенге	Без срока погашения тыс. тенге	Всего тыс. тенге
Активы							
Денежные средства и их эквиваленты	32,735,123	-	-	-	-	-	32,735,123
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	576,662	564,127	872,839	-	-	-	2,013,628
Инвестиционные ценные бумаги:							
- оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	28,844	96,890	2,593,558	-	-	2,719,292
- оцениваемые по амортизированной стоимости	7,444,547	493,445	15,279	-	11,964,924	-	19,918,195
Кредиты, выданные клиентам	896,978	874,645	4,034,577	23,107,769	33,749,278	-	62,663,247
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	612,112	1,065,218	4,860,146	27,938,246	109,315,314	-	143,791,036
Текущий налоговый актив	-	-	-	-	-	1,135,442	1,135,442
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости	-	581,978	-	-	-	-	581,978
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	-	-	-	-	-	2,274,682	2,274,682
Незавершенное строительство	-	1,534,061	-	-	-	-	1,534,061
Основные средства	-	-	-	-	-	1,968,153	1,968,153
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	187,421	187,421
Прочие активы	23,679	44,633	286,654	16,181	1,943	810,846	1,183,936
Всего активов	42,289,101	5,186,951	10,166,385	53,655,754	155,031,459	6,376,544	272,706,194
Обязательства							
Долговые ценные бумаги выпущенные	365,972	493	16,714,143	-	50,603,110	-	67,683,718
Прочие привлеченные средства	76,292	-	14,757	-	33,298,411	-	33,389,460
Государственные субсидии	-	-	-	-	98,052,131	-	98,052,131
Отложенное налоговое обязательство	-	-	-	-	1,870,669	-	1,870,669
Прочие обязательства	1,816,156	159,829	303,509	276,097	62,089	-	2,617,680
Всего обязательств	2,258,420	160,322	17,032,409	276,097	183,886,410	-	203,613,658
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2019 года	40,030,681	5,026,629	(6,866,024)	53,379,657	(28,854,951)	6,376,544	69,092,536
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года	36,329,463	439,408	18,120,205	29,848,672	(33,601,499)	10,750,285	61,886,534

По состоянию на 31 декабря 2020 года в состав категории «Более 5 лет» входят просроченные кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность по финансовой аренде, чистая балансовая стоимость которых составляет 1,330,415 тыс. тенге и 301,641 тыс. тенге соответственно (31 декабря 2019 года: 1,211,963 тыс. тенге и 141,822 тыс. тенге соответственно).

25 Управление страховыми рисками

Компания заключает договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства. Компания гарантирует завершение строительства жилого дома при наступлении гарантийного случая и передачу долей в жилом здании дольщикам. По состоянию на 31 декабря 2020 года Компания имела 27 действующих договоров гарантирования. По состоянию на 31 декабря 2020 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, равна: 190,074,576 тыс. тенге.

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

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

26 Управление капиталом

Компания определяет в качестве капитала следующие статьи, которые определены нормативными актами в качестве капитала для ипотечных компаний:

Капитал 1 уровня, состоящий из акционерного капитала в форме обыкновенных акций, эмиссионного дохода, нормативной нераспределенной прибыли предыдущих периодов, накопленных убытков и резервов, созданных против них, и привилегированных акций (в пределах 15% от акционерного капитала в форме обыкновенных акций), за минусом нематериальных активов и нормативных убытков отчетного года;

Капитал 2 уровня требуется для расчета общего капитала и состоит из нормативной прибыли отчетного года, резервов по переоценке, привилегированных акций (в размере, превышающем 15% от акционерного капитала в форме обыкновенных акций), квалифицируемых субординированных обязательств и общих резервов в размере, не превышающем 1.25% от активов, взвешенных с учетом риска.

Общий капитал, который представляет собой сумму капитала 1 уровня и капитала 2 уровня (в размере, не превышающем капитал 1 уровня), за вычетом инвестиций в акции или субординированный долг.

Прочие различные ограничения и критерии квалификации применяются к вышеуказанным элементам капитальной базы.

В соответствии с действующими требованиями, установленными НБРК, ипотечные организации должны поддерживать:

- отношение капитала 1 уровня к общим нормативно установленным активам (k1);
- отношение капитала 1 уровня к сумме активов, условных и возможных обязательств, взвешенных по степени кредитного риска, уменьшенной на сумму общих резервов (провизий), не включенных в расчет собственного капитала (k1-2);
- отношение общего капитала к сумме активов, условных и возможных обязательств, взвешенных по степени кредитного риска, уменьшенной на сумму общих резервов (провизий), не включенных в расчет собственного капитала и показателю операционного риска (k1-3).

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Капитал 1-го уровня		
Акционерный капитал	190,847,155	60,728,939
Общие резервы	2,734,446	2,734,447
Дополнительно оплаченный капитал	3,389,392	5,822,856
Нематериальные активы	(134,229)	(55,831)
Чистый убыток за год в соответствии с требованиями НБРК	(5,100,541)	-
Нормативно установленные накопленные убытки за предыдущие годы	(2,771,238)	(8,785,472)
Всего капитала 1-го уровня	188,964,985	60,444,939
Капитал 2-го уровня		
Общие резервы (провизии), включаемые в расчет собственного капитала в размере, не превышающем 1.25% от активов, взвешенных с учетом кредитного риска	7,846,184	-
Чистая прибыль за год в соответствии с требованиями НБРК	-	8,591,766
Всего капитала 2-го уровня	7,846,184	8,591,766
Всего капитала	196,811,169	69,036,705
Всего нормативно установленных активов	1,374,938,209	272,706,193
Активы, взвешенные с учетом кредитного риска	627,694,733	220,064,309
Условные и возможные обязательства, взвешенные по степени кредитного риска	198,975,311	-
Операционный риск	7,537,759	6,843,314
Всего активов, взвешенных с учетом кредитного риска, и условных обязательств плюс операционный риск	834,207,803	226,907,623
Общие резервы (провизии), не включенные в расчет собственного капитала	3,306,035	-
Коэффициент k1	14%	22%
Коэффициент k1-2	23%	27%
Коэффициент k1-3	24%	30%

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов минимальный уровень коэффициентов, применимых к Компании, составил:

- k1 – 6%;
- k1-2 – 6%;
- k1-3 – 12%.

Чистый убыток в соответствии с требованиями НБРК состоит из чистой прибыли Компании за минусом резервов на урегулирование гарантийного случая в соответствии со статьей 29 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года «О долевом участии в жилищном строительстве» (Примечание 23(д), так как резерв на урегулирование гарантийного случая не подлежит распределению).

27 Присоединение АО БД и АО ФГЖС

16 июля 2020 г. решением заочного заседания Правления АО «НУХ «Байтерек» было принято решение об утверждении Передаточного акта о передаче Компании и договора о присоединении, как правопреемнику АО БД, всего имущества, прав и обязанностей АО БД, а также всех прав и обязательств в отношении всех его кредиторов и должников, и правопреемстве Компании по всем правам и обязательствам АО БД. Также было принято решение о размещении акций Компании в пределах объявленного количества акций в количестве 9,220,163 штук по цене 11,239.54 тенге за одну акцию, в пользу Единственного акционера АО БД, в счет оплаты приобретаемых Компанией 100% акций АО БД. Акционерный капитал Компании после присоединения АО БД увеличился на сумму 103,630,354 тысяч тенге. 30 июля 2020 года после осуществления сделки по размещению акций Компании АО БД передал все активы и обязательства, и чистые активы при передаче составили 100,682,460 тысяч тенге. В связи с чем Компания признала в составе дополнительного оплаченного капитала сумму в размере 2,947,894 тысяч тенге.

04 ноября 2020 г. решением заочного заседания Правления АО «НУХ «Байтерек» было принято решение об утверждении Передаточного акта о передаче Компании и договора о присоединении, как правопреемнику АО ФГЖС, всего имущества, прав и обязанностей АО ФГЖС, а также всех прав и обязательств в отношении всех его кредиторов и должников, и правопреемстве Компании по всем правам и обязательствам АО ФГЖС. Также было принято о размещении акции Компании в пределах объявленного количества акций в количестве 2,329,479 штук по цене 11,370.72 тенге за одну акцию, в пользу Единственного акционера АО ФГЖС, в счет оплаты приобретаемых Компанией 100% акций АО ФГЖС. Акционерный капитал Компании после присоединения АО ФГЖС увеличился на сумму 26,487,861 тысяч тенге. 16 ноября 2020 года после осуществления сделки по размещению акций Компании АО ФГЖС передал все активы и обязательства, и чистые активы при передаче составили 26,853,426 тысяч тенге. В связи с чем Компания признала в составе дополнительного оплаченного капитала сумму в размере 365,565 тысяч тенге.

	На дату фактической передачи	На дату утверждения акционером	тыс. тенге
Чистые активы АО БД	100,831,325	103,630,354	(2,799,029)
Чистые активы АО ФГЖС	26,853,426	26,487,861	365,565
Итого	127,684,751	130,118,215	(2,433,464)

В отчетном периоде, закончившемся 31 декабря 2020 года, Компания совершила сделку по приобретению акций АО БД и АО ФГЖС путем размещения своих акций пропорционально соотношению цены продажи акций.

Приведенная ниже таблица показывает балансовые стоимости приобретенных Компанией 30 июля 2020 года АО БД и 16 ноября 2020 года АО ФГЖС по состоянию на дату приобретения акций АО БД и АО ФГЖС путем выпуска акций Компании, исходя из балансовых величин, отраженных в финансовой отчетности Компании.

За период с начала отчетного года до даты приобретения чистая прибыль АО БД составила 7,436,649 тысяч тенге и АО ФГЖС 1,922,234 тысяч тенге соответственно.

В следующей таблице представлена информация о признанных суммах в отношении приобретенных активов и принятых обязательств на дату присоединения.

тыс. тенге	Перечисленные данные		АО БД с учетом пересчитанных данных	
	АО БД	АО БД	АО БД с учетом пересчитанных данных 30 июля 2020	АО ФГЖС 16 ноября 2020
Дата приобретения				
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	28,260,077	13,764	28,273,841	6,829,585
Средства в кредитных учреждениях	27,058,830	-	27,058,830	2,998,860
Прочие финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	552,361,717	3,987,766	556,349,483	20,900,221
Кредиты и авансы клиентам	77,597,271	(112,431)	77,484,840	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	22,719,257	-	22,719,257	-
Текущий налоговый актив	1,166,747	(28)	1,166,719	95,308
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	3,864,321	-	3,864,321	-
Незавершенное строительство	175,716	-	175,716	-
Основные средства и нематериальные активы	2,670,704	-	2,670,704	47,590
Инвестиционная собственность	5,492,982	-	5,492,982	108,536
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	321,474	-	321,474	-
Отложенные налоговые активы	-	-	-	9,751
Прочие активы	2,161,949	46,331	2,208,280	7,705
Итого активов	723,851,045	3,935,402	727,786,447	30,997,556
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	345,998,551	3,767,841	349,766,392	-
Прочие привлеченные средства	167,474,423	-	167,474,423	-
Государственные субсидии	100,868,263	-	100,868,263	-
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	-	-	-	4,076,891
Отложенное налоговое обязательство	7,035,975	-	7,035,975	-
Прочие обязательства	1,791,373	18,696	1,810,069	67,239
Итого обязательств	623,168,585	3,786,537	626,955,122	4,144,130
Итого чистые активы	100,682,460	148,865	100,831,325	26,853,426

28 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.

29 Операции между связанными сторонами

(а) Операции с участием членов Правления и Совета директоров

Общий размер вознаграждений, включенных в статью «Вознаграждения работникам» (см. Примечание 7), может быть представлен следующим образом:

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Члены Совета директоров	17,144	16,210
Члены Правления	183,686	128,286
	200,830	144,496

Указанные суммы включают денежные и неденежные вознаграждения членам Правления и Совета директоров.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов остатки по счетам и средние ставки вознаграждения по операциям с членами Правления и Совета директоров составили:

	2020 г. тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	2019 г. тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Отчет о финансовом положении				
Кредиты, выданные клиентам	51,869	3,00	-	-
Прочие обязательства	78,719	3,00	39,870	-

(б) Суммы, включенные в консолидированный отчет о прибылях и убытках по операциям с членами Правления и СД составили:

Отчет о прибылях и убытках	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Доходы в виде вознаграждения	752	-

(в) Операции с участием прочих связанных сторон

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

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов представленные далее суммы включены в отчет о финансовом положении, в отчет о прибыли или убытке и в отчет о совокупном доходе по операциям с прочими связанными сторонами:

	2020 г. тыс. тенге	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
	Группа Байтерек	Государст- венные учреждения	Группа Байтерек	Государст- венные учреждения
Отчет о прибыли или убытке				
Процентные доходы	6,778,773	34,666,442	4,456,495	2,076,369
Процентные расходы	(36,211,421)	(1,873,326)	(4,056,144)	(1,464,899)
Чистые прочие операционные доходы	177,449,253	(173,305,360)	-	-
Комиссионные расходы	-	(1,783)	-	(810)
Прочий доход	-	-	-	60,874
(Убытки от)/ восстановление обесценения	(27,188)	(796,689)	17,623	(13,069)
Общие и административные расходы	(5,097)	(608,345)	(9,284)	(454,710)
Расход по подоходному налогу	-	(2,194,096)	-	(1,327,345)

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

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

По состоянию на 31 декабря 2019 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

	Группа Байтерек		Государственные учреждения	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Денежные средства и их эквиваленты	2,819,938	7.75	23,782,799	9.36
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	-	-	8,936,603	8.76
Текущий налоговый актив	-	-	1,135,442	-
Прочие активы	-	-	8,789	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	22,793,401	9.45	17,255,716	9.78
Прочие привлеченные средства	28,466,442	0.15	4,923,018	0.10
Государственные субсидии	98,052,131	-	-	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	1,870,669	-
Прочие обязательства	93,178	-	129,846	-

30 Финансовые активы и обязательства: справедливая стоимость и учетные классификации

(а) Учетные классификации и справедливая стоимость

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

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2019 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	32,735,123	-	32,735,123	32,735,123
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	2,013,628	-	2,013,628	2,013,628
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	19,918,195	-	19,918,195	19,109,614
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	2,719,292	2,719,292	2,719,292
Кредиты, выданные клиентам	62,663,247	-	62,663,247	53,030,247
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	143,791,036	-	143,791,036	93,528,475
Прочие финансовые активы	46,091	-	46,091	46,091
	261,167,320	2,719,292	263,886,612	203,182,470
Долговые ценные бумаги выпущенные	67,683,718	-	67,683,718	63,918,540
Прочие привлеченные средства	33,389,460	-	33,389,460	32,758,290
Прочие финансовые обязательства	1,796,890	-	1,796,890	1,796,890
	102,870,068	-	102,870,068	98,473,720

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 долевых 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 обменян 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.

Следующие допущения были использованы руководством для оценки справедливой стоимости финансовых инструментов:

- ставки дисконтирования 6.5% - 14.9% используются для дисконтирования будущих денежных потоков по кредитам, выданным клиентам и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку (2019 год: 11.9% - 15.07%);
- ставки дисконтирования 9.9% используются для дисконтирования будущих денежных потоков от дебиторской задолженности по договорам финансовой аренды (2019 год: 9.1%);
- ставки дисконтирования 10.85% используются для дисконтирования будущих денежных потоков/оттоков по долговым ценным бумагам выпущенными и прочим привлеченным средствам (2019 год: 10.1%);

(б) Иерархия оценок справедливой стоимости

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

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

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

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости. Суммы основываются на суммах, отраженных в отчете о финансовом положении.

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

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости. Суммы основываются на суммах, отраженных в отчете о финансовом положении.

Финансовые активы	Уровень 2	Уровень 3	Всего
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период:	1,785,702	933,590	2,719,292
	1,785,702	933,590	2,719,292

Изменения в оценках справедливой стоимости, относимых к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, за 2020 год могут быть представлены следующим образом.

	2020	2019
Финансовые активы		
Остаток по состоянию на начало года	933,590	-
Чистый реализованный убыток от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	(19,505)	-
Выплаты вознаграждения	(87,135)	-
Переведенные в состав инструментов 3-его уровня	39,010	933,590
Остаток по состоянию на конец года	865,960	933,590

Прибыли или убытки, включенные в состав прибыли или убытка за 2020 год, содержащиеся в таблице, отражены в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следующим образом.

	2020	2019
Финансовые активы		
Чистая прибыль (убыток) от операций с прочими финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	(19,505)	(8,919)

В течение 2019 года инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли и убытка были переведены в состав инструментов Уровня 3. В таблице далее приведена информация о существенных ненаблюдаемых исходных данных, использованных по состоянию на конец года при оценке финансовых инструментов, относимых к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, по состоянию на 31 декабря 2020 года:

Вид инструмента	Справедливая стоимость	Метод оценки	Существенные ненаблюдаемые исходные данные	Чувствительность оценок справедливой стоимости к ненаблюдаемым исходным данным
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	865,960	Дисконтированные потоки денежных средств	Ставка дисконтирования 17.85%	Существенное увеличение любых из указанных исходных данных в изоляции приведет к снижению справедливой стоимости. Существенное снижение приведет к повышению справедливой стоимости.

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 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	63,619,060	-	63,619,060	63,619,060
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	69,728,933	-	69,728,933	69,728,933
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	952,491,174	-	952,491,174	917,887,952
Кредиты, выданные клиентам и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	111,338,645	2,949,104	114,287,749	135,292,670
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	93,556,875	8,954,298	102,511,173	164,270,564
Прочие финансовые активы	24,588	-	24,588	24,588
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	783,930,277	-	783,930,277	738,066,735
Прочие привлеченные средства	143,258,180	-	143,258,180	208,647,686
Прочие финансовые обязательства	4,031,521	-	4,031,531	4,031,521

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

тыс. тенге	<u>Уровень 2</u>	<u>Уровень 3</u>	<u>Всего справедливой стоимости</u>	<u>Всего балансовой стоимости</u>
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	32,735,123	-	32,735,123	32,735,123
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	2,013,628	-	2,013,628	2,013,628
Кредиты, выданные клиентам	52,048,339	981,908	53,030,247	62,663,247
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	93,130,986	397,489	93,528,475	143,791,036
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	63,918,540	-	63,918,540	67,683,718
Прочие привлеченные средства	32,758,290	-	32,758,290	33,389,460

31 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.