

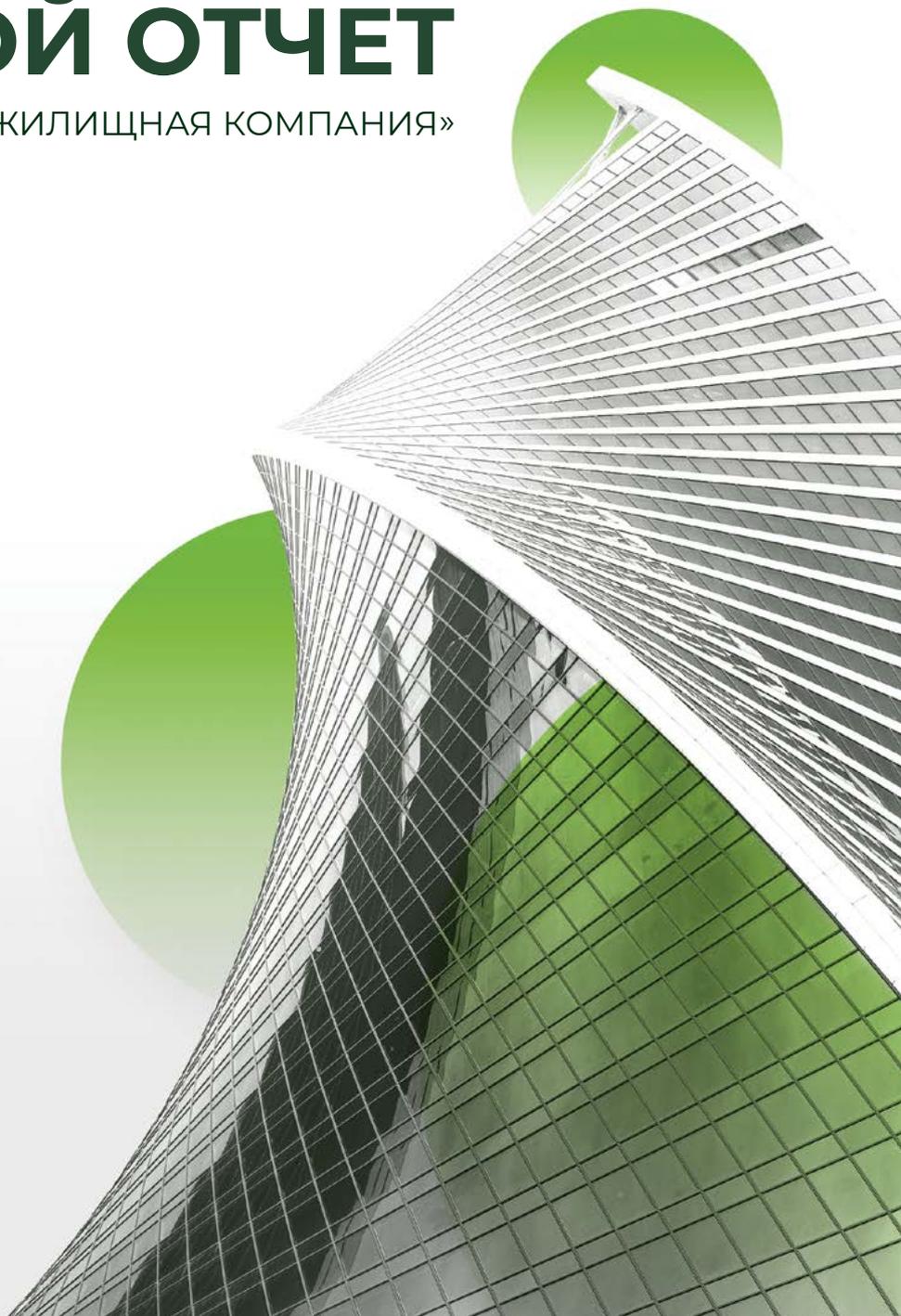
# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

АО «КАЗАХСТАНСКАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ»

# 2020



КАЗАХСТАНСКАЯ  
ЖИЛИЩНАЯ  
КОМПАНИЯ





# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

АО «КАЗАХСТАНСКАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ»

# 2020

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ЕДИНЬЙ ОПЕРАТОР ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b> .....	<b>6</b>	Поддержка предложения на жилье.....	<b>39</b>
<b>КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА</b> .....	<b>7</b>	Финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО.....	<b>39</b>
Обращение Председателя Совета директоров.....	8	Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве.....	41
Обращение Председателя Правления.....	10	Новые направления деятельности.....	44
<b>КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ</b> .....	<b>12</b>	Развитие рынка арендного жилья без выкупа.....	44
<b>О КОМПАНИИ</b> .....	<b>15</b>	Финансирование инвестиционных проектов.....	45
<b>ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ</b> .....	<b>16</b>	Мастер-девелопер комплексной застройки районов.....	46
<b>СТРАТЕГИЯ</b> .....	<b>17</b>	Реновация ветхого жилья.....	46
Стратегические направления деятельности.....	18	Поддержка спроса на жилье.....	47
Стратегическая карта Компании.....	20	Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация.....	47
Функциональные задачи.....	22	Выдача ипотечных займов через банки- агенты по программе «Орда».....	48
Финансовая устойчивость.....	22	Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках программы «Нұрлы жер».....	49
Риск-менеджмент.....	22	Субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным займам.....	51
Кадровая политика и корпоративное развитие.....	22	Развитие информационных технологий и аналитики.....	52
Ключевые показатели деятельности до 2023 года.....	23	Ситуационный центр «Нұрлы жер».....	52
<b>ОБЗОР ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ</b> .....	<b>26</b>	Новые направления:.....	54
Макроэкономический обзор.....	27	Маркетплейс строительных материалов.....	54
Обзор жилищно-строительного сектора.....	29	Жилищный портал.....	55
Обзор доступности жилья.....	32	Социально ориентированные и антикризисные программы.....	56
Обзор рынка ипотечного кредитования.....	35	Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020–2021 годы.....	56
<b>РЕЗУЛЬТАТЫ ПО СЕГМЕНТАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>37</b>	Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017 и иные объекты недвижимости.....	57
Объем ввода жилья.....	38	Возврат средств из АО «Народный банк Казахстана» и АО «Банк развития Казахстана».....	59

финансовый обзор.....	60	Совет директоров.....	105
Привлечение средств.....	64	Состав Совета директоров.....	105
<b>УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ.....</b>	<b>65</b>	Определение состава Совета директоров.....	111
Управление устойчивым развитием.....	69	Независимость директоров.....	111
Глобальные цели устойчивого развития.....	71	Управление конфликтом интересов.....	112
Взаимодействие с заинтересованными сторонами.....	73	Комитеты Совета директоров.....	112
Управление экономическим воздействием.....	80	Деятельность Совета директоров.....	114
Финансовая поддержка.....	81	Деятельность комитетов Совета директоров.....	117
Работа с контрагентами.....	82	Оценка Совета директоров.....	118
Противодействие коррупции.....	83	Политика вознаграждения членов Совета директоров.....	118
Социальные инвестиции.....	84	Информация о деятельности Корпоративного секретаря.....	119
Управление закупками.....	85	Планы по дальнейшему развитию системы корпоративного управления.....	119
Управление собственным экологическим воздействием.....	86	Правление.....	120
Управление персоналом.....	88	Состав Правления.....	121
Структура и численность персонала.....	89	Политика вознаграждения членов Правления.....	128
Привлечение и адаптация персонала.....	91	Внутренний аудит.....	129
Кадровый резерв.....	93	Внешний аудит.....	132
Вознаграждение.....	93	Кодекс деловой этики.....	133
Система оценки персонала.....	93	Управление конфликтом интересов и корпоративными конфликтами.....	135
Обучение персонала.....	94	Дивидендная политика.....	137
Развитие корпоративной культуры.....	96	Управление рисками.....	138
Охрана труда и обеспечение безопасности.....	97	Система риск-менеджмента.....	138
Социальная политика.....	98	Управление ключевыми рисками.....	140
Исследование удовлетворенности и вовлеченности персонала.....	99	Контактная информация.....	148
<b>КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ.....</b>	<b>100</b>	Список сокращений.....	149
Система корпоративного управления.....	101	Приложение 1. Об отчете.....	151
Структура управления Компании.....	103	Приложение 2. Индекс GRI.....	155
Единственный акционер.....	104	Приложение 3. Финансовая отчетность.....	162

## ЕДИНЫЙ ОПЕРАТОР ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В 2020 году АО «НУХ «Байтерек» провело оптимизацию своего жилищного блока по поручению Главы государства Касым-Жомарта Токаева.

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» было реорганизовано. К нему присоединены АО «Байтерек девелопмент» и АО «Фонд гарантирования жилищного строительства».

В результате проведенной реорганизации была оптимизирована деятельность, исключены дублирующие функции внутри Холдинга и снижены общие административные расходы.

Наименование АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» в начале 2021 года изменилось на АО «Казахстанская Жилищная Компания».

Созданный Единый оператор жилищного строительства обеспечит дальнейшую реализацию государственных мер, направленных на рост обеспеченности качественным и комфортным жильем населения страны, в том числе путем оказания поддержки строительной отрасли, создания условий для сбалансированного роста спроса и предложения на рынке жилья и ипотечного кредитования.

# КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА

Поддержка предложения на жилье	Поддержка спроса на жилье	Социально ориентированные и антикризисные программы
<p>Приобретены облигации МИО на <b>281,2 млрд тенге</b> по Программе «Нұрлы жер»;</p> <p>Выдано 30 гарантий на завершение строительства на <b>120,7 млрд тенге</b> (747 тыс. м<sup>2</sup>, 8 847 квартир).</p>	<p>Приобретены права требования по ипотечным займам на сумму <b>54,9 млн тенге</b>.</p> <p>Выдано <b>1 240 ипотечных займов</b> на <b>15,8 млрд тенге</b> по программе «Орда»</p> <p>Предоставлено работникам здравоохранения и образования в аренду с выкупом <b>491 квартира</b> на <b>5,8 млрд тенге</b>.</p>	<p>Приобретены облигации МИО на <b>677,1 млрд тенге</b> по Дорожной карте занятости на 2020–2021 годы (реализовано <b>6 495</b> проектов, трудоустроено <b>239</b> тысяч человек);</p> <p>Реализовано <b>25</b> квартир и <b>130</b> машиномест на <b>970 млн тенге</b> на территории ЭКСПО-2017.</p>

## Развитие информационных технологий и аналитики

В портале МИО разработаны функции по мониторингу объектов по Дорожной карте занятости на 2020-2021 годы, объектов по арендному жилью и ИКИ.

Разработана онлайн-витрина потребностей в строй-материалах [www.stroimaterial.kz](http://www.stroimaterial.kz) по программе «Нұрлы жер» для предоставления казахстанским производителям информации о потребностях в стройматериалах и возможности отправки коммерческих предложений.

## ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



**Тимур Жанке**

*Председатель Совета директоров  
АО «Казахстанская Жилищная  
Компания»*

### **УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ И ПАРТНЕРЫ**

В 2020 году АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» исполнилось 20 лет. За это время Компания зарекомендовала себя как эффективный финансовый оператор, который стратегически подходит к решению поставленных задач и обеспечивает достижение целевых результатов. Не случайно именно на базе КИК в стране был создан Единый оператор жилищного строительства, который станет главным проводником в реализации жилищной политики государства.

В рамках исполнения поручения Главы государства Касым-Жомарта Токаева по трансформации жилищно-строительного блока АО «НУХ «Байтерек» в минувшем году к Компании были присоединены АО «Байтерек девелопмент» и АО «Фонд гарантирования жилищного строительства». Таким образом, функции КИК были дополнены поддержкой жилищного строительства.

Доступность жилья для граждан является важным фактором социально-экономического развития Казахстана. И государство проводит широкий перечень мероприятий, направленных на поддержку населения в решении жилищного вопроса.

Несмотря на значительный рост введенного в эксплуатацию жилья, а также увеличение инвестиций в жилищное строительство в последние годы, жилищный фонд по стране показал умеренный рост. В первую очередь, это связано с выбытием старого жилищного фонда, существенные объемы которого негативно сказываются на динамике роста жилищного фонда.

В Казахстане сохраняется необходимость в поддержке и стимулировании строительства жилья в доступных ценовых сегментах, а также применении дополнительных мер по поддержке спроса.

В 2020 году была принята Стратегия развития АО «Казakhstanская Жилищная Компания» на 2021–2023 годы. В рамках новой стратегии Единый оператор сконцентрируется на комплексном решении жилищного вопроса для казахстанцев, обеспечивая сбалансированное развитие рынка жилья. Кроме того, для эффективной реализации государственных программ АО «КЖК» начнет активно внедрять новые информационные технологии и применять инструменты аналитики. Отдельным стратегическим направлением является реализация социально ориентированных и антикризисных программ.

В распоряжении Компании имеется широкий перечень инструментов и механизмов, таких как: выдача ипотечных займов и приобретение ипотечных прав требований, предоставление арендного жилья с последующим выкупом, кредитование застройщиков в рамках государственных программ и субсидирование кредитов частных застройщиков и ипотечных займов, финансирование строительства жилья и реализация инвестиционных проектов, гарантирование завершения жилищного строительства.

Наряду с имеющимися направлениями деятельности Компанией разрабатываются новые планы. В частности, АО «КЖК» планирует реализовать пилотный проект комплексной застройки для создания комфортной среды проживания населения и проекты реновации ветхого жилья.

Перед нами стоят масштабные задачи, и я уверен, выбранная стратегия развития и профессиональный менеджмент помогут нам достичь все намеченные цели.



## ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ



**Адил Мухамеджанов**

*Председатель Правления  
АО «Казахстанская Жилищная  
Компания»*

### **УВАЖАЕМЫЕ КЛИЕНТЫ, ПАРТНЕРЫ И КОЛЛЕГИ!**

Рады представить Вашему вниманию годовой отчет АО «Казахстанская Ипотечная Компания» за 2020 год.

Этот год стал проверкой на прочность для многих людей, компаний, государств и для всего мира в целом. Для Казахстанской Ипотечной Компании этот год ознаменовался масштабной трансформацией в Единого оператора жилищного строительства. В новом формате и с новым названием Казахстанская Жилищная Компания будет работать над комплексным решением жилищного вопроса в интересах граждан всего Казахстана.

Крупным блоком работы АО «КЖК» является поддержка предложения на рынке жилой недвижимости. Компания финансирует строительство кредитного жилья через выкуп облигаций местных исполнительных органов. Объем выкупа облигаций в 2020 году составил 101,2 млрд тенге. Кроме того, в 2020 году Компания профинансировала строительство кредитного жилья на сумму 180 млрд тенге по пилотному социальному проекту «Шанырақ», направленному на обеспечение жильем нуждающихся граждан.

В рамках данного проекта ведется строительство более 15 тысяч квартир.

Для защиты интересов дольщиков Компания предоставляет гарантии по организации завершения строительства жилых зданий.

В 2020 году введено в эксплуатацию 15 прогарантированных объектов или 4 922 квартиры.

Для стимулирования и поддержки спроса на жилье АО «КЖК» приобретает права требования по ипотечным займам у коммерческих банков и выпускает ипотечные ценные бумаги — это позволяет наращивать объем выдаваемых ипотечных кредитов в стране. На 2020 год Компанией были приобретены права требования на сумму 225 млрд тенге.

Компания продолжает выдачу собственных ипотечных займов через банки-партнеры по программе «Орда». За время реализации было выдано 2 045 займов на общую сумму 26 млрд тенге, в том числе — 1 240 договоров на сумму 15,8 млрд тенге за прошедший год. Несмотря на сложную ситуацию на рынке кредитования в условиях пандемии и карантинных мероприятий, количество выданных займов по данному продукту в 2020 году увеличилось на 158% по сравнению с 2019 годом.

Социально значимым направлением работы Компании остается предоставление арендного жилья с выкупом в рамках программы «Нұрлы жер». По данному направлению жильем обеспечиваются очередники местных исполнительных органов из социально уязвимых слоев населения, а также работники здравоохранения и образования.

На конец 2020 года объем арендного портфеля объединенной Компании составил 159 млрд тенге — это более 21 тысячи арендаторов.

В 2020 году, в период карантина и чрезвычайного положения, многие казахстанцы столкнулись с потерей работы и снижением доходов. Для поддержки граждан была запущена Дорожная карта занятости на 2020–2021 годы, которая помогает сохранить продуктивную занятость населения. В рамках этой программы Компания финансирует региональные инфраструктурные проекты путем выкупа облигаций МИО. За год были приобретены облигации МИО на 677,1 млрд тенге, на эти средства завершены 6 495 инфраструктурных проектов, обеспечивших трудоустройство почти 240 тысяч человек.

Для повышения эффективности реализации государственной жилищной политики Компания работает над развитием цифровых технологий. В частности, продолжается дальнейшее развитие ситуационного центра «Нұрлы жер» и портала МИО для мониторинга строящихся объектов недвижимости, финансируемых Компанией в рамках Программы «Нұрлы жер» и Дорожной карты занятости.

В новом расширенном формате Казахстанская Жилищная Компания продолжит решение стратегической для страны задачи по повышению доступности жилья для граждан.

Я благодарю единственного акционера и Правительство страны за оказанное доверие, управленческую команду и сотрудников компании за высокий профессионализм и достигнутые в 2020 году результаты.



# КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ

## ЯНВАРЬ 2021 ГОДА

В течение 2020 года АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» реорганизована путем присоединения к ней АО «Байтерек девелопмент» и АО «Фонд гарантирования жилищного строительства». В январе 2021 года Единый оператор жилищного строительства получил новое название — АО «Казахстанская Жилищная Компания».

## 2020 ГОД

### ЯНВАРЬ

Компания начала реализацию арендного жилья работникам сфер образования и здравоохранения (с последующим расширением категории претендентов) в рамках государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020–2025 годы по направлению «Аренда с выкупом работникам сфер образования и здравоохранения».

Компания стала членом Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН), целью которой является поддержка профессионализма управления жильем в постсоветских странах Европы и Азии.

### ФЕВРАЛЬ

КИК и Японское агентство жилищного финансирования договорились о совместных мерах по развитию ипотечного рынка двух стран. Подписание меморандума состоялось в рамках рабочей поездки казахстанской делегации в Токио 5 февраля 2020 года. Меморандум предусматривает сотрудничество в области обмена информацией о финансовых инструментах, позволяющих управлять рынком финансирования жилья, а также закрепляет основные сферы и методы сотрудничества по обмену опытом между компаниями двух стран.

Международное рейтинговое агентство Moody's в очередной раз подтвердило долгосрочный и краткосрочный рейтинги эмитента АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» в национальной и иностранной валютах на уровне «Ваа3», а также рейтинг эмитента по национальной шкале на уровне Aa1.kz. Прогноз «Стабильный».

### АПРЕЛЬ

На официальном сайте Компании в связи с введенным в Казахстане ЧП начал работать новый раздел «Чрезвычайное положение». Он создан специально для удобства пользователей. В разделе собраны все вопросы, которые наиболее часто поступали к нам.

Наряду с уже существующими способами Компания запускает внесение любых видов платежей по договорам при помощи платежной системы Kaspi.kz. С 8 апреля можно совершать оплату ежемесячных платежей по ипотечным договорам и договорам аренды через мобильное приложение и сайт Kaspi.kz. Все платежи производятся для клиентов без комиссий.

## МАЙ

Компании был присвоен кредитный рейтинг по международной шкале — BVB+, прогноз «Негативный», по национальной шкале — AA (RU), прогноз «Негативный» от рейтингового агентства АО «АКРА»

## ИЮНЬ

Международное рейтинговое агентство Moody's подтвердило долгосрочный и краткосрочный рейтинги эмитента АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» в национальной и иностранной валютах на уровне «Ваа3», а также рейтинг эмитента по национальной шкале на уровне Aa1.kz. Прогноз «Стабильный».

## ИЮЛЬ

К АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» присоединено АО «Байтерек девелопмент».

## АВГУСТ

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» привлекло на KASE 480,0 млн тенге, разместив облигации KZZC00004349.

Компания подписала соглашение с акиматом города Нур-Султан о расширении категории получателей социальных квартир. Теперь в рамках программы «Нұрлы жер» на доступное жилье, помимо работников сфер образования и здравоохранения, смогут претендовать социальные работники, полицейские, деятели культуры и спорта.

## ОКТАБРЬ

Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента (РДЭ) Казахстанской Ипотечной Компании в иностранной и национальной валютах на уровне «BBB-» со «Стабильным» прогнозом. Краткосрочный РДЭ в иностранной валюте подтвержден на уровне «F3». Fitch также подтвердило долгосрочный рейтинг находящихся в обращении приоритетных долговых обязательств Компании на уровне «BBB-».

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» привлекло на KASE 100 млрд тенге, разместив двенадцатилетние облигации KZ2C00006823.

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» привлекло на KASE 100,0 млрд тенге, разместив двенадцатилетние облигации KZ2C00006831.

## НОЯБРЬ

К АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» присоединено АО «Фонд гарантирования жилищного строительства». Казахстанской Ипотечной Компании перешли также функции Фонда по предоставлению гарантий по завершению долевого строительства.

Адиль Мухамеджанов избран Председателем Правления АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» на новый срок.

## ДЕКАБРЬ

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» привлекло на KASE 100 млрд тенге, разместив двенадцатилетние облигации KZ2C00007094.

АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» привлекла кредитный займ от Акимата г. Нур-Султан на сумму 478,5 млн тенге на срок 17 лет. В рамках данного займа будет предоставлено целевое арендное жилье с правом выкупа в рамках Программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020–2025 гг.

## О КОМПАНИИ

Акционерное общество «Ипотечная организация «Казakhstanская Ипотечная Компания» было создано в 2000 году в соответствии с постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан в целях реализации Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития ипотечного кредитования. Компания стала одной из первых ипотечных организаций на постсоветском пространстве, деятельность которой направлена на реализацию государственной жилищной политики.

В 2020 году АО «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания» была реорганизована путем присоединения к ней АО «Байтерек девелопмент» и АО «Фонд гарантирования жилищного строительства». После реорганизации Компания стала Единым оператором жилищного строительства и в январе 2021 года сменила название на АО «Казakhstanская Жилищная Компания».

АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» было создано в 2016 году на базе ранее действовавшего АО «Казakhstanский фонд гарантирования ипотечных креди-

тов». Задачей фонда стало создание действенного механизма по защите прав и интересов дольщиков путем гарантирования завершения объекта долевого строительства.

АО «Байтерек девелопмент» (до 2014 года – АО «Фонд стрессовых активов») осуществляло функции финансового оператора государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020–2025 годы по направлению финансирования строительства кредитного жилья через выкуп государственных ценных бумаг местных исполнительных органов, а также мониторинга хода строительства кредитного жилья. Другими направлениями деятельности Компании являлись реализация инвестиционных проектов в строительной отрасли и завершение мероприятий, начатых в рамках антикризисных мер 2009–2010 годов, и проектов ЭКСПО-2017.

АО «Казakhstanская Жилищная Компания» включила в свою деятельность основные направления работы объединенных компаний, а также разрабатывает ряд новых направлений в соответствии с принятой Стратегией развития на 2021–2023 годы.

## ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ

- 2000 год** создание Компании Национальным Банком Республики Казахстан
- 2002 год** выпуск первых ипотечных облигаций
- 2004 год** создание региональной сети
- 2004–2007 годы** реализация государственной программы развития жилищного строительства Республики Казахстан
- 2011–2014 годы** реализация специальной программы ипотечного кредитования доступного жилья в городе Алматы
- 2012 год** реализация государственной программы «Доступное жилье 2020»
- 2013 год** передача акций Компании в управление АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»
- 2014 год** реализация Программы развития регионов до 2020 года
- 2016 год** реализация Программы жилищного строительства «Нұрлы жер»
- 2018 год** реализация Программы рефинансирования ипотечных займов Национального Банка Республики Казахстан
- 2018 год** запуск ипотечного продукта «Орда»
- 2020 год** реорганизация Компании. Создание Единого оператора жилищного строительства. Присоединение АО «Байтерек девелопмент» и АО «Фонд гарантирования жилищного строительства».
- 2021 год** смена названия на АО «Казахстанская Жилищная Компания».

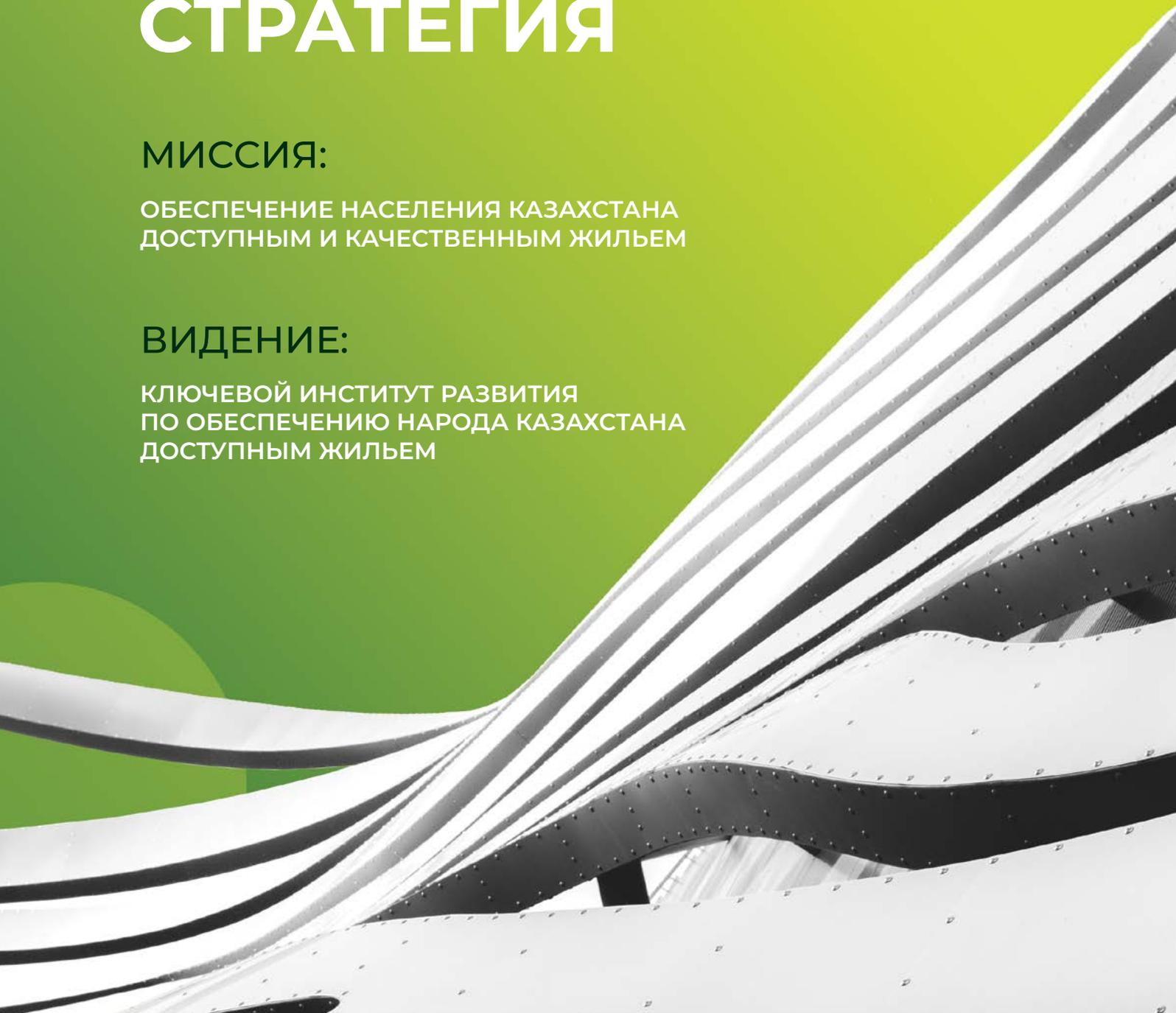
# СТРАТЕГИЯ

## МИССИЯ:

ОБЕСПЕЧЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ КАЗАХСТАНА  
ДОСТУПНЫМ И КАЧЕСТВЕННЫМ ЖИЛЬЕМ

## ВИДЕНИЕ:

КЛЮЧЕВОЙ ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ  
ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАРОДА КАЗАХСТАНА  
ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ



# СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## Направление 1. ПОДДЕРЖКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ

**ЦЕЛЬ:** Увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать «единым окном» обслуживания застройщиков.

### Задачи:

- 1) финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО;
- 2) гарантирование долевого участия в жилищном строительстве;
- 3) субсидирование кредитов частных застройщиков<sup>1</sup>;
- 4) финансирование инвестиционных проектов;
- 5) развитие рынка арендного жилья без выкупа;
- 6) мастер-девелопер комплексной застройки микрорайонов;
- 7) реновация ветхого жилья.

## Направление 2. ПОДДЕРЖКА СПРОСА НА ЖИЛЬЕ

**ЦЕЛЬ:** Повысить доступность жилья для граждан Казахстана.

### Задачи:

- 1) приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация;
- 2) выдача ипотечных займов через банки-агенты;
- 3) предоставление арендного жилья с выкупом в рамках программы «Нұрлы жер».

<sup>1</sup> передача Компании инструмента субсидирования кредитов частных застройщиков от АО «Фонд развития предпринимательства «Даму» планируется в 2021 году

### Направление 3. РАЗВИТИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И АНАЛИТИКИ

**ЦЕЛЬ:** Цифровизация продуктов Компании и развитие аналитики.

#### Задачи:

- 1) ситуационный центр «Нұрлы жер»;
- 2) маркетплейс строительных материалов;
- 3) жилищный портал.

### Направление 4. Социально ориентированные и антикризисные программы

**ЦЕЛЬ:** Создать рабочие места и обеспечить своевременный возврат выделенных средств.

#### Задачи:

- 1) выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020–2021 годы;
- 2) возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017 и иные объекты недвижимости;
- 3) возврат средств от АО «Народный банк Казахстана» и АО «Банк развития Казахстана».

# СТРАТЕГИЧЕСКАЯ КАРТА КОМПАНИИ

## МИССИЯ:

Обеспечение населения Казахстана доступным и качественным жильем

## ВИДЕНИЕ:

Ключевой институт развития по обеспечению народа Казахстана доступным жильем

## ЦЕЛЬ:

Увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать «единым окном» обслуживания застройщиков.

## КЛИЕНТЫ

Поддержка предложения на жилье

- Финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО
- Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве
- Субсидирование кредитов частных застройщиков
- Финансирование инвестиционных проектов
- Развитие рынка арендного жилья без выкупа
- Мастер девелопер комплексной застройки микрорайонов
- Реновация ветхого жилья

## ФИНАНСЫ

Быть финансово устойчивым

## ВНУТРЕННИЕ БИЗНЕС- ПРОЦЕССЫ

Оптимизация корпоративных бизнес-процессов

## ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Создание корпоративной культуры

Стать лучшим работодателем

#### Поддержка спроса на жилье

- Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация
- Выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда»
- Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках программы «Нұрлы жер»

#### Развитие информационных технологий и аналитики

- Ситуационный центр «Нұрлы жер» (исследования и аналитика)
- Маркетплейс строительных материалов
- Жилищный портал (My Home Portal)

#### Социально ориентированные и антикризисные программы

- Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы
- Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017
- Возврат средств из АО «Народный банк Казахстана» и АО «Банк Развития Казахстана»

#### Оптимизировать операционные расходы

Разработка жилищной политики и стать мастер-девелопером комплексной застройки микрорайонов

Взаимодействие с государственными органами и МИО по развитию сообществ и созданию социальных объектов для обеспечения гармоничной жизни населения Казахстана

Построение эффективных отношений со стейкхолдерами

Создание новых компетенций и потенциала

Лучшее соотношение цена/качество жилья

Цифровые технологии, анализ данных

# ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ

## ФИНАНСОВАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ

Для повышения эффективности управления финансовыми ресурсами и обеспечения финансовой устойчивости Компанией будет проведена работа по оптимизации операционных расходов, совершенствованию систем управления ликвидностью и финансовыми рисками, а также увеличению инвестицион-

ной привлекательности, в том числе повышению/поддержанию кредитного рейтинга Компании, поиску оптимальных источников фондирования и возможности использования имеющихся ресурсов для реализации стратегических направлений Компании.

## РИСК-МЕНЕДЖМЕНТ

Компания будет внедрять лучшие практики в области корпоративной системы управления рисками и превентивных мер для минимизации рисков Компании, а также обеспечивать систематический и последовательный подход при осуществлении процесса управления рисками.

Будут проводиться мероприятия по информированию, обучению и мотивации работников по идентификации и оценке присущих Компании рисков.

## КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА И КОРПОРАТИВНОЕ РАЗВИТИЕ

Для реализации новых стратегических направлений Компания сформирует профессиональную команду и будет развивать компетенцию в области градостроительства, архитектуры и инжиниринга, управления проектами, а также в области предиктивной аналитики и обработки больших данных (data science, big data).

Будут внедрены современные подходы к работе с персоналом и внешними соискателями, а также создана

благоприятная среда и эффективная корпоративная культура для раскрытия потенциала работников Компании и реализации их идей. АО «КЖК» будет стремиться стать лучшим работодателем в своей отрасли.

В рамках корпоративного развития будут проводиться организационные преобразования и реинжиниринг бизнес-процессов для обеспечения гибкости и реализации стратегических направлений.

# КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДО 2023 ГОДА

В целях оценки эффективности деятельности Компания на постоянной основе будет проводить мониторинг и анализ достижения поставленных целей путем использования следующих ключевых показателей деятельности:

№	Ключевой показатель деятельности	Целевое значение на 2023 год
<b>Стратегическое направление 1: Поддержка предложения на жилье</b>		
<b>Цель: Увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать «единым окном» обслуживания застройщиков</b>		
1.	Вклад Компании в строительство доступного жилья в Республике Казахстан в 2023 году	13% <sup>2</sup>
2.	Объем ввода жилья за счет инструментов Компании (кумулятивно с 2021 года) <sup>3</sup>	3 084 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Задача 1. Финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО</b>		
3.	Выкуп ценных бумаг МИО для финансирования строительства жилья (кумулятивно с 2021 года)	328,6 млрд тенге
<b>Задача 2. Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве</b>		
4.	Объем выданных гарантийных обязательств к 2023 году (кумулятивно с 2021 года)	291,6 млрд тенге

2 При условии ввода в Республике Казахстан 9 173 480 м<sup>2</sup> жилья (многоквартирные жилые дома) в 2023 году (прогноз и расчеты Компании).

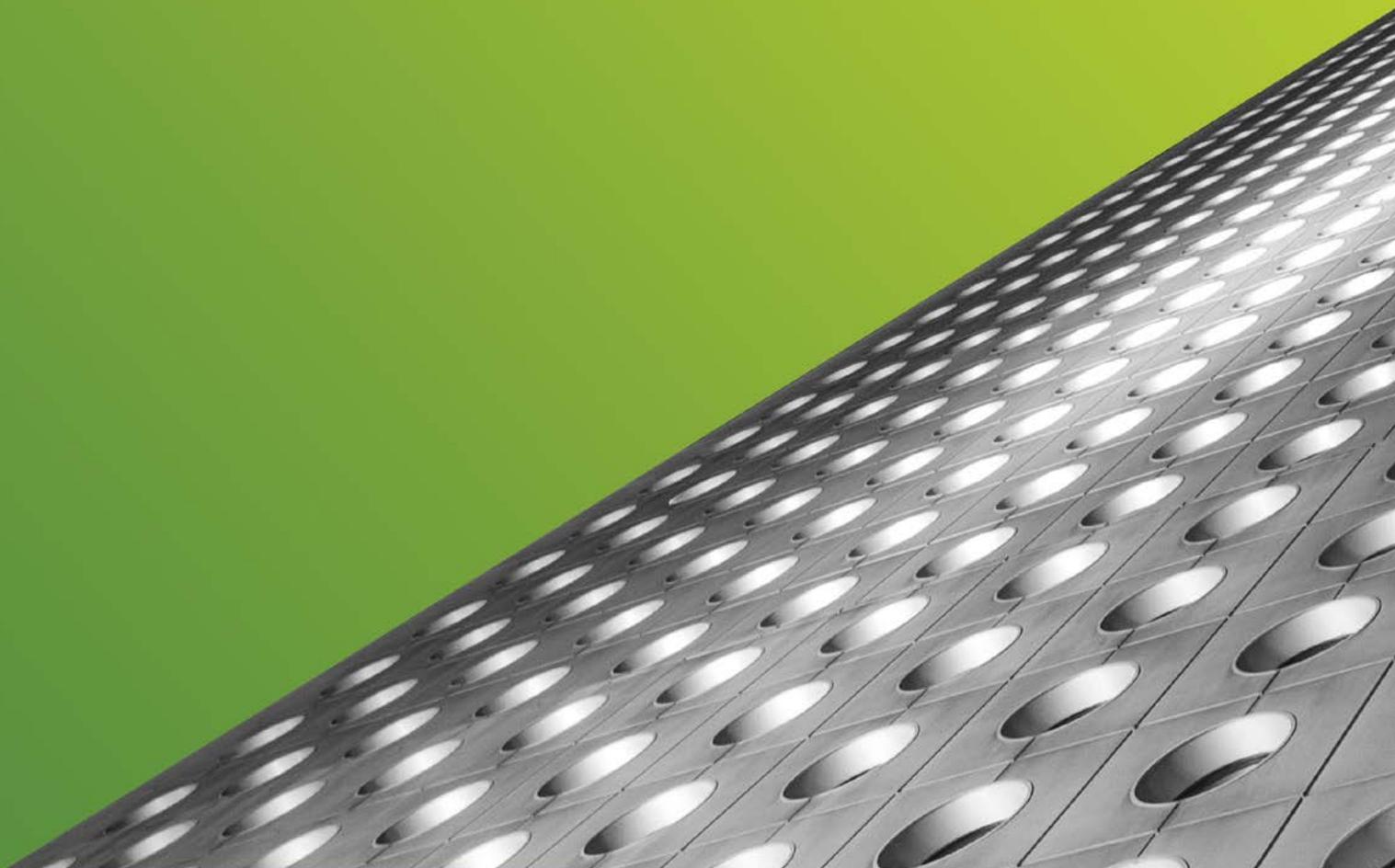
3 По инструментам «выкуп ценных бумаг МИО» и «субсидирование кредитов частных застройщиков» Компания не обеспечивает своевременный ввод жилья, Компания согласно государственной программе жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020–2025 годы обеспечивает своевременный выкуп ценных бумаг МИО и своевременное субсидирование кредитов частных застройщиков.

№	Ключевой показатель деятельности	Целевое значение на 2023 год
<b>Задача 3. Субсидирование кредитов частных застройщиков</b>		
5.	Объем субсидируемых кредитов частных застройщиков (кумулятивно с 2021 года)	60 млрд тенге
<b>Задача 4. Развитие рынка арендного жилья без выкупа</b>		
6.	Создание инвестиционного фонда недвижимости (ИФН) <sup>4</sup>	не менее 100 квартир или 6 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Задача 5. Мастер-девелопер комплексной застройки микрорайонов</b>		
7.	Комплексная застройка микрорайона (пилотный проект)	не менее 50 тыс. м <sup>2</sup>
<b>Задача 6. Реновация ветхого жилья</b>		
8.	Финансирование реновации ветхого жилья	5 млрд тенге
<b>Стратегическое направление 2: Поддержка спроса на жилье</b>		
Цель: Повысить доступность жилья для граждан Казахстана		
<b>Задача 1. Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация</b>		
9.	Объем приобретения прав требований (кумулятивно с 2021 года)	18,6 млрд тенге
<b>Задача 2. Выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда»</b>		
10.	Выдача ипотечных займов через банки-агенты (кумулятивно с 2021 года)	41,4 млрд тенге

<sup>4</sup> При условии внесения соответствующих изменений в законодательство Республики Казахстан.

№	Ключевой показатель деятельности	Целевое значение на 2023 год
<b>Задача 3. Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках программы «Нұрлы жер»</b>		
11.	Реализация квартир в аренду с последующим выкупом	19,2 млрд тенге в 2021 году
<b>Стратегическое направление 3: Развитие информационных технологий и аналитики</b>		
Цель: Цифровизация продуктов Компании и развитие аналитики		
<b>Задача 1. Маркетплейс строительных материалов</b>		
12.	Создание маркетплейса стройматериалов	в 2021 году
<b>Стратегическое направление 4: Социально ориентированные и антикризисные программы</b>		
Цель: Создать рабочие места и обеспечить своевременный возврат выделенных средств		
<b>Задача 1. Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020–2021 годы</b>		
13.	Выкуп ценных бумаг МИО для финансирования инфраструктурных проектов и обеспечения создания рабочих мест (кумулятивно с 2020 года), тыс. ед.	700 млрд тенге в 2020–2021 годах
<b>Ключевые показатели деятельности в рамках стратегических направлений Компании</b>		
14.	ROA	2,10%
15.	Доля кредитного и инвестиционного портфеля от общих активов	88
16.	Доля негосударственных источников заимствования в общей структуре заимствования за отчетный год	100%
17	Удовлетворенность клиентов	База + 3 п.п.

# ОБЗОР ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ



# МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

В 2020 году глобальная экономика столкнулась с серьезным вызовом — пандемией коронавирусной инфекции COVID-19. Помимо колоссальных усилий со стороны медицинских работников, направленных на помощь заболевшим и людям, находящимся в зоне риска, страны всего мира для защиты населения проводили карантинные мероприятия с целью недопущения распространения вируса и дальнейшего заражения людей. Карантины разной степени интенсивности и продолжительности привели к значительному спаду деловой активности, сокращению глобальной экономики, потере рабочих мест и снижению доходов людей по всему миру. При этом, по оценкам экспертов, сильнее всего пострадали люди из незащи-

щенных слоев населения. В своем январском прогнозе МВФ ожидает, что снижение мировой экономики по итогам 2020 года составит 3,5%.

Эти тенденции оказывали аналогичное негативное влияние на экономику Казахстана. В марте 2020 года в стране было введено чрезвычайное положение, и государство почти весь год проводило широкомасштабные мероприятия по защите жизни и здоровья населения.

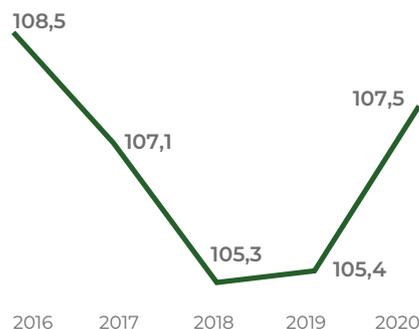
ВВП Казахстана в 2020 году сократился на 2,6% — это первое сокращение экономики с 1998 года. Сильнее всего пострадала сфера услуг, которая показала снижение на 5,6%. А вот реальный сектор оказал поддержку экономике — рост составил 2%.

## Динамика ВВП



— Рост/падение в процентах к предыдущему году, % (правая шкала)

## Инфляция



— Индекс потребительских цен (на конец периода, в процентах к декабрю предыдущего года)

Источник: Бюро национальной статистики АСПИР РК

Строительная отрасль составила основу экономической активности в минувшем непростом году. Рост отрасли превысил за год 11%. Такая динамика во многом была обеспечена за счет реализации инфраструктурных проектов в рамках государственных программ поддержки экономики, таких как Государственная программа жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер».

В 2021 году Всемирный Банк и МВФ прогнозируют небольшое восстановление мировой экономики на 4,2% и 5,2%, соответственно. Рост ВВП Казахстана на 2021 год согласно прогнозам Всемирного Банка и МВФ составит 2,5% и 3%, соответственно.

В то же время ожидается, что дезинфляционная стратегия Национального Банка Республики Казахстан (далее — НБ РК) в 2021 году будет направлена на удержание инфляции в рамках целевого коридора 4–6% с последующим снижением

до 3–5%. Управление инфляционными процессами будет осуществляться совместными усилиями Правительства Республики Казахстан и НБ РК. Меры по обеспечению стабильности цен в стране будут способствовать созданию необходимых условий для долгосрочного устойчивого экономического роста. Основным инструментом денежно-кредитной политики остается базовая ставка, устанавливаемая в зависимости от фактического и прогнозируемого уровня инфляции и других параметров.

Процентная политика НБ РК будет направлена на поддержание базовой ставки в реальном выражении на уровне не выше долгосрочных темпов экономического роста в целях обеспечения разумного баланса в части регулирования инфляционных процессов и доступности кредитных ресурсов. Денежно-кредитная политика будет осуществляться в условиях свободно плавающего обменного курса тенге.

# ОБЗОР ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА

Согласно данным Бюро национальной статистики АСПИР РК численность населения в Казахстане за период с 2017 по 2020 год выросла на 5% и составила 18,9 млн человек. При этом, в 2017–2020 годах наблюдается умеренный рост доли городского населения.

Общая площадь введенного в эксплуатацию жилья в 2020 году составила 15,3 млн м<sup>2</sup>, что на 38% больше показателя 2017 года.

В 2020 году большая часть жилья сдана в эксплуатацию ЧАСТНЫМИ застройщиками — 83,5%

(12,8 млн. м<sup>2</sup>). За счет государственных источников было введено 16,5% жилья (2,5 млн м<sup>2</sup>).

В 2020 году жилищный фонд страны составил 373,3 млн м<sup>2</sup>, что на 7,4% больше показателя 2017 года. Частный жилищный фонд составил 98% от общего показателя в 2017–2020 годах.

Несмотря на существенный рост количества введенного в эксплуатацию жилья и увеличение инвестиций в жилищное строительство, жилищный фонд по стране показал незначительный рост.

Динамика численности населения в РК, млн человек



Цена 1 кв.м. первичного жилья в Республике Казахстан за 2016–2020 года



Источник: Бюро национальной статистики АСПИР РК

Это связано с нарастанием естественного выбытия жилищного фонда ввиду того, что более 70% жилых зданий было построено более 15 лет назад.

Совокупный рост номинальной среднемесячной заработной платы наемных работников в стране за период с 2017 по 2020 год составил 32,7%.

В 2020 году наблюдался рост цен на первичное жильё. По сравнению с 2019 годом цены выросли на 4,8%. Значительный рост цен на первичное жильё в 2020 году зафиксирован в следующих городах:

- г. Павлодар – 30,8%;
- г. Караганда – 22,5%;
- г. Актобе – 16,4%;
- г. Кокшетау – 16,1%;
- г. Уральск – 13,9%.

Аналогичная тенденция наблюдается на рынке вторичного жилья. За 2020 год цена 1 м<sup>2</sup> на вторичном рынке выросла на 14% по сравнению с показателями 2019 года. В разрезе регионов цены значительно выросли в таких городах, как:

- г. Павлодар – 37,4%;
- г. Шымкент – 27,9%;
- г. Уральск – 25,5%;
- г. Караганда – 24,6%;
- г. Усть-Каменогорск – 24,5%;
- г. Семей – 19,5%;
- г. Костанай – 19,4%.

Жилищный фонд, млн м<sup>2</sup>



Источник: Бюро национальной статистики АСПИР РК

■ Частные застройщики  
■ Государственные застройщики

Цена 1 кв.м. вторичного жилья в Республике Казахстан за 2017-2020 годы

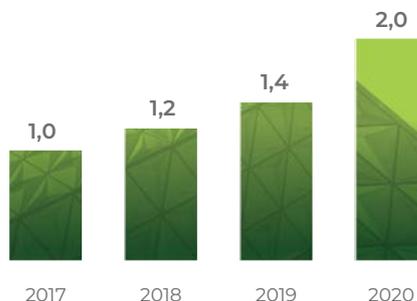


■ Цена кв. м. жилья, тенге  
■ Прирост, %

По данным Бюро национальной статистики АСПИР РК количество очередников МИО по итогам 2020 года составляет 550 812 человек, из них: бюджетники (210 550), граждане, единственное жилище которых признано аварийным (2 988), дети-сироты (61 368), инвалиды и участники ВОВ (200), многодетные матери (56 120) и социально-уязвимые слои населения (219 586).

Таким образом, существует необходимость в поддержке и стимулировании жилищно-строительного сектора в доступных ценовых сегментах, а также дополнительных мерах по поддержке спроса.

### Инвестиции в жилищное строительство, трлн тенге



### Цена 1 кв.м. первичного жилья в Республике Казахстан за 2016-2020 года



### Темпы роста доходов населения и цены на жилье



Источник: Бюро национальной статистики АСПИР РК

## ОБЗОР ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Обеспеченность населения жильем в 2020 году составила **22,6 м<sup>2</sup>** на 1 человека, в то время как социальный стандарт ООН составляет **30 м<sup>2</sup>** на человека.

Для примера, уровень обеспеченности жильем в развитых странах, таких как США и Германия, составляет **70 м<sup>2</sup>** и **50 м<sup>2</sup>** на человека, соответственно.

Существуют индексы доступности жилья, которые определяют количество необходимого времени на приобретение стандартного жилья, — индекс НПИ (Housing price-to-income ratio) и способности населения приобрести стандартное жилье с помощью ипотеки индекс НAI (Housing Affordability Index).<sup>5</sup>

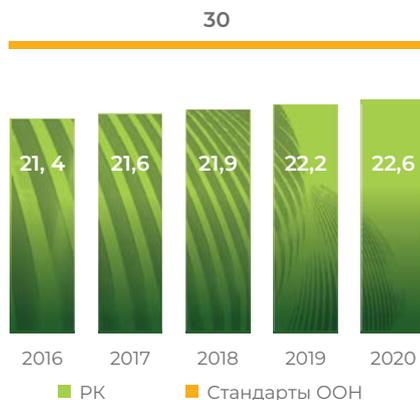
Согласно стандартам ООН, жилье считается **ДОСТУПНЫМ**, если для приобретения квартиры со средней площадью и стоимостью требуется **менее 3 лет**,

**среднедоступным** — **от 3 до 4 лет**,

**недоступным** — **более 5 лет**.

Согласно расчетам индекса НПИ для покупки стандартной квартиры площадью 54 м<sup>2</sup> одному работающему гражданину Казахстана потребуется **6,9 лет (НПИ)**, при условии, что весь доход будет направлен на приобретение жилья.

### Обеспеченность жильем, м<sup>2</sup> на 1 человека



Источник: Бюро национальной статистики АСПИР РК

### Сравнение доступности жилья: РК и стандарты ООН, лет



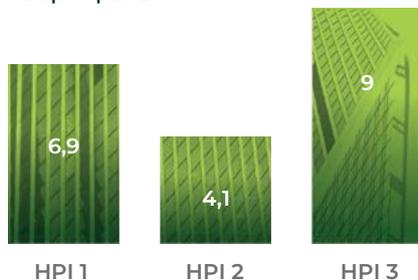
5 Индекс НAI разработан Национальной ассоциацией риелторов США

Для покупки той же квартиры среднестатистической казахстанской семье (3 человека) потребуется **4,1** год (НПИ2), при условии, что весь доход будет направляться на приобретение жилья. Однако, ни одна среднестатистическая семья не может направлять все доходы на покупку квартиры на протяжении нескольких лет. Если допустить, что семья может направлять не более 1/3 совокупного семейного денежного дохода в год, то есть за вычетом потребительских расходов, сохраняя нормальные условия существования, то среднестатистической семье потребуется **9,0** лет (НПИ3) на приобретение стандартной квартиры.

Также существует индекс доступности жилья HAI (Housing Affordability Index) который определяет способность семьи приобрести стандартное жилье с помощью ипотеки. Чем больше значение индекса (должен быть больше 100), тем доступнее жилье для семьи с ее уровнем дохода под существующие условия по ипотеке.

С применением условий ипотечной программы по повышению доступности жилья — «7–20–25», расчет индекса HAI показал, что в разрезе децильных (10-ти процентных) групп по среднедушевым доходам населения, условия программы «7–20–25» доступны только для 20% граждан нашей страны, то есть группе населения с высокими доходами:

### Количество лет необходимых для приобретения стандартной квартиры в РК



- НПИ 1** Для одного работающего человека
- НПИ 2** Для среднестатистической семьи из 3 человек
- НПИ 3** Для среднестатистической семьи, за вычетом потребительских расходов

Источник: Бюро национальной статистики АСПИР РК

Децили (1 - самая бедная группа населения и 10 - самая богатая группа населения)	Показатель НАИ (по состоянию на 2020 г.)	Доступность жилья
1	28,5	Недоступно
2	35,6	Недоступно
3	40,7	Недоступно
4	45,8	Недоступно
5	51,8	Недоступно
6	58,7	Недоступно
7	67,7	Недоступно
8	80,1	Недоступно
9	100,0	Доступно
10	168,8	Доступно

Источник: Расчеты АО «КЖК»

Аналогичные расчеты были проведены по условиям программ «Орда» и АО «Отбасы Банк» (программы: «Нұрлы жер», «Военный продукт» и «Свой дом» при условии накопления 50% в течение 3 лет с оценочным показателем 16 и «Бақытты отбасы»).

Расчеты индикатора НАИ показали, что в разрезе децильных (10-ти процентных) групп по доходам населения, условия программы «Орда» и Отбасы Банк (программы: «Нұрлы жер» и «Свой дом») доступны только для 10% граждан нашей страны, а условия программы АО «Отбасы Банк» («Бақытты отбасы») только для 20% граждан нашей страны, то есть группе населения с высокими доходами.

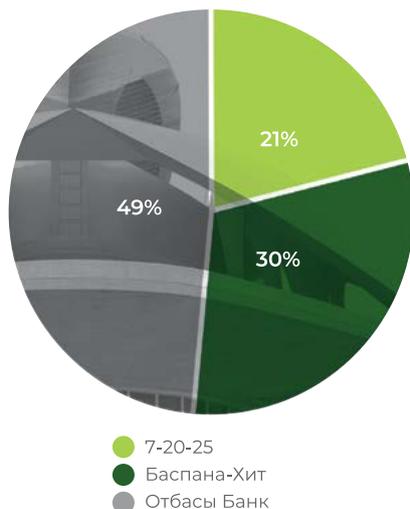
# ОБЗОР РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

За 2020 год было выдано 116,5 тыс. ипотечных займов на сумму

1,2 трлн. тенге, из которых «Отбасы Банк»<sup>6</sup> выдано 51,9 тыс. займов на 609,4 млрд тенге и по программам «7–20–25»/«Баспана Хит» выдано 64,6 тыс. займов на 631,6 млрд тенге.

Доля АО «Отбасы Банк» в общем объёме выдачи ипотечных займов за 2020 год составляет 49%, доля займов по программам «7–20–25»/«Баспана Хит» — 51%.

## Доля БВУ в объеме выдачи ипотечных займов



6 <https://hcsbk.kz/ru/about-the-bank/>

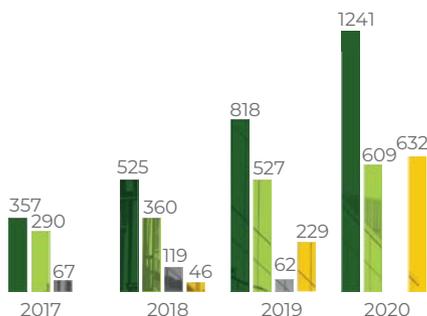
Согласно данным Национального банка Республики Казахстан, по состоянию на 01.01.2021 год совокупный ипотечный портфель

Республики Казахстан составил

2 426 млрд тенге, в т.ч.:

1. АО «Отбасы Банк» — 1 368 млрд тенге (56,4%);
2. БВУ (за вычетом Отбасы Банк) — 995 млрд тенге (41%);
3. Ипотечные организации — 63 млрд тенге (2,6%).

## Динамика выдач в разрезе основных ипотечных продуктов, млрд тенге



- Всего выдано Ипотеки БВУ
- Выдача Отбасы Банк
- Выдача БВУ по собственным программам
- Выдача БВУ по программам «7-20-25», «Баспана-Хит»

Источник: НБ РК

С начала 2020 года совокупный ипотечный портфель увеличился на 16%. Рост ипотечного портфеля БВУ без учета АО «Отбасы Банк» составил 28% преимущественно за счет программ «7–20–25» и «Баспана Хит», при этом портфель АО «Отбасы Банк» увеличился на 36%.

Совокупный ипотечный портфель БВУ, включая АО «Отбасы Банк», по состоянию на 01.01.2021 года составил 2 363,1 млрд тенге. Рост показателя с начала 2020 года составил 33%.

За 2020 год населению было выдано ипотечных кредитов на сумму

1 241 млрд тенге, что выше показателя прошлого года на 52%. За последние 5 лет объем выданных БВУ ипотечных кредитов вырос приблизительно в 6 раз.

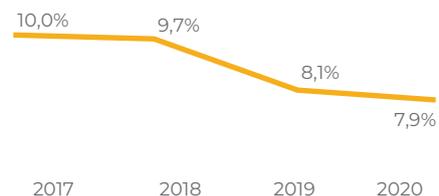
В 2020 году средняя ставка вознаграждения по выданным ипотечным кредитам составила 7,9%, что ниже показателя 2019 года на 0,2%.

### Объём совокупного ипотечного портфеля Республики Казахстан, млрд тенге



Источник: НБ РК

### Средневзвешенная ставка вознаграждения по выданным банками кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам, %



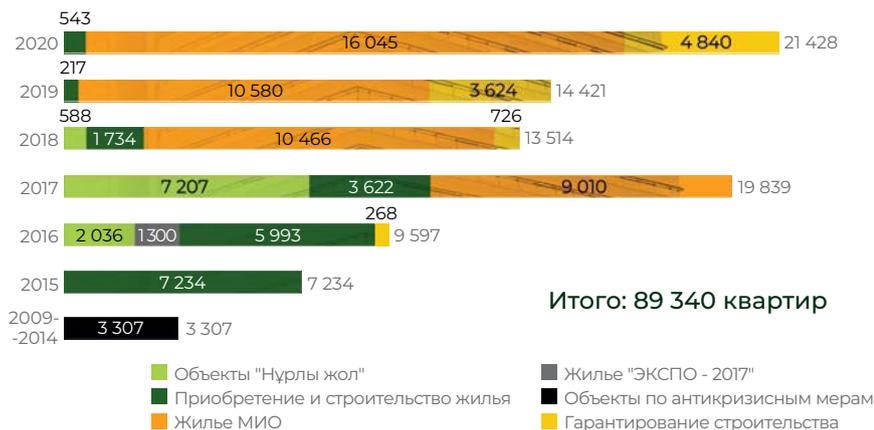
# РЕЗУЛЬТАТЫ ПО СЕГМЕНТАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



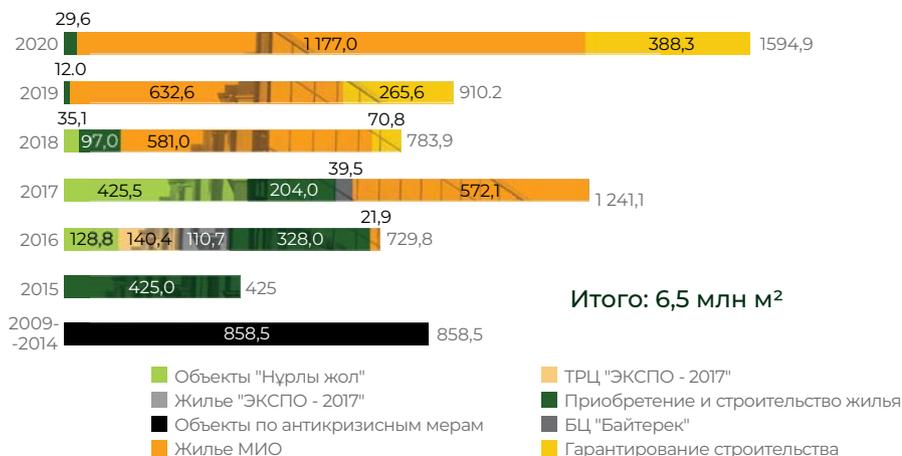
## ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ

За 20 лет работы, за счет финансирования АО «КЖК»<sup>7</sup>, обеспечен ввод в эксплуатацию объектов недвижимости общей площадью 6,5 млн м<sup>2</sup>, из них общая площадь жилья составляет 6,4 млн м<sup>2</sup> (89 340 квартир).

### Объём введения жилья, квартир



### Площадь введенных объектов недвижимости, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: АО «КЖК»

7

С учетом АО «БД» и АО «ФГЖС»

# ПОДДЕРЖКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ЖИЛЬЕ

## ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ЧЕРЕЗ ВЫКУП ОБЛИГАЦИЙ МИО

Ключевой целью работы АО «КЖК» является увеличение количества доступного жилья для казахстанцев. В рамках этого направления по программе «Нұрлы жер» Компания финансирует строительство кредитного жилья для вкладчиков АО «Отбасы банк» путем выкупа облигаций местных исполнительных органов (МИО). Средства, вырученные от продажи государственных ценных бумаг, направляются на строительство жилья во всех регионах Казахстана.

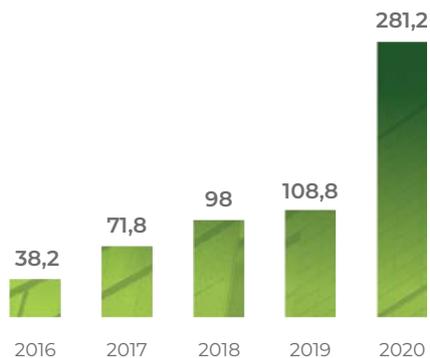
Источником финансирования покупки облигаций МИО является Национальный фонд Республики

Казахстан, из средств которого за 2016–2020 годы было выделено на эти цели **457 млрд тенге**, в том числе 180 млрд тенге в 2020 году. Финансирование осуществляется на револьверной основе.

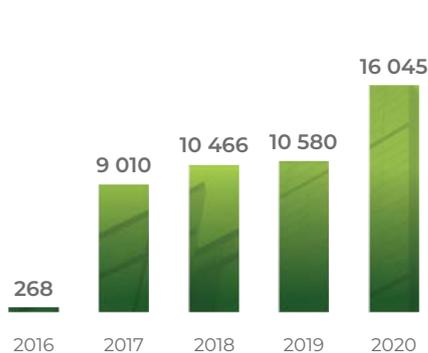
В 2020 году в рамках программы «Нұрлы жер» Компанией приобретены облигации МИО для финансирования строительства доступного жилья в регионах на общую сумму **101,2 млрд тенге**.

Кроме того, в 2020 году в период действия чрезвычайного положения через механизм приобретения

Приобретение ГЦБ МИО, млрд тенге.



Введенное в эксплуатацию жилье, кол-во квартир



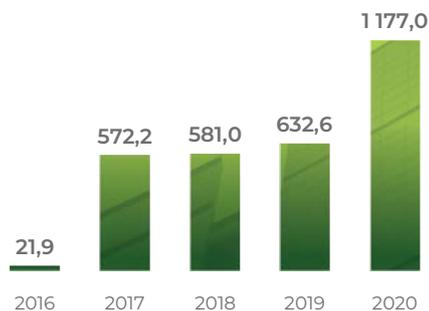
Источник: АО «КЖК»

ГЦБ Компания профинансировала строительство кредитного жилья по пилотному проекту «Шаңырақ» на сумму 180 млрд тенге. Участниками проекта «Шаңырақ» являются граждане, состоящие на учете в акимате как нуждающиеся в жилье. На конец 2020 года за счет данных средств строилось

более 15 тысяч квартир (общей площадью 888,8 тыс. м<sup>2</sup>). Почти половина квартир (7,6 тыс.), были введены в эксплуатацию в течение 2020 года.

Принятые меры не только позволяют обеспечить жильем нуждающихся граждан, но также оказывают положительный эффект на развитие экономики, обеспечив предпринимательскую активность, строительство, создание порядка 15 тысяч рабочих мест. При этом все средства являются возвратными.

#### Введенное в эксплуатацию жилье, тыс. м<sup>2</sup>



Источник: АО «КЖК»

Всего за 2016–2020 годы в рамках финансирования кредитного жилья по программе «Нұрлы жер» АО «КЖК» осуществлен выкуп облигаций МИО на 597,8 млрд тенге. Было введено в эксплуатацию порядка 46,4 тысячи квартир (почти 2,98 млн м<sup>2</sup>).

В 2021 году по данному направлению работы мы планируем обеспечить выкуп ГЦБ МИО на общую сумму 109,6 млрд тенге.

Важными задачами являются мониторинг доступности жилья, создание комфортных условий проживания населения и определение эффективности принимаемых мер. Поэтому Компания работает над аналитическими исследованиями, в том числе по рынку недвижимости и жилищного строительства, а также будет выставлять технические требования к финансируемым объектам с учетом потребностей населения.

В целях обеспечения своевременного реинвестирования выделенных средств и исполнения индикаторов государственных программ Компания будет формировать предложения для государственных органов по распределению средств и обеспечит цифровой мониторинг освоения средств, а также темпов строительства и реализации объектов недвижимости. Мы также рассмотрим возможность увеличения суммы финансирования строительства и микширования средств НФ РК с внешними заимствованиями.

**ЦЕЛЬ:** Выкуп облигаций МИО на сумму 328,6 млрд тенге до конца 2023 года для финансирования строительства жилья (кумулятивно с 2021 года).

## ГАРАНТИРОВАНИЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

В целях обеспечения защиты прав и интересов дольщиков Компания предоставляет гарантии на завершение строительства жилого дома при наступлении гарантийного случая и передаче долей в жилом здании дольщикам по договорам о долевом участии в жилищном строительстве.

АО «КЖК» признает факт наступления гарантийного случая при наступлении следующих событий:

- нарушение срока ввода в эксплуатацию жилого здания;
- нецелевое использование денег;
- несостоятельность застройщика, установленная решением суда, вступившим в законную силу.

При наступлении гарантийного случая Компания принимает обязательство по завершению строительства объекта, финансирование которого будет осуществляться из средств резерва, формируемого за счет гарантийных взносов застройщиков и предназначенного исключительно для покрытия расходов, связанных с урегулированием гарантийного случая.

Законом РК «О долевом участии в жилищном строительстве» установлены квалификационные требования к застройщику и уполномоченной компании по финансовой устойчивости и наличию опыта. АО «КЖК» применяет механизмы контроля и мониторинга за целевым использованием денег дольщиков и ходом строительства через инжиниринговые компании.

Согласно законодательству, застройщик при намерении привлечь деньги дольщиков может использовать один из следующих способов:

- 1) получение гарантии Единого оператора жилищного строительства;
- 2) участие в проекте через банковское финансирование;
- 3) привлечение денег дольщиков после возведения каркаса жилого дома (жилого здания).

При использовании застройщиком второго либо третьего способа требуется разрешение местных исполнительных органов на привлечение денег дольщиков. Эти три способа в настоящее время формируют систему долевого строительства в Казахстане.

## Механизм гарантирования жилищного строительства



\* УК должна иметь з/у, ПСД, собственное участие не менее 10-15% от стоимости проекта

\*\* Вступает в силу при наступлении гарантийного случая

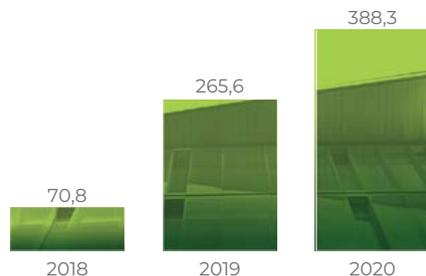
По итогам 2020 года Компания выдала **30** гарантий на завершение строительства жилого дома в городах Нур-Султан, Алматы, Шымкент, Караганда, Атырау на общую сумму 120,7 млрд тенге. Было прогарантировано строительство квартир для порядка **8 847** казахстанских семей (747 тыс. м<sup>2</sup>). Охват рынка долевого строительства гарантиями Компании составил **29%**.

В 2020 году за счет гарантии Компании было введено **388,3** тыс. м<sup>2</sup> (4 840 квартир).

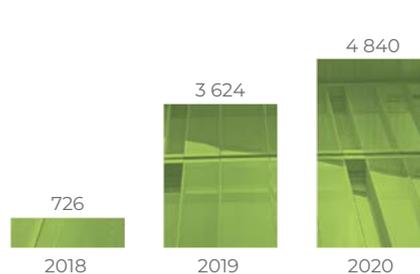
Кроме того, в течение 2020 года были внесены изменения в законодательство в части снижения ставки гарантийного взноса до одного процента.

Благодаря внесенным дополнениям в программу «Баспана Хит» стало возможным оформление ипотеки для приобретения жилья в объектах строительства, получивших гарантию Единого оператора жилищного строительства.

### Ввод жилья, за счет гарантии компании, тыс. м<sup>2</sup>



### Количество введенных квартир, за счет гарантии компании, ед



В 2020 году в рамках Программы обмена знаниями (ПОЗ) совместно с HUG (Korean Housing and Urban Guarantee Corporation) были проведены исследования по повышению эффективности механизма гарантирования жилищного строительства.

Дальнейшее совершенствование механизма гарантирования планируется с учетом полученных рекомендаций, включая разработку и внедрение рейтинговой системы оценки застройщиков, внедрение дополнительного механизма урегулирования гарантийного случая.

**ЦЕЛЬ:** Объем выданных гарантийных обязательств до конца 2023 года на сумму 291,6 млрд тенге.

Источник: АО "КЖК"

## НОВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### РАЗВИТИЕ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ БЕЗ ВЫКУПА

Для институционализации и развития частного арендного жилья Компания будет создавать инвестиционные фонды недвижимости (ИФН). В частности, будет создан ИФН, инвестирующий в жилую и нежилую недвижимость (бизнес-центры, ТРЦ, отели и т.д.), а также ИФН для обеспечения формирования пула частного социального арендного жилья для очередников МИО в рамках программы «Нұрлы жер».

**ЦЕЛЬ:** Создание инвестиционного фонда недвижимости до конца 2023 года с параметрами не менее 100 квартир или 6 тыс. м<sup>2</sup> жилья (при условии внесения соответствующих изменений в законодательство Республики Казахстан).



## ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

### Финансирование строительства жилья

В дальнейшем в рамках реализации собственных инвестиционных проектов Компания будет финансировать строительство жилья, в том числе для вкладчиков АО «Отбасы банк» по программе «Нұрлы жер», а также рассмотрит возможность создания с АО «Отбасы банк» единого продукта по долевному строительству.

Объем финансирования будет определяться с учетом спроса и согласования проектов с вкладчиками АО «Отбасы банк» и государственными органами, с которыми будут заключены соответствующие соглашения и меморандумы.

Также Компания будет финансировать строительство жилья в рамках программы «Нұрлы жер» за счет средств НФ РК.

Финансирование проектов может осуществляться за счет микширования привлеченных средств МФО с собственными средствами Компании для снижения ставки фондирования частным партнерам, но с последующим возмещением в зависимости от финансовых показателей проектов.

АО «КЖК» будет рассматривать и возможность реализации урбанистических проектов.

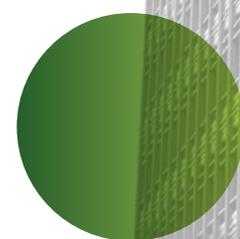
### Социально ориентированные проекты

Компания будет финансировать социально ориентированные проекты с участием МИО, вузов или профессиональных компаний-операторов, специализирующихся на управлении социальными объектами, в частности:

- объекты образования;
- объекты социальной инфраструктуры;
- объекты здравоохранения;
- иные урбанистические объекты (парки, скверы, игровые площадки, фонтаны и другие

общественные пространства/объекты).

Финансирование социально ориентированных проектов предполагается осуществлять при условии гарантированного выкупа объектов недвижимости с баланса Компании. Источниками финансирования могут являться собственные средства Компании, а также средства МФО, включая различные механизмы софинансирования.



## МАСТЕР-ДЕВЕЛОПЕР КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ РАЙОНОВ

АО «КЖК» выступит в роли мастер-девелопера по проектированию и реализации комплексной застройки микрорайонов для создания комфортной среды проживания населения.

В рамках комплексной застройки Компания обеспечит застройку

жилья, детских садов, школ, поликлиник, парков, бизнес-центров, ТРЦ и т.д.

На основе анализа потребностей населения будут выставлены требования/стандарты для проектирования идеального микрорайона для проживания.

**ЦЕЛЬ:** Комплексная застройка микрорайона (пилотный проект) не менее 50 тыс. м<sup>2</sup> жилья до конца 2023 года.

## РЕНОВАЦИЯ ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ

В 2020 году в аварийном состоянии в Казахстане находились почти 3,5 тысячи жилых домов, в которых проживает более 69 тысяч человек.

В целях повышения комфортности жилья для населения АО «КЖК» будет финансировать реновацию ветхого жилья в рамках государственных программ, собственных инвестиционных проектов и отдельных соглашений с МИО. Порядок финансирования реновации ветхого жилья будет определяться согласно внутренним документам Компании.

**ЦЕЛЬ:** Финансирование реновации ветхого жилья на сумму 5 млрд тенге до конца 2023 года.

# ПОДДЕРЖКА СПРОСА НА ЖИЛЬЕ

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ИПОТЕЧНЫХ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ

Для стимулирования и поддержки спроса на жилье АО «КЖК» обеспечивает приобретение прав требований по ипотечным займам у коммерческих банков и выпуск ипотечных ценных бумаг.

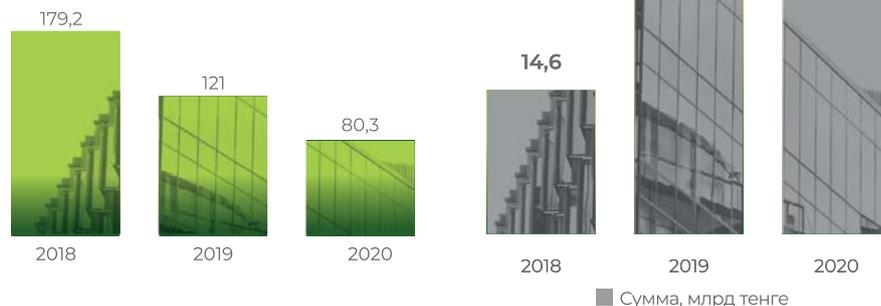
Этот механизм способствует расширению объемов ипотечного кредитования банками, поскольку высвобожденные средства могут быть направлены на предоставление ипотечных займов новым заемщикам уже в ближайшее время. Для конечного заемщика подобная сделка не влечет за собой никаких изменений: он так же продолжает

вносить свои ежемесячные взносы в банк, где проходило первичное оформление.

На конец 2020 года всего Компанией были приобретены права требования по ипотечным займам на сумму более 225 млрд тенге. В частности, в 2020 году — по 15 договорам на сумму 54,9 млн тенге.

### Объем приобретенных прав требования с накоплением с 2018 года, млрд тенге

### Объем приобретенных прав требования с накоплением с 2018 года, ед



Источник: АО «КЖК»

**ЦЕЛЬ:** Объем приобретения прав требований в размере 18,6 млрд тенге до конца 2023 года (кумулятивно с 2021 года).

## ВЫДАЧА ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ ЧЕРЕЗ БАНКИ-АГЕНТЫ ПО ПРОГРАММЕ «ОРДА»

Ипотечная программа «Орда» направлена на улучшение жилищных условий физических лиц с доходами среднего и выше среднего уровня, желающих приобрести жилье (первичное или вторичное) более высокого класса комфортности (стоимость жилья выше 25 млн тенге).

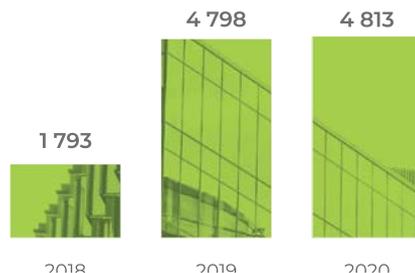
В целях реализации ипотечной программы «Орда» были заключены соглашения о сотрудничестве с АО «Jusan bank», АО «Банк Центр Кредит», АО «Евразийский банк», ТОО «BI Capital».

### Как это работает?

1. Заемщик выбирает квартиру и подает документы в банк-партнер
2. Банк подает ходатайство в АО «КЖК»
3. АО «КЖК» оценивает платежеспособность заемщика
4. АО «КЖК» направляет решение в банк
5. Заемщик получает квартиру

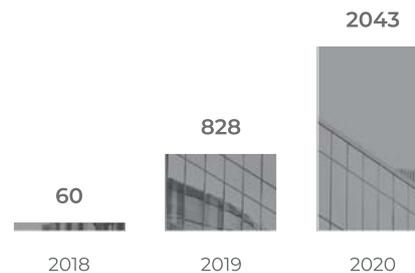
Всего с начала программы на конец 2020 года было выдано **2 043** займов на общую сумму **26 млрд тенге**, в 2020 году – 1 215 договоров на сумму 15,8 млрд тенге. Несмотря на всемирную пандемию и сложную ситуацию на рынке кредитования, количество выданных АО «КЖК» займов в 2020 году увеличилось на **158%** в сравнении с 2019 годом.

Количество выданных ипотечных займов, с накоплением с 2018 года, ед



Источник: АО «КЖК»

Объем выданных ипотечных займов, с накоплением с 2018 года, млрд тенге



**ЦЕЛЬ:** Выдача ипотечных займов через банки-агенты на 41,4 млрд тенге до конца 2023 года (кумулятивно с 2021 года).

## ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ С ВЫКУПОМ В РАМКАХ ПРОГРАММЫ «НҰРЛЫ ЖЕР»

Реализация арендного жилья является социально значимой сферой деятельности АО «КЖК», направленной на обеспечение жильем очередников местных исполнительных органов, а также работников государственных/негосударственных юридических лиц (в том числе подведомственных им организаций), в соответствии с заключенными соглашениями. Жилье предоставляется в аренду сроком до 20 лет с последующим выкупом.

### Участники программы

Очередники МИО	Работники государственных/негосударственных юридических лиц
<ul style="list-style-type: none"> <li>• многодетные семьи;</li> <li>• неполные семьи;</li> <li>• семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;</li> <li>• дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей;</li> <li>• кандасы;</li> <li>• государственные служащие, военнослужащие, работники специальных государственных органов, работники бюджетных организаций;</li> <li>• инвалиды 1–2-й групп.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• собственные работники и работники подведомственных организаций Министерства здравоохранения Республики Казахстан и Министерства образования и науки Республики Казахстан,</li> <li>• собственные работники и работники подведомственных организаций Управления образования и Управления здравоохранения при акиматах, с которыми имеются соглашения о сотрудничестве.</li> <li>• Работники других государственных/негосударственных юридических лиц (в том числе подведомственных им организаций), которым может быть предоставлено арендное жилье с выкупом в соответствии с соглашениями, заключенными с государственными/негосударственными юридическими лицами.</li> </ul>



На реализацию данного направления было предусмотрено финансирование в размере **163,3 млрд тенге**, в том числе за счет получения льготных кредитов из средств Национального фонда Республики Казахстан (115 млрд тенге) и республиканского бюджета (19,1 млрд тенге), а также увеличения уставного капитала Компании на 29,2 млрд тенге в рамках программы «Доступное жилье — 2020».

В 2019 году Компания заключила соглашения с Министерством здравоохранения и Министерством образования и науки Республики Казахстан, также с акиматами Мангистауской, Костанайской, Карагандинской областей (реализация жилья работникам Управления здравоохранения и Управления образования) по предоставлению арендного жилья с выкупом работникам сфер здравоохранения и образования. В 2020 году также подписаны соглашения с акиматами городов Нур-Султан и Актобе, с Министерством культуры и спорта, Министерством информации и общественного развития.

АО «КЖК» в период с 2014 по 2020 год заключено 22 062 договора на приобретение жилья в аренду с выкупом на общую сумму 197,5 млрд тенге, в 2020 году — 543 договор на сумму 6,2 млрд тенге.

Программой охвачено более 20 городов страны, в т.ч. Нур-Султан, Алматы, Шымкент, Актобе, Кызылорда, Актау, Уральск, Костанай, Петропавловск, Караганда, Павлодар, Семей, Усть-Каменогорск, Тараз и другие.

Компания и в дальнейшем обеспечит предоставление арендного жилья с выкупом в рамках программы «Нұрлы жер» работникам сфер образования и здравоохранения, а также другим работникам согласно заключенным меморандумам с МИО и государственными организациями в соответствии с внутренними документами Компании. Финансирование будет производиться путем привлечения займов на финансовом рынке и реинвестирования поступающих арендных платежей Компании.

**ЦЕЛЬ:** Реализация квартир в аренду с последующим выкупом на сумму 19,2 млрд тенге в 2021 году.

## СУБСИДИРОВАНИЕ ЧАСТИ СТАВКИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЗАЙМАМ

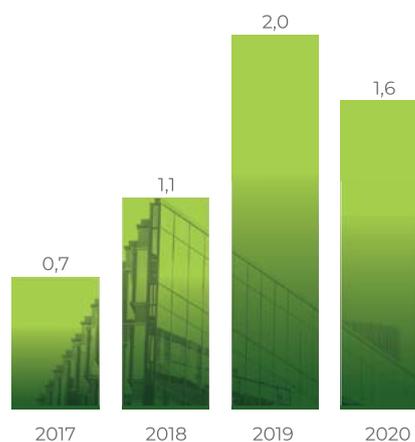
В рамках программы «Нұрлы жер» Компания была определена финансовым агентом по субсидированию части ставки вознаграждения по ипотечным займам.

За время работы по направлению (с начала 2017 года по июнь 2018 года) АО «КЖК» заключено 3 473 договора субсидирования на общую сумму **36,2** млрд тенге.

К участию в программе были подключены 7 банков: АО «АТФ Банк», АО «Банк Центр Кредит», АО «Отбасы Банк», АО «Нурбанк», АО «Цеснабанк», ДБ АО «Сбербанк», ДО АО «Банк ВТБ».

В связи с утверждением программы «7-20-25» данное направление было приостановлено, деятельность Компания ведет только в отношении ранее принятых обязательств по заключенным договорам.

Объем выплаченных субсидий,  
млрд тенге



Источник: АО «КЖК»

# РАЗВИТИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И АНАЛИТИКИ

## СИТУАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «НҮРЛЫ ЖЕР»

В целях мониторинга реализации жилищной политики Компанией разработаны ситуационный центр «Нұрлы жер» и портал МИО для мониторинга строящихся объектов недвижимости, финансируемых Компанией в рамках программы «Нұрлы жер» и Дорожной карты занятости на 2020–2021 годы, а также мобильное приложение для заполнения данных.

Данные решения позволяют Компании, как финансовому оператору по выкупу ГЦБ МИО, а также заинтересованным государственным органам проводить:

- дистанционный мониторинг строящихся объектов с применением современных технических средств контроля (камеры, дроны, планшеты и т. д.);
- мониторинг освоения средств и реализации жилья;
- прогноз даты ввода объектов с возможными отклонениями;
- анализ фото-, видеопотока и информации от МИО с использованием искусственного интеллекта;
- выработку мероприятий на основе анализа данных.

### Принцип работы системы

МИО через личный кабинет на портале размещают актуальную информацию о ходе строительства жилых объектов недвижимости в регионах,

объемах финансирования и реализации готового жилья. Информация о ходе строительства также может вноситься с мобильного приложения на самом объекте сотрудниками МИО/технадзором/застройщиком.

Информация от МИО визуализируется в интерактивном ситуационном центре в режиме реального времени. На сегодняшний день разработано более 30 интерактивных виджетов, отображающих всю необходимую информацию о деятельности Компании в рамках программы «Нұрлы жер» (покупка/погашение облигаций МИО, объемы реализации жилья, объемы строительства/ввода жилья).

Оснащение объектов камерами видеонаблюдения позволяет проводить дистанционный мониторинг общего прогресса и динамики строительства объекта, а также движения рабочей силы и техники.

По предварительной оценке, разработка ситуационного центра позволила сократить время подготовки отчета для одного работника МИО с 16 до 6 часов в неделю, а также время проверки и обработки отчетности для одного работника Компании с 16 до 1 часа в неделю. Также было отменено использование бумажных носителей для отчетов, количество которых составляло 68 в месяц.

## Проведенная работа в 2020 году

В 2020 году в ситуационном центре «Нұрлы жер» были созданы порталы в рамках Дорожной карты занятости на 2020–2021 годы для мониторинга строительства и приобретения арендного жилья, а также для мониторинга строительства инженерно-коммуникационной инфраструктуры. Ввод данных порталов в промышленную эксплуатацию будет осуществлен в 2021 году.

## Дальнейшее развитие

Компания продолжит развитие данных решений в следующих направлениях:

- интеллектуальный мониторинг строительства с применением «компьютерного зрения»;
- формирование хранилища данных производственных показателей Компании;
- предиктивный анализ данных с применением алгоритмов машинного обучения;
- интеграция с государственными базами данных;
- проведение регулярных аналитических исследований (в том числе по рынку недвижимости и жилищному строительству).

Для реализации данной задачи Компания будет развивать компетенцию в области предиктивной аналитики и обработки больших данных (data science, big data), управления проектами, а также в исследовании и анализе рынка жилья.

**НОВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ:****МАРКЕТПЛЕЙС СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

В целях снижения себестоимости строительства жилья и поддержки казахстанских производителей строительных материалов на базе ситуационного центра «Нұрлы жер» будет создан маркетплейс строительных материалов, на котором участники строительной отрасли смогут размещать информацию о товарах, работах, услугах, а также совершать сделки.

**На первом этапе** Казахская Жилищная Компания создала онлайн-витрину потребностей в стройматериалах [www.stroimaterial.kz](http://www.stroimaterial.kz) по программе «Нұрлы жер», где казахстанские производители стройматериалов могут ознакомиться с потребностями и, при необходимости, отправить коммерческие предложения строительным компаниям после прохождения регистрации. Строительные компании в личных кабинетах

получат уведомления о поступивших коммерческих предложениях от производителей материалов. В настоящее время витрина запущена в тестовом режиме, проводится ее функциональное и нагрузочное тестирование.

**На втором этапе** развития на онлайн-портале будут внедрены функция заключения электронных договоров между участниками строительной отрасли и функция контроля доставки стройматериалов, офтейк-служба будет сопровождать и верифицировать участников и контролировать сделки.

Планируется интеграция маркетплейса с реестром ответственных производителей НПП «Атамекен», государственными информационными системами и иными частными онлайн-платформами по стройматериалам.

**ЦЕЛЬ:** Создать маркетплейс стройматериалов в 2021 году.

## ЖИЛИЩНЫЙ ПОРТАЛ

АО «КЖК» создаст жилищный портал для оказания комплексных услуг гражданам Казахстана.

Жилищный портал будет включать в себя следующие функции:

Информация об объектах долевого строительства	Постпродажный сервис	Resale market	Цифровая ипотека/ агрегатор ипотечных продуктов
Создание базы объектов долевого строительства	Обратная связь с ОСИ	Создание базы данных жилья, в рамках которого предоставлены инструменты господдержки	Создание системы цифровой ипотеки
Проверка объектов, по которым выданы гарантии Компании, МИО и БВУ	Заявки на услуги техперсонала	Регулирование продажи и сдачи жилья, выданного по государственным программам	Электронная регистрация ипотечных закладных
Компании, МИО и БВУ	Создание рейтинга ОСИ	Создание «закрытого» клуба владельцев государственного жилья	Каталог ипотечных займов согласно лестнице доступности жилья
Мониторинг строящихся объектов долевого строительства	Оценка работы ОСИ	Возможность продажи, аренды, уступки прав участникам клуба или очередникам МИО	Каталог ипотечных займов БВУ
Количество строящихся объектов (квартир)	Отзывы на качество работы ОСИ		«Единое окно» обслуживания ипотечных заемщиков
Количество квартир, доступных для продажи	Опросы жителей об удовлетворенности условиями проживания		Виртуальная интеграция с АО «Отбасы банк»
	Личные кабинеты для обсуждения актуальных проблем ЖК		
	Новости ЖК		

## СОЦИАЛЬНО ОРИЕНТИРОВАННЫЕ И АНТИКРИЗИСНЫЕ ПРОГРАММЫ

### ВЫКУП ОБЛИГАЦИЙ МИО В РАМКАХ ДОРОЖНОЙ КАРТЫ ЗА- НЯТОСТИ НА 2020–2021 ГОДЫ

В целях развития регионов и обеспечения занятости населения Компания ведет финансирование инфраструктурных проектов путем выкупа облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020–2021 годы.

Дорожная карта была запущена в марте 2020 года как антикризисная мера. В период сложной социально-экономической обстановки в Казахстане в период пандемии в 2020 году реализация программы помогла сохранить продуктивную занятость населения.

Выкуп облигаций МИО Компанией помогает акиматам финансировать важные для региона инфраструктурные проекты и при этом создавать рабочие места и поддерживать источники дохода для населения.

На эти цели в 2020 году Компании были выделены средства из Национального Банка Республики Казахстан в размере 700 млрд тенге. Были приобретены облигации МИО на общую сумму 677,1 млрд тенге. На эти средства в течение года завершена реализация 6 495 проектов, на которые трудоустроено почти 239 тысяч человек.

**ЦЕЛЬ:** Выкуп ценных бумаг МИО на сумму 700 млрд тенге в 2020–2021 годах для финансирования инфраструктурных проектов и обеспечения создания рабочих мест (кумулятивно с 2020 года).

## ВОЗВРАТ СРЕДСТВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА ПРОЕКТЫ ЭКСПО-2017 И ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2014 году Компания профинансировала строительство многоквартирного жилого комплекса (МЖК) и ТРЦ для международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 в городе Нур-Султан.

Всего Компанией в строительство объектов на территории ЭКСПО-2017 было инвестировано 91,1 млрд тенге, из них 76,1 млрд тенге —

средства Национального фонда Республики Казахстан и 15 млрд тенге — заем от АО «Банк Развития Казахстана» для дополнительного финансирования строительства ТРЦ «Mega Silk Way».

В декабре 2016 года введены в эксплуатацию 42 жилых дома общей площадью 110,7 тыс. м<sup>2</sup> и ТРЦ «Mega Silk Way» общей площадью 140,4 тыс. м<sup>2</sup>.

### Объем финансирования

№	Наименование объекта	Наименование проектной компании	Общая стоимость проекта, млрд тенге	Сумма инвестиций Компании, млрд тенге
1.	Жилые дома	ТОО «Люкс недвижимость Group»	23,3	19,9
		ТОО «BI Group Corporation»	23,6	19,9
2.	ТРЦ «Mega Silk Way»	ТОО «Mega Plaza»	64,7	51,2
ИТОГО			111,6	91,1

Источник: АО «КЖК»

В феврале 2017 года введенные в эксплуатацию квартиры в МЖК были переданы в аренду АО «НК «Астана ЭКСПО-2017» для проживания участников иностранных делегаций на время проведения выставки. С февраля по ноябрь 2017 года временное проживание было предоставлено 25 776 участникам выставки.

В целях возврата средств, выделенных на строительство, с июня

2018 года Компанией проводится реализация недвижимости в МЖК, состоящем из 1 300 квартир, 1 300 парковочных мест и 33 нежилых помещений.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Компанией реализовано 1 300 квартир и 912 парковочных мест на сумму 40,1 млрд тенге.

## Реализация недвижимости на территории ЭКСПО-2017

Показатель	2018	2019	2020	Итого
Квартиры, шт.	142	1 133	25	1 300
Парковочные места, шт.	102	680	130	912
Нежилые помещения, шт.	0	2	2	4
Сумма реализации, млрд тенге	3,9	35,2	0,97	40,1

Источник: АО «КЖК»

На строительство ТРЦ были выделены средства из Национального фонда Республики Казахстан в размере 36,2 млрд тенге. Кроме того, Компанией был получен заем в размере 15,0 млрд тенге от АО «Банк развития Казахстана». В 2018 году Компания осуществила полное досрочное погашение займа перед АО «Банк развития Казахстана».

В 2018 году Компания осуществила полное досрочное погашение займа перед АО «БРК» с сохранением обязательств ТОО «Mega Plaza» в размере 7 млрд тенге.

В связи с вводом чрезвычайного положения в Республике Казах-

стан в 2020 году ТОО «Mega Plaza» предоставлена отсрочка по выплате основного долга до 1 сентября 2020 года и вознаграждения до 1 июня 2021 года. По состоянию на конец 2020 года ТОО «Mega Plaza» досрочно осуществило возврат средств по предоставленной отсрочке.

На 31 декабря 2020 года, согласно графику выкупа Доли-1 (средства НФ РК) и Доли-2 (средства Компании) в ТРЦ, Компанией своевременно осуществлен возврат 7,45 млрд тенге. В 2021 году ожидается выкуп Доли-1 в ТРЦ на сумму 0,3 млрд тенге.

## Объем возврата средств от реализации доли в ТРЦ, млрд тенге

Показатель	2018	2019	2020	Остаток
Доля-1 (средства НФ РК)	0,05	0,2	0,2	35,8
Доля-2 (средства Компании)	1,65	2,6	2,75	0
Объем возврата средств	1,7	2,8	2,95	35,8

Источник: АО «КЖК»

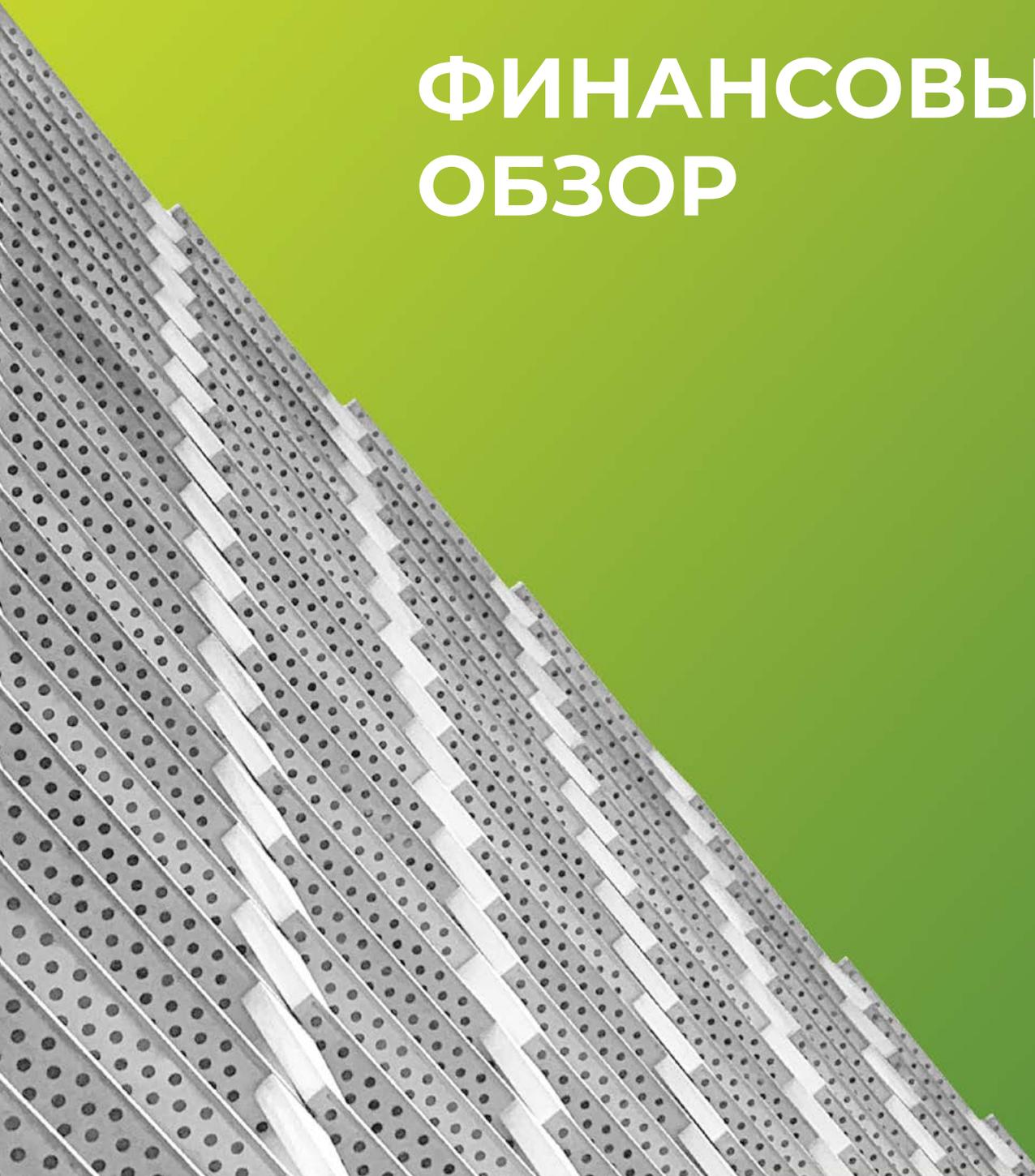
**ЦЕЛЬ:** Компания обеспечит своевременный возврат средств от реализации доли в ТРЦ «Mega Silk Way» на сумму 36,2 млрд тенге до 2034 года и от реализации объектов недвижимости ЭКСПО-2017 (жилье и машиноместа) на сумму 39,9 млрд тенге до 2036 года.

## **ВОЗВРАТ СРЕДСТВ ИЗ АО «НАРОДНЫЙ БАНК КАЗАХСТАНА» И АО «БАНК РАЗВИТИЯ КАЗАХСТАНА»**

АО «КЖК» обеспечит мониторинг своевременного возврата средств, выделенных в 2009–2010 годах АО «Банк развития Казахстана» (20 млрд тенге, сроком погашения в 2024 году) и АО «Народный банк Казахстана» (18,2 млрд тенге, сроком погашения в 2029 году) в рамках антикризисных мер на поддержку субъектов предпринимательства в сфере обрабатывающей промышленности и решения проблем на рынке недвижимости, соответственно.

На конец 2020 года возврат средств составил 2,2 млрд тенге (АО «БРК») и 6,9 млрд тенге (АО «Народный банк Казахстана»).

# ФИНАНСОВЫЙ ОБЗОР



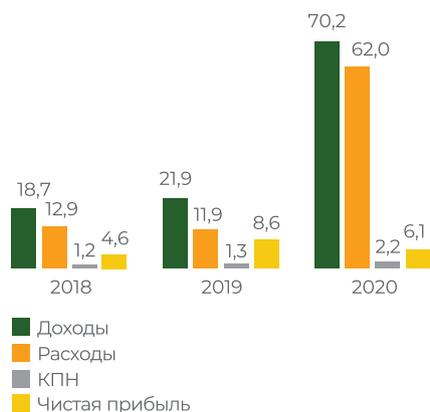
В 2020 году Компанией была осуществлена реорганизация путем присоединения к ней АО «ФГЖС» и АО «Байтерек девелопмент», в результате чего увеличились активы Компании и появились новые функции и направления деятельности. Произошло значительное изменение масштабов деятельности организации, повлиявшее на основные финансовые показатели.

На 1 января 2021 года активы Компании составили 1,4 трлн тенге. 63% в структуре активов приходится на финансовые активы (в том числе облигации МИО по программам «Нурлы жер» и «Дорожная карта занятости»).

Размер обязательств – 1,2 трлн тенге. Основную долю в структуре обязательств занимают займы, полученные от Министерства финансов Республики Казахстан и АО «НУХ «Байтерек» (34%), а также выпущенные ценные бумаги Компании (63%).

По результатам 2020 года доходы Компании составили 70,2 млрд тенге, чистая прибыль – 6,1 млрд тенге. Основную часть доходов составляют доходы по финансовым инструментам (43%), доходы от финансирования (31%) и доходы от реализации продукции, выполненных работ и оказанных услуг (22%). В структуре расходов наибольшую долю занимают расходы в виде вознаграждения (37%) и расходы по финансовым инструментам (23%).

Показатели ОПИУ, млрд тенге

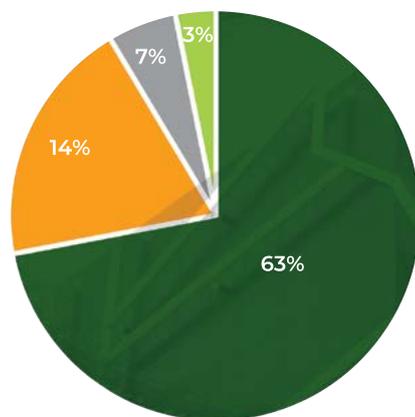


Показатели баланса, млрд тенге



Источник: АО «КЖК»

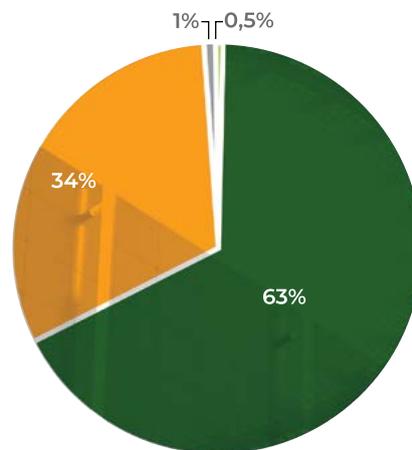
Структура активов 2020г., %



- Финансовые активы
- Дебиторская задолженность по финансовому лизингу
- Кредиты выданные клиентам
- Денежные средства и их эквиваленты

Источник: АО «КЖК»

Структура обязательств на конец 2020 года



- Выпущенные ценные бумаги Компании
- Займы Министерства финансов РК и АО «НУХ «Байтерек»
- Выданные гарантии
- Кредиторская задолженность и прочие обязательства в виде налоговых отчислений

## Ключевые финансовые показатели

Финансовые показатели	2016	2017	2018	2019	2020
ЕDITDA, млрд тенге	11,8	10,5	12,8	18,2	32,2
ЕBITDA margin, %	109,6	85,2	92,6	118,6	51,5
NI margin, %	15,0	21,3	24,6	39,3	8,6
Собственный капитал / заемный капитал, %	26,5	32,7	30,9	34,7	17,0
ROA, %	1,2	1,5	1,8	3,2	0,7
ROE, %	6,3	6,7	7,7	13,1	4,5
Чистый доход, млрд тенге	3,1	3,6	4,6	8,6	6,1
Рентабельность деятельности, %	19,1	29,6	35,7	71,9	9,8
Средневзвешенная доходность ВСД, %	12,0	9,6	11,5	9,3	9,6
Долг / собственный капитал, %	4,0	3,3	3,3	2,9	5,8
Долг/ ЕBITDA, %	16,5	18,2	16,1	11,2	32,4

Источник: АО "КЖК"

## ПРИВЛЕЧЕНИЕ СРЕДСТВ

Для эффективной реализации государственных программ по обеспечению населения доступным жильем и финансовой устойчивости АО «КЖК» стремится к диверсификации источников фондирования.

### Структура размещенных облигаций в 2020 году



Источник: АО «КЖК»

В 2020 году Компания осуществила размещение собственных облигаций на сумму 880,5 млрд тенге. Основная сумма, полученная от размещения собственных облигаций, была направлена на покупку облигаций местных исполнительных органов в рамках государственных программ.

В рамках новых стратегических инициатив в 2021 году планируется осуществить размещение собственных облигаций на сумму 471,3 млрд тенге на местном рынке, а также привлечь заимствование в российских рублях на сумму порядка 10,5 млрд российских рублей.

# УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ



АО «КЖК» сфокусирована на сбалансированном устойчивом развитии и создании ценности для широкого круга заинтересованных сторон в долгосрочной перспективе. Компания стремится к эффективному управлению влиянием своей деятельности на окружающую среду, экономику, общество и принимает решения с учетом соблюдения интересов заинтересованных сторон.

Решая задачи в области устойчивого развития, Компания опирается на свою миссию, положения Стратегии развития Компании, а также использует международные нормы поведения и принципы, закрепленные международными стандартами в области устойчивого развития.

Использование международных стандартов в области устойчивого развития Компания рассматривает как необходимое условие обеспечения соответствия своей деятельности лучшей международной практике и достижения целей и задач в области устойчивого развития.

В АО «КЖК» действует Политика устойчивого развития. Ее положения подлежат соблюдению всеми работниками Компании в части, затрагивающей взаимодействие с заинтересованными сторонами, при планировании и осуществлении своей деятельности, разработке внутренних документов, распространении информации и при иных видах коммуникации.

В рамках долгосрочного развития перед Компанией стоят следующие задачи:

- интеграция принципов устойчивого развития в деятельность Компании;
- проведение анализа деятельности и контроль рисков в разрезе трех составляющих устойчивого развития;
- повышение качества управления устойчивым развитием за счет организации системной работы;
- создание механизмов эффективного взаимодействия Компании с заинтересованными сторонами, включая регулярное информирование о результатах деятельности в области устойчивого развития.

Компания обеспечивает согласованность своих экономических, экологических и социальных целей для устойчивого развития в долгосрочном периоде.

## Цели АО «КЖК» в области устойчивого развития

Экономическая составляющая	Экологическая составляющая	Социальная составляющая
<ul style="list-style-type: none"> <li>• безубыточность деятельности;</li> <li>• обеспечение интересов акционеров и инвесторов;</li> <li>• повышение эффективности процессов;</li> <li>• рост инвестиций в создание и развитие более совершенных технологий;</li> <li>• повышение производительности труда.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимизация воздействия на биологические и физические природные системы;</li> <li>• оптимальное использование ограниченных ресурсов;</li> <li>• применение экологических, энерго- и материалосберегающих технологий.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• обеспечение прозрачных конкурсных процедур и равных возможностей при приеме на работу;</li> <li>• справедливое вознаграждение и соблюдение прав работников;</li> <li>• обеспечение безопасности труда и сохранение здоровья работников;</li> <li>• обучение и профессиональное развитие работников;</li> <li>• реализация внутренних и внешних социальных программ.</li> </ul>

Компания в рамках своей деятельности руководствуется принципами устойчивого развития, закрепленными в Кодексе корпоративного управления АО «Казakhstanская Жилищная Компания»: открытость, подотчетность, прозрачность, этическое поведение, соблюдение интересов заинтересованных сторон, законность, соблюдение прав человека, нетерпимость к коррупции, недопустимость конфликта интересов.

## АО «КЖК» привержена в своей деятельности принципам Глобального договора ООН

<p><b>В области защиты прав человека</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Компания обеспечивает и уважает защиту прав человека, провозглашенных на международном уровне, а также обеспечивает непричастность к нарушениям прав человека.</li> </ul>
<p><b>в области трудовых отношений</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Компания поддерживает и признает право на заключение коллективных договоров, способствует искоренению принудительного и детского труда, дискриминации в сфере труда и занятости.</li> </ul>
<p><b>в области охраны окружающей среды</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Компания поддерживает подход к экологическим вопросам, основанный на принципе предосторожности, предпринимает инициативы, направленные на повышение ответственности за состояние окружающей среды, содействует развитию и распространению экологически безопасных технологий.</li> </ul>
<p><b>в области борьбы с коррупцией</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Компания заявляет о нетерпимости ко всем формам коррупции и другим противоправным действиям, включая вымогательство и взяточничество, и принимает необходимые меры по предотвращению указанных фактов.</li> </ul>

# УПРАВЛЕНИЕ УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ

Система управления устойчивым развитием Компании неразрывно связана с системой корпоративного управления. Принцип устойчивого развития включен в Кодекс корпоративного управления.

В Компании на периодической основе проводятся анализ и оценка процессов управления, в случае необходимости осуществляются корректировка процессов и доведение соответствующей информации до сведения всех заинтересованных лиц.

Компания интегрирует принципы устойчивого развития в Стратегию развития и ключевые процессы Компании, включая планирование, отчетность, управление рисками, инвестиции, операционную деятельность и другие, а также в процессы принятия решений на всех уровнях, начиная от органов (Единственный акционер, Совет директоров, Правление Компании) и завершая рядовыми работниками.

Правление Компании обеспечивает формирование надлежащей системы управления устойчивым развитием и ее внедрение, а также утверждает соответствующий план мероприятий в области устойчивого развития.

Структурные подразделения Компании несут ответственность за соблюдение положений Политики устойчивого развития. Ответственные структурные подразделения Компании, определенные Правлением, реализуют мероприятия в области устойчивого развития, обеспечивающие достижение стратегических КПД в этой области.

Персональную ответственность за реализацию мероприятий и достижение КПД в области устойчивого развития в рамках своих компетенций несут руководители ответственных структурных подразделений Компании.

Структурные подразделения Компании предоставляют информацию о результатах реализации мероприятий в области устойчивого развития, а также информацию для включения в годовой отчет Компании по запросу структурного подразделения, курирующего направление деятельности в области устойчивого развития Компании, при необходимости вносят предложения по совершенствованию деятельности Компании в этой области.

Структурное подразделение, курирующее направление деятельности в области устойчивого развития Компании, определенное Правлением, осуществляет следующие функции:

- планирование деятельности в области устойчивого развития – анализ внутренней и внешней ситуации, определение целей, а также целевых показателей в области устойчивого развития, мероприятий по улучшению и совершенствованию деятельности по трем составляющим устойчивого развития, ответственных лиц, необходимых ресурсов и сроков исполнения;
- координация деятельности структурных подразделений Компании, направленная на достижение целей и задач Компании;
- подготовка отчета по выполнению плана мероприятий и КПД в области устойчивого развития;
- подготовка годового отчета Компании с включением в него раздела об устойчивом развитии;
- проведение обучающих семинаров для менеджмента и работников Компании с целью повышения их квалификации в области устойчивого развития с привлечением внешних тренеров либо самостоятельно;
- взаимодействие с международными организациями, институтами, агентствами по вопросам устойчивого развития.

С целью определения рисков в области устойчивого развития Компания проводит анализ как внутренних, так и внешних факторов воздействия на Компанию. Риски в области устойчивого развития включаются в регистр рисков Компании, для принятия меры по их минимизации.

# ГЛОБАЛЬНЫЕ ЦЕЛИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

В 2015 году на саммите ООН главы государств и правительств приняли повестку дня в области устойчивого развития на период до 2030 года, которая включает в себя 17 целей устойчивого развития (ЦУР), направленных на ликвидацию бедности, борьбу с неравенством и несправедливостью, а также решение проблем, связанных с климатическими изменениями.

АО «КЖК» в рамках своей деятельности также стремится внести вклад в достижение ЦУР. В 2020 году была проведена работа по интеграции целей устойчивого развития в Стратегию организации. В рамках обновленной стратегии развития Компании на трехлетний период запланировано достижение 17 КПД, из которых 6 КПД релевантны ЦУР.

КПД	Релевантные ЦУР
КПД № 2: «Ввод доступного жилья» для обеспечения достаточного количества экономически доступных жилых площадей	№ 10 «Уменьшение неравенства» № 11 «Устойчивые города и населенные пункты»
КПД № 7: «Комплексная застройка микрорайона» для создания комфортной среды проживания населения Казахстана	№ 9 «Индустриализация, инновации и инфраструктура» № 11 «Устойчивые города и населенные пункты»
КПД № 11: «Финансирование реновации ветхого жилья» в целях реновации жилищного фонда и повышения комфортности жилья для населения Казахстана	№ 9 «Индустриализация, инновации и инфраструктура» № 11 «Устойчивые города и населенные пункты»
КПД № 11: «Реализация квартир в аренду с последующим выкупом» в целях обеспечения доступности жилья	№ 10 «Уменьшение неравенства»



КПД	Релевантные ЦУР
<p>КПД № 12: «Создание маркетплейса строительных материалов» для снижения себестоимости строительства жилья и поддержки казахстанских производителей строительных материалов</p>	<p>№ 9 «Индустриализация, инновации и инфраструктура»</p> <p>№ 12 «Ответственное потребление и производство»</p>
<p>КПД № 13: «Выкуп ценных бумаг МИО» для финансирования инфраструктурных проектов и обеспечения создания рабочих мест</p>	<p>№ 9 «Индустриализация, инновации и инфраструктура»</p> <p>№ 8 «Достойная работа и экономический рост»</p> <p>№ 11 «Устойчивые города и населенные пункты»</p>

Среди инициатив, направленных на достижение ЦУР и предусмотренных в Стратегии до 2023 года, можно, в частности, выделить:

- анализ объемов необходимой реновации ветхого жилья, проведение соответствующих встреч с МИО для определения возможности финансирования ветхого жилья;
- комплексное исследование эффективности технических характеристик построенного социального жилья и удовлетворенности населения жильем, приобретенным в рамках государственных жилищных программ Республики Казахстан;
- разработка стандартов комплексной застройки микрорайонов;
- внедрение рейтинговой системы оценки частных застройщиков;
- создание инвестиционного фонда недвижимости для обеспечения формирования пула частного социального арендного жилья для очередников МИО в рамках программы «Нұрлы жер».

Данные мероприятия включены в План мероприятий по исполнению стратегии развития Компании на 2021–2023 годы.

# ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ

Для проведения успешной и эффективной политики устойчивого развития в Компании должное внимание уделяется взаимодействию с заинтересованными сторонами.

С целью определения перечня заинтересованных сторон, степени их влияния и сфер влияния на интересы Компании Правлением разработана и утверждена Карта стейкхолдеров Компании, которая соответствует международным стандартам определения и взаимодействия с заинтересованными сторонами.

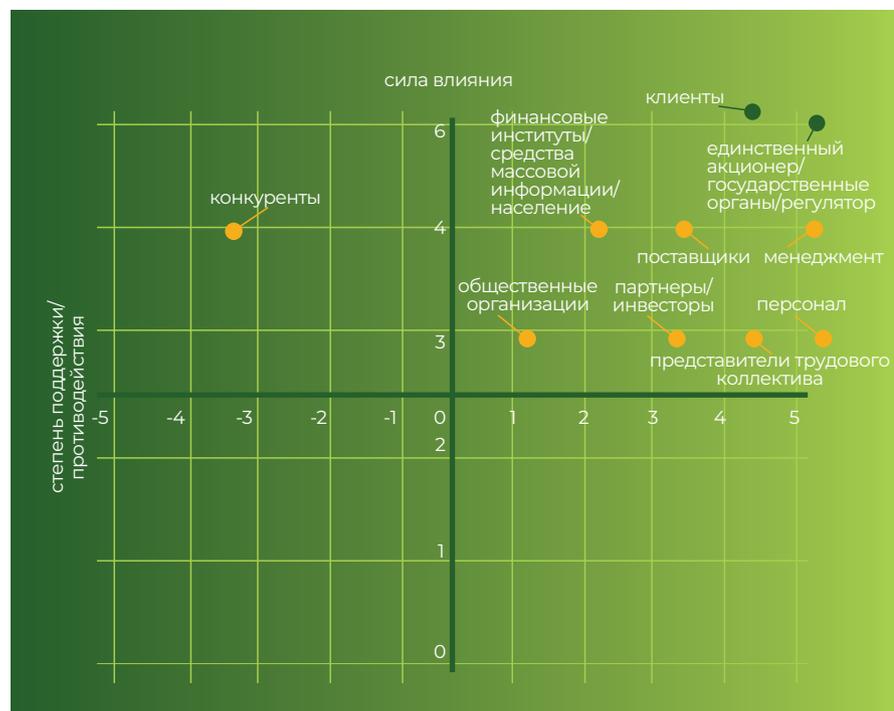
Компания определяет три группы заинтересованных сторон в зависимости от области воздействия: область полномочий и ответственности, область прямого воздействия, область косвенного воздействия.

## Ключевые группы заинтересованных сторон

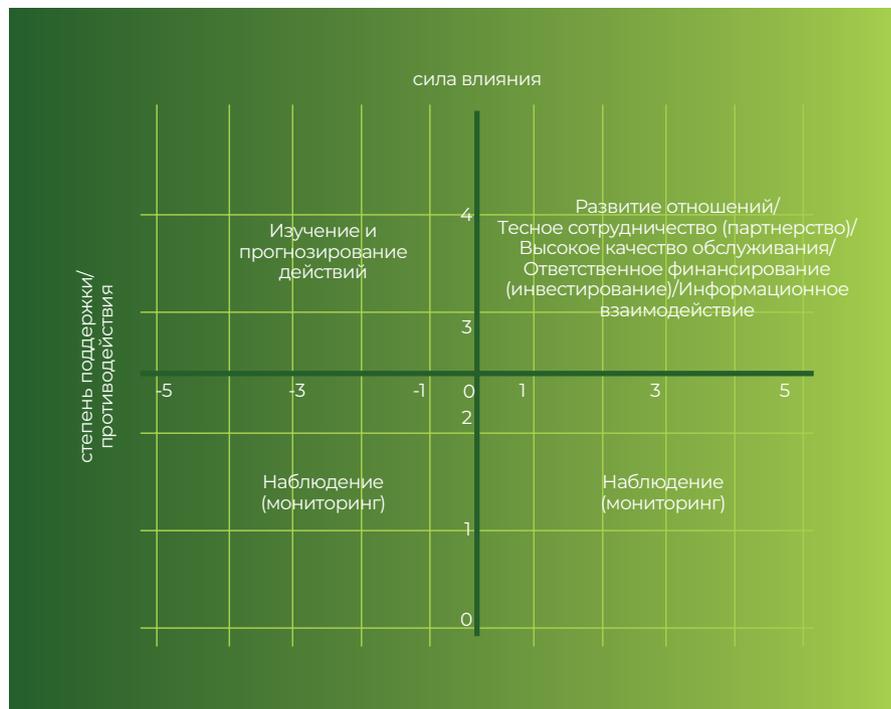
Область полномочий/ответственности	Область прямого воздействия	Область косвенного воздействия
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Единственный акционер;</li> <li>● орган управления;</li> <li>● менеджмент;</li> <li>● персонал.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● государственные органы;</li> <li>● Холдинг;</li> <li>● инвесторы;</li> <li>● финансовые институты;</li> <li>● поставщики;</li> <li>● партнеры;</li> <li>● клиенты, потребители;</li> <li>● аудиторы;</li> <li>● консалтинговые организации</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● население;</li> <li>● общественные организации;</li> <li>● средства массовой информации;</li> <li>● конкуренты.</li> </ul>

При оценке значимости заинтересованных сторон Компанией проводится ранжирование заинтересованных сторон по двум факторам: степень поддержки/противодействия стейкхолдера, оценка силы его влияния на Компанию. На основании полученной оценки значимости заинтересованных сторон структурные подразделения Компании определяют направления взаимодействия с заинтересованными сторонами в зависимости от специфики деятельности.

### Карта стейкхолдеров



## Стратегия взаимодействия



Основными формами взаимодействия с заинтересованными сторонами являются совместные программы и проекты, меморандумы о сотрудничестве, совместные рабочие группы, отчетность о деятельности, встречи, совещания, публикации, интервью и другие формы взаимодействия.

Компания взаимодействует с заинтересованными сторонами по таким вопросам, как стратегическое планирование, финансовая дея-

тельность, управление проектами, поставка товаров, работ и услуг, законодательство, операционная деятельность, взаимодействие со средствами массовой информации.

Процесс организации взаимодействия Компании с заинтересованными сторонами основан на принципе вовлеченности, подразумевающим учет интересов заинтересованных сторон на всех стадиях процесса управления деятельностью Компании и вовлечение заин-

тересованных сторон в обсуждение значимых тем и важных вопросов, потенциальных рисков и границ ответственности.

В свою очередь, вовлеченность достигается при соблюдении следующих трех принципов:

- **существенность.** Компания четко определяет свои заинтересованные стороны и осознает, какие интересы заинтересованных сторон являются существенными;
- **полнота.** В процессе своей деятельности Компания обращает внимание на опасения заинтересованных сторон, а именно понимает их взгляды, потребности и ожидаемые результаты деятельности, а также мнения по значимым вопросам;
- **реагирование.** Компания последовательно реагирует на все существенные вопросы заинтересованных сторон.

С целью организации управления взаимоотношениями с заинтересованными сторонами Компания фокусирует свою деятельность на следующих базовых принципах:

1. уважает и учитывает интересы всех заинтересованных сторон;
2. стремится к активному информированию целевых аудиторий о своей деятельности;
3. обеспечивает объективность, достоверность, независимость и высокий уровень информационной прозрачности в части реализации государственных программ, отдельных внутренних процедур (закупки, конкурсный отбор среди внешних кандидатов по приему на работу, оказание финансовых и нефинансовых услуг), а также в использовании финансовых средств;
4. обеспечивает открытое и продуктивное сотрудничество со всеми заинтересованными сторонами;
5. выполняет взятые на себя обязательства перед заинтересованными сторонами;
6. получает обратную связь от заинтересованных сторон на регулярной основе.

## Подходы к взаимодействию с заинтересованными сторонами

### Единственный акционер и государственные органы

- Компания предоставляет достоверную информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан, устава и внутренних документов Компании;
- Компания обеспечивает реализацию прав Единственного акционера в рамках принципов корпоративного управления, направленных на эффективное принятие ключевых решений;
- Компания предоставляет дополнительные сведения о планах, достижениях, проблемах деятельности, а также исследования других организаций о деятельности Компании за исключением конфиденциальной информации, получаемой от других организаций в рамках договоров и/или соглашений о раскрытии информации и/или конфиденциальности;
- Компания принимает участие в международных кредитных рейтингах.

### Инвесторы и Контрагенты

- Компания в достаточной степени раскрывает актуальную информацию о финансовом состоянии, дивидендной политике и кредитной истории, а также о перспективах развития Компании;
- финансовая и управленческая отчетность Компании готовится и предоставляется своевременно в соответствии с законодательными и нормативными требованиями, при этом финансовая отчетность проходит проверку независимыми аудиторами;
- информация о влиянии Единственного акционера и других заинтересованных лиц (республиканские, местные органы власти), а также о порядке контроля и согласования сделок с заинтересованными лицами известна, прозрачна и доступна;
- Компания осуществляет проактивную коммуникацию при принятии инвестиционных и стратегических решений;
- Компания добросовестно исполняет свои контрактные обязательства перед деловыми партнерами;

- Компания обеспечивает информационную прозрачность, открытость, равноправие, справедливость, отсутствие дискриминации и необоснованных ограничений конкуренции в строгом соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- Компания соблюдает принципы в области корпоративного управления и совершенствования системы корпоративного управления в соответствии с ведущей мировой практикой.

---

#### | Клиенты

- услуги Компании являются доступными для потребителей;
  - Компания обеспечивает безопасность потребительских данных и коммерческой информации с целью защиты от их утечки и неправомерного использования;
  - Компания оказывает услуги одинакового качества и предоставляет одинаковый уровень обслуживания без дискриминации всем группам потребителей;
  - Компания содействует повышению качества сервиса и обслуживания населения, что выражается в улучшении стандартов обслуживания клиентов;
  - Компания доводит до клиентов информацию о новых инструментах и принципах работы на регулярной основе;
  - Компания способствует повышению финансовой грамотности потребителей и своих клиентов в меру своих возможностей и в доступных формах.
-

---

## Работники

- Компания обеспечивает открытую, прозрачную, нацеленную на формирование квалифицированного и мотивированного персонала, кадровую политику;
- Компания обеспечивает всем работникам равные возможности для реализации их потенциала в процессе трудовой деятельности, беспристрастной и справедливой оценки их деятельности;
- подбор и карьерный рост работников в Компании осуществляются исключительно на основе профессиональных способностей, знаний и навыков;
- эффективная коммуникация и взаимодействие работников обеспечиваются путем организации внутренних корпоративных источников регулярного информирования работников и каналов коммуникации, в том числе через работу внутреннего портала (интранет), регулярного изучения мнений и предложений работников, организации деятельности рабочих групп.

---

## Общественность

- Компания эффективно и оперативно взаимодействует с общественностью (в том числе путем организации регулярных встреч (круглые столы, брифинги, конференции));
  - Компания активно участвует в реализации социально значимых проектов;
  - ответы на обращения физических и юридических лиц, направляемые в Компанию, предоставляются своевременно и в полном объеме;
  - при ведении спонсорской и благотворительной деятельности Компания оказывает помощь незащищенным слоям населения и малообеспеченным гражданам в целях возрождения национальных ценностей, поддержки культуры, науки и образования.
-

## УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИМ ВОЗДЕЙСТВИЕМ

Миссией Компании является обеспечение населения Казахстана доступным и качественным жильем. Основная деятельность АО «КЖК» неразрывно связана с социально-экономическим развитием Казахстана и качеством жизни. Компания, как эффективный финансовый оператор, реализует политику государства в области обеспечения доступности жилья для населения Республики Казахстан через широкий круг механизмов.

Повышение эффективности операционных процессов, выбор стратегии и развитие системы корпоративного управления оказывают непосредственное влияние на движение в направлении этой экономически значимой миссии АО «КЖК».

При этом АО «КЖК» следует принципам Yellow pages rule, не осуществляет функции, которые в достаточном объеме и уровне реализуются в частном секторе.

Компания проводит активную работу по привлечению инвестиций и популяризации финансовых инструментов как на внутреннем, так и внешнем рынке, способствуя распределению капитала в интересах населения страны.

**Миссия: обеспечение населения Казахстана доступным и качественным жильем.**

## ФИНАНСОВАЯ ПОДДЕРЖКА

При формировании проектного портфеля Компания отдает предпочтение проектам, которые соответствуют целям устойчивого развития Холдинга и оказывают значительное влияние на устойчивое социально-экономическое развитие Республики Казахстан, в том числе проектам, способствующим:

- открытости, безопасности, жизнестойкости и экологической устойчивости городов и населенных пунктов;
- диверсификации экономики Республики Казахстан.

АО «КЖК» стремится применять передовые международные практики в сфере охраны окружающей среды и социального влияния финансируемых проектов и иной деятельности.

В зависимости от масштаба и характера воздействия финансируемых проектов на окружающую среду и общество Компания может привлекать на договорной основе консалтинговые, аудиторские, научно-исследовательские организации, а также отдельных экспертов с целью проведения оценки и мониторинга экологических и социальных рисков проектов.

В рамках реализации проектов строительства жилья Компания руководствуется строительными нормами и правилами Республики Казахстан. При принятии решений в рамках проектов строительства жилья Компания учитывает экологические и социальные риски, стремясь минимизировать негативное воздействие на окружающую среду и общество на территориях строительства.

Все проекты Компании на стадии проектирования получают оценку воздействия на окружающую среду. Оценка проводится в отношении планируемой хозяйственной и иной деятельности, которая может оказать прямое или косвенное воздействие на окружающую среду. Такая оценка способствует принятию экологически грамотного управленческого решения о реализации деятельности, позволяет определить возможные неблагоприятные воздействия, экологические последствия, учесть общественное мнение, разработать меры по уменьшению и предотвращению воздействий.

Компания намерена последовательно расширять участие в международных инициативах в области устойчивого развития, в том числе посредством присоединения к инициативам, касающимся применения практики ответственного инвестирования.

## РАБОТА С КОНТРАГЕНТАМИ

В рамках эффективного управления цепочкой создания стоимости Компания выстраивает работу с контрагентами на основе принципов устойчивого развития.

Компания ожидает от своих контрагентов:

- применения системы управления экологическими рисками (окружающей средой) по выявлению, оценке фактических и возможных воздействий на окружающую среду и общество, определения и результативного внедрения соответствующих мер управления, осуществления контроля за уровнем экологических рисков;
- применения системы управления человеческими ресурсами и обеспечения (сохранения) здоровья работников, которая должна базироваться на уважении прав работников, включая свободу на объединения и право на заключение коллективных договоров. Данная система должна обеспечивать справедливое отношение к работникам, создание для них безопасных и здоровых условий труда, предупреждение и предотвращение неблагоприятного воздействия на здоровье;
- применения системы добросовестного корпоративного управления, основанной на принципах справедливости, честности, ответственности, прозрачности, профессионализма и компетентности. Добросовестное корпоративное управление предполагает уважение прав и интересов всех заинтересованных в деятельности организации лиц и способствует ее успешной деятельности, в том числе росту ее рыночной стоимости, поддержанию финансовой стабильности и прибыльности.

## ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ

АО «КЖК» придерживается политики абсолютной нетерпимости к коррупции в любых ее проявлениях во взаимодействии со всеми заинтересованными сторонами и к сокрытию коррупционных правонарушений. Компания в своей повседневной деятельности соблюдает требования антикоррупционного законодательства и прилагает максимум организационных и практических шагов, направленных на бескомпромиссное противодействие коррупции в любых ее формах и проявлениях.

В целях противодействия коррупции и предупреждения коррупционных рисков Компанией принимаются комплексные меры по совершенствованию бизнес-процессов и анализу факторов, способствующих совершению коррупционных правонарушений.

В частности, Правлением утверждена Политика по противодействию коррупции и мошенничеству, определяющая основные положения противодействия коррупции в Компании и управленческие и организационные основы по предупреждению коррупционных правонарушений.

В рамках формирования антикоррупционной культуры АО «КЖК» уделяет большое внимание предупредительно-профилактической работе, направленной на уменьшение коррупционных рисков. Так, в целях формирования у работников нетерпимости к коррупционным проявлениям на ежегодной основе проводятся обучения и тестирования по вопросам соблюдения закона Республики Казахстан «О противодействии коррупции». Обучение проводится для всех работников Компании.

В 2020 году решением Совета директоров Компании, утверждена комплаенс-программа на отчетный год, содержащая мероприятия по противодействию коррупции и мошенничеству, мониторингу

соблюдения требований законодательства и внутренних документов, формированию антикоррупционной культуры.

В целях усиления деятельности по противодействию коррупции и мошенничеству проведен внутренний анализ коррупционных рисков в сфере закупок и продаж, по результатам которого составлены планы мероприятий.

На постоянной основе функционируют каналы телефонной горячей линии и электронная почта. Всем заинтересованным лицам АО «Казakhstanская Жилищная Компания» предоставляется возможность сообщить о своей обеспокоенности в отношении фактических или предполагаемых нарушений законодательства, регуляторных требований, а также внутренних политик и процедур по вопросам коррупции и этики. При этом гарантируются конфиденциальность и анонимность, а также рассмотрение 100% обращений.

В 2020 году обращения, имеющие признаки коррупции и мошенничества, в адрес руководства Компании и Комплаенс-службы на электронные почтовые адреса или по каналам горячей линии не поступали. Судебные акты, подтверждающие факты коррупционных правонарушений в деятельности Компании, ее должностных лиц либо работников, в 2020 году не выносились.



## СОЦИАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

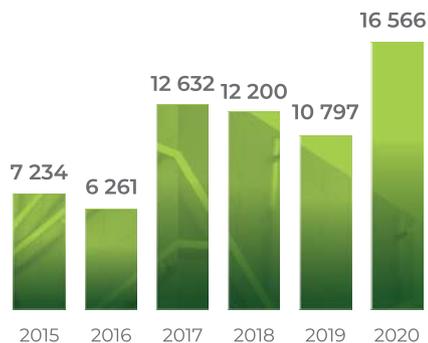
Ключевыми социально-значимыми проектами, реализуемыми Компанией, являются приобретение квартир и финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО для очередников во всех регионах РК.

По данным Бюро национальной статистики АСПИР РК, количество граждан, состоящих в очереди в МИО, на конец 2020 года составляет 550 812 человек с ежегодным приростом порядка 70 тыс. очередников.

Мы видим необходимость продолжения этой работы и ее значимость. Согласно рекомендациям Singapore Cooperation Enterprise, для сохранения количества очередников МИО на нынешнем уровне необходимо

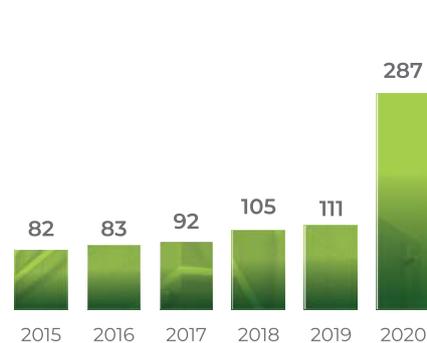
увеличить объемы ввода в эксплуатацию доступного жилья до 70 тысяч квартир в год. Для обеспечения доступным жильем всех очередников МИО необходимо увеличить объемы строительства доступного жилья до 124 тысяч квартир в год в течение 10 лет.

Жилье для очередников МИО, кол-во квартир



Источник: АО «КЖК»

Стоимость жилья, выделенного для очередников МИО, млрд тенге



## УПРАВЛЕНИЕ ЗАКУПКАМИ

Выбор поставщиков товаров, работ, услуг осуществляется Компанией на прозрачной основе в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан и внутренних документов и основывается на предпочтении лучшей цены, качества и условий поставок товаров, работ и услуг, а также на хорошей деловой репутации контрагента.

На сегодняшний день осуществление закупок основывается на следующих принципах:

- оптимальное и эффективное расходование денег, используемых для закупок;
- открытость и прозрачность процесса закупок;
- предоставление потенциальным поставщикам равных возможностей для участия в процессе закупок;
- добросовестная конкуренция среди потенциальных поставщиков;
- ответственность участников закупок;
- недопущение коррупционных проявлений.

Одним из операторов информационной системы для проведения закупок уполномоченным органом определено ТОО «Mitwork», обладающее правом интеллектуальной собственности на Евразийский электронный портал закупок, посредством которого АО «НУХ»

Байтерек» и его дочерние организации проводят электронные закупки.

По итогам проведенных закупок в 2020 году по 421 лоту Плана закупок заключены 260 договоров на общую сумму 17,5 млрд тенге с учетом НДС.

Стоимость приобретенных товаров составляет 16,3 млрд тенге, из которых 99% – 16 млрд тенге средств – приходится на покупку объектов жилищного строительства (квартир) на территории Республики Казахстан в рамках государственных и/или отраслевых жилищных программ. Сертификация местного содержания этих объектов законодательством не предусмотрена.

Доля местного содержания в закупках в 2020 году по работам и услугам составила 100%.

Компания рассматривает возможность включения принципов устойчивого развития в соответствующие контракты (соглашения, договоры) с партнерами для повышения согласованности с целями устойчивого развития.

## УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННЫМ ЭКОЛОГИЧЕСКИМ ВОЗДЕЙСТВИЕМ

Структура экологического менеджмента Компании функционирует как часть интегрированной системы управления предприятием. Неотъемлемыми частями структуры экологического менеджмента являются постоянный мониторинг экологических показателей и контроль их соответствия законодательным актам и внутрикорпоративным нормативам, а также своевременная сдача отчетов в уполномоченные органы.

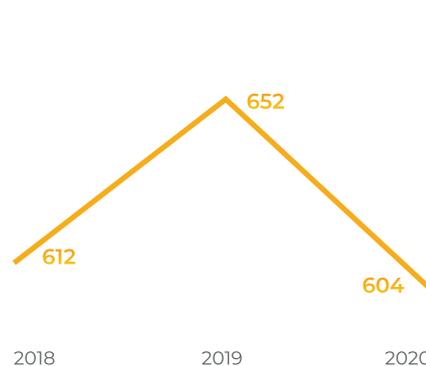
В силу характера своей деятельности Компания не оказывает непосредственного существенного воздействия на окружающую среду, однако в рамках своей деятельности стремится к бережному использованию ресурсов.

Основными ресурсами, потребляемыми Компанией, являются электроэнергия, тепловая энергия и водные ресурсы. Компания применяет принципы и методы рационального использования ресурсов, которые наилучшим образом обеспечивают предотвращение неблагоприятного

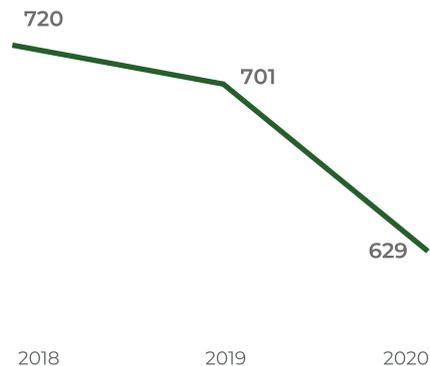
воздействия на окружающую среду. Внедряются энергоэффективные технологии, ведется работа по снижению потребления воды, уменьшению расходования бумаги для офисных нужд за счет внедрения системы электронного документооборота и практики двусторонней печати.

Компания рассматривает возможность внедрения концепции «зеленого офиса», важной составляющей которой является информационная кампания, направленная на повы-

Объем потребления электроэнергии, тыс. кВт\*ч



Объем потребления теплоты, Гкал

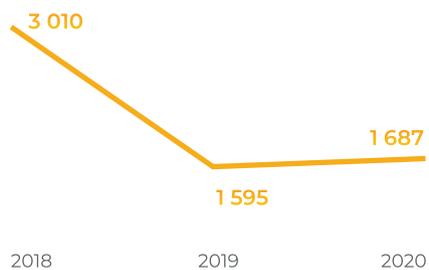


шение уровня экологической сознательности работников.

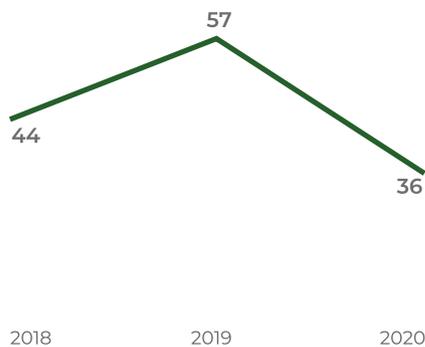
В 2020 году на Компанию не накладывалось штрафов и иных санкций

за несоблюдение экологического законодательства Республики Казахстан.

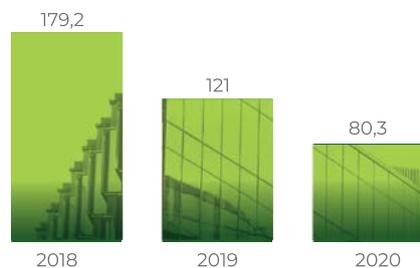
Объем потребления холодной воды, м<sup>3</sup>



Объем потребления горячей воды, Гкал



Объем твердых бытовых отходов, м<sup>3</sup>



Источник: АО "КЖК"



## УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Работники и их благополучие являются ценностью АО «КЖК». От уровня их профессионализма и вовлеченности зависят результаты деятельности Компании и успешное развитие в рамках стратегических приоритетов.

Политика управления персоналом Компании направлена на формирование и развитие сплоченной команды профессионалов, способной качественно и оперативно решать поставленные задачи. В Компании установлены единые стандарты работы с персоналом, требования к процессам подбора, обучения и оценки, оплаты труда и социальной поддержки.

Компания выстраивает трудовые отношения со своими работниками на основе принципа законности и соблюдения общепризнанных трудовых прав работников.

При осуществлении своей деятельности Компания руководствуется принципом предоставления равных возможностей и не допускает дискриминацию своих работников при найме на работу, оплате труда, предоставлении доступа к обучению, повышении в должности, увольнении по таким основаниям, как пол, раса, язык, религиозные, политические и другие убеждения, гражданство, национальное или социальное происхождение, ограниченные возможности. В 2020 году не было зафиксировано случаев дискриминации или ущемления прав работников.

Департамент по работе с персоналом использует обширный набор каналов поиска и подбора кадров для привлечения наиболее квалифицированных кандидатов.

С целью дальнейшего развития и продвижения профессиональных кадров внутри Компании создан единый кадровый резерв из лучших работников.

Повышение уровня производительности труда работников осуществляется через справедливую и систематизированную оценку их деятельности способом применения КПД, аттестации персонала и мотивационных мер.

С целью обеспечения справедливого и конкурентоспособного вознаграждения за труд в Компании внедрена система грейдов, осуществляется регулярный обзор заработных плат на рынке и в сопоставимой отрасли.

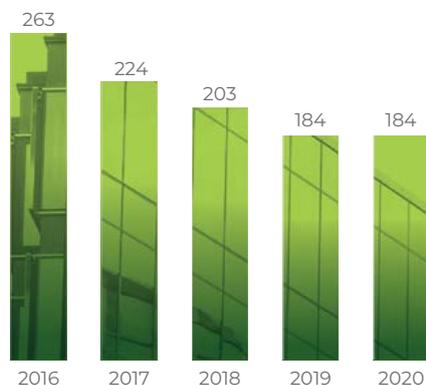
АО «КЖК» принимает меры по обеспечению правильной организации труда работников на рабочих местах и стремится создать безопасные условия труда, соответствующие требованиям законодательства Республики Казахстан в этой области. Компания документирует и расследует все инциденты и проблемы, связанные с безопасностью и охраной труда, с целью их минимизации или устранения. Осуществляется необходимая подготовка работников в области безопасности и охраны труда, включая обучение и повышение квалификации.

## СТРУКТУРА И ЧИСЛЕННОСТЬ ПЕРСОНАЛА

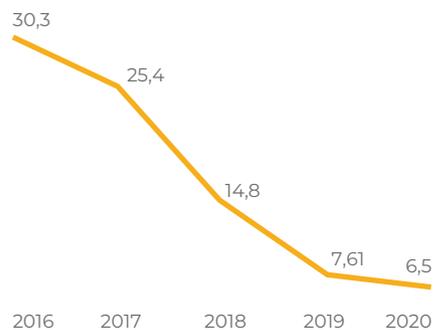
На конец 2020 года фактическая численность персонала АО «КЖК» составила 206 человек. При этом почти поровну представлены мужчины и женщины. Доля женщин на руководящих позициях составляет 44%, в Правлении – 29%. Основная доля персонала (72%) представляет возрастную категорию от 30 до 50 лет.

Добровольная текучесть кадров в 2020 году составила 6,5% (мужчин – 83,4% от общего числа уволенных и женщин – 16,6%). Стабильная позиция Компании и ее финансовая устойчивость в период карантинных мероприятий, вызванных пандемией в 2020 году, повлияли на снижение текучести персонала на 1,1 процентного пункта в отчетном году.

Среднесписочная численность персонала, чел.



Текучесть кадров, %.



Источник: АО «КЖК»

Структура персонала (фактически, на 31 декабря 2020 года), человек

Показатель		Всего	Правление	Руководители среднего звена	Админ. персонал	В т. ч. работники в регионах
<b>Всего</b>		206	7	34	165	8
Гендерные группы	Мужчины	104	5	19	80	3
	Женщины	102	2	15	85	5
Возрастные группы	До 30 лет	39	0	0	39	0
	От 30 до 50 лет	148	6	29	113	6
	Старше 50 лет	19	1	5	13	2

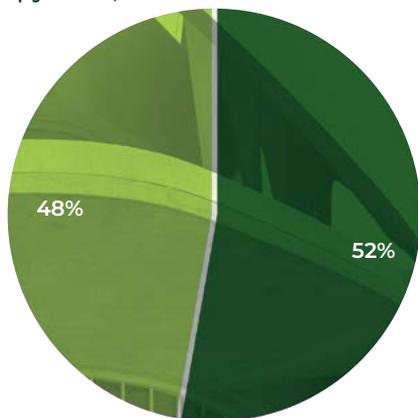
Источник: АО "ЮЖК"

## ПРИВЛЕЧЕНИЕ И АДАПТАЦИЯ ПЕРСОНАЛА

Наем персонала осуществляется Компанией, исходя из потребности в новых работниках и определяется из утвержденных в установленном порядке штатной численности и штатного расписания, а также наличия вакансий и заявок руководителей структурных подразделений.

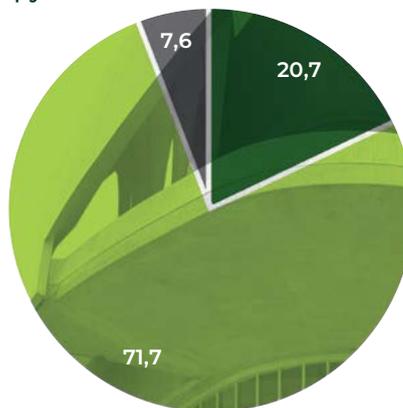
В 2020 году на работу в Компанию было принято 92 человека (в том числе вновь принятые работники в рамках создания Единого оператора жилищного строительства). Доля принятых от штатной численности персонала составила 43,8%.

Структура принятых работников в 2020 году по гендерным группам, %



- Мужчины
- Женщины

Структура принятых работников в 2020 году по возрастным группам



- До 30 лет
- от 30 до 50 лет
- Старше 50 лет

Источник: АО "КЖК"

Процедура найма осуществляется в соответствии с Правилами трудового распорядка и Правилами отбора кандидатов на занятие вакантных должностей.

#### Основные принципы подбора персонала:

- объективное и непредвзятое отношение к оценке соответствия той или иной должности;
- открытый и справедливый подбор;
- отсутствие конфликтов интересов или разрешение их таким образом, чтобы они не влияли неблагоприятно на деятельность Компании;
- недопущение и предотвращение предвзятости (личная выгода, заступничество, чрезмерная фамильярность, угрозы и т. д.).

В 2020 году Компания была подключена к Электронной бирже труда Казахстана – единой цифровой площадке по трудоустройству, поиску работы и содействию в подборе персонала.

В целях обеспечения эффективного вхождения в должность работника, формирования позитивного образа Компании, уменьшения дискомфорта в первые дни работы в Компании адаптация вновь принимаемых работников ведется согласно Инструкции по адаптации новых работников.

Первый этап адаптации предполагает формирование общего представления о Компании. На постоянной основе работниками кадровой службы проводятся коммуникативные встречи с вновь принятыми работниками, на которых они рассказывают об основных направлениях деятельности Компании, организационных особенностях, особенностях взаимоотношений Компании и работника (порядок приема и увольнения, заработная плата, социальная поддержка), условиях труда и т. д.

Индивидуальная программа адаптации включает в себя детальное ознакомление с деятельностью организации, спецификой работы, приобретением конкретных навыков.

## КАДРОВЫЙ РЕЗЕРВ

С целью повышения мотивированности работников в карьерном росте и развитии профессиональных навыков и управленческих компетенций по итогам проводимой оценки персонала (аттестации) формируется кадровый резерв Компании из числа работников, рекомендованных для зачисления в кадровый резерв.

В кадровом резерве Компании по состоянию на 2020 год состояли 15 работников, за 2020 год 3 работника из кадрового резерва переведены на вышестоящие должности.

## ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

В Компании внедрена система оплаты труда на основе грейдов. Система грейдов позволяет работнику Компании осознать место, которое занимает его должность в существующей иерархии должностей, и оценить ее роль для Компании. Это возможность получить справедливое вознаграждение за труд – в зависимости от уровня сложности, ответственности за выполняемую работу, оценить перспективы своего профессионального и карьерного роста, последовательно приобретать новые профессиональные знания и навыки, необходимые для эффективной работы на более высокой должности.

Оценка результативности работы проводится на основе карт КПД с учетом достижения стратегических целей Компании и показателей индивидуальной результативности. В рамках такого подхода формируется вертикально-интегрированная структура КПД, что позволяет распределить ответственность за достижение стратегических целей по каждому ответственному работнику.

Соотношение среднего оклада женщин к среднему окладу мужчин по категориям:

- руководители – 0,82;
- специалисты – 0,94.

## СИСТЕМА ОЦЕНКИ ПЕРСОНАЛА

Оценка персонала проводится в целях определения соответствия работника занимаемой должности или выполняемой работе и для определения степени соответствия работников Компании требованиям, предъявляемым к занимаемым должностям в соответствии с Положением об аттестации работников Компании. Плановая аттестация работников Компании проводится не чаще 1 раза в 3 года. В 2020 году аттестация работников Компании не проводилась.

## ОБУЧЕНИЕ ПЕРСОНАЛА

В Компании функционирует система постоянного обучения и развития персонала с целью формирования и поддержания необходимого уровня квалификации работников, а также с учетом требований и перспектив стратегического развития Компании.

На ежегодной основе формируется годовой план по обучению в соответствии с заявками руководителей структурных подразделений Компании, с указанием наименования обучающего мероприятия и количества работников, которым необходимо пройти обучение.

Обучение и профессиональное развитие работников Компании основываются на следующих принципах:

- соответствие темы и содержания обучающих мероприятий потребностям, определенным в соответствии с должностными обязанностями работника, целями и задачами, поставленными перед работником;
- направленность обучающих мероприятий на решение конкретных задач, обеспечивающих повышение эффективности деятельности Компании, изучение лучших корпоративных практик и стандартов;

- системный, прикладной, плановый характер обучения и профессионального развития;
- охват максимально возможного количества работников Компании программами обучения и профессионального развития.

С целью получения работниками теоретических и практических знаний и навыков предусмотрено участие в семинарах, тренингах, совещаниях, конференциях, форумах, круглых столах, на курсах, обучение на рабочем месте и др.

По завершении обучения работник применяет в работе приобретенные знания и умения, которые анализируются руководителем, дающим оценку успешности прохождения обучения. По результатам анкетирования средний балл оценки эффективности проведенного обучения в 2020 году составил 4,9. Охват прошедших обучение в отчетном году составил 37,4% от общего числа работников Компании (77 работников), в т. ч. 36,4% мужчин (28 работников) и 63,6% женщин (49 работников). Среднее количество часов обучения на одного работника составило 16.

## Основные программы обучения в 2020 году:

- основы делопроизводства с учетом последних изменений в Республике Казахстан. Документационное обеспечение управления (ДОУ): практики и рекомендации. Цифровизация архивных документов. Деловое письмо: виды, правила составления и требования к оформлению;
- специализированный обучающий практикум по COBIT 5: внедрение и аудит;
- участие в первом казахстанском Форуме для кадровых специалистов – 2020;
- особенности рынка труда и вознаграждения Казахстана и методология проведения сравнительных исследований;
- номенклатура дел и архивное хранение документов;
- подготовка к международной сертификации Financial Risk Manager (FRM) Part I;
- применение трудового законодательства Республики Казахстан, развитие навыков ведения переговоров и достижения консенсуса в трудовых спорах;
- безопасность и охрана труда. Руководитель АХО/Административно-хозяйственной службы;
- корпоративное управление;
- практика разработки скоринговых моделей на базе логистической регрессии;
- вводный курс POWER BI
- комплексное обучение в программе КУФИБ. Управление финансами и бюджетирование. Азы программирования в системе «1С». Предприятие 8.3»;
- обзор изменений МФСО. Изменения в налоговом законодательстве.

## Также в течение 2020 года силами внутренних тренеров проведено внутреннее обучение работников по следующим темам:

- правила осуществления закупок товаров, работ, услуг;
- взаимодействие со СМИ;
- роль Службы внутреннего аудита в оказании поддержки эффективности деятельности Компании;
- взаимодействие региональных представителей с головной организацией в целях соблюдения систем управления рисками и внутреннего контроля;
- риски мошенничества;
- устойчивое развитие.

## РАЗВИТИЕ КОРПОРАТИВНОЙ КУЛЬТУРЫ

С целью формирования корпоративной культуры в Компании проводятся различные корпоративные мероприятия. В течение 2020 года большинство мероприятий проводились в онлайн-режиме.

Для формирования корпоративной культуры в Компании применяются следующие инструменты:

- подтверждение успеха (грамоты, благодарственные письма);
- сплочение коллектива и развитие корпоративных ценностей;
- мотивация (создание благоприятного рабочего настроения в коллективе);
- повышение удовлетворенности, осведомленности работников.

В связи со сложившейся ситуацией в стране в период пандемии 2020 год был достаточно ограниченным в проведении мероприятий, нацеленных на развитие внутренних коммуникаций.

В число главных фокусов по внутренним коммуникациям можем отнести следующее:

- своевременное и полное информирование работников (на постоянной основе осуществляется информирование посредством корпоративного внутреннего портала, рассылки сообщений, социальных сетей и т.д.);
- развитие коммуникативных связей между работниками (проведение для работников в онлайн-режиме викторин и конкурсов).

## ОХРАНА ТРУДА И ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ

В Компании соблюдается непрерывный процесс по поддержанию условий безопасности труда: проводится инструктаж по технике безопасности и охране труда для вновь принятых работников и ежегодно – для всех работников; ежегодно проводятся практические и теоретические мероприятия по гражданской защите в Компании (гражданская оборона и чрезвычайные ситуации), а также инструктаж всех работников по пожарной безопасности в Компании.

В целях обеспечения соблюдения требований пожарной безопасности в Компании сформирована команда пожаротушения в составе формирований гражданской защиты Компании, а также назначены ответственные работники по соблюдению норм пожарной безопасности в Компании.

Периодически ответственным подразделением Компании производится уведомление (напоминание) работников Компании о необходимости соблюдения мер пожарной безопасности в канун выходных и праздничных дней.

В 2020 году были проведены плановые практические учения по теме «Отработка организации эвакуации работников Компании при пожаре». Кроме того, по плану учений были проведены следующие мероприятия: эвакуация работников Компании из здания по сигналу «Тревога»; оценка знаний у сотрудников Компании по темам «Пожар», «Самоспасение при чрезвычайных ситуациях»; наглядная демонстрация техники использования огнетушителя ОУ-5 на специально разведенном очаге возгорания; обучение пользованию противогазом ГП-5.

В 2020 году случаев травматизма не зафиксировано.

## СОЦИАЛЬНАЯ ПОЛИТИКА

Социальная политика Компании занимает особое место в формировании мотивации труда работников. В АО «КЖК» приняты Правила оказания социальной поддержки работникам.

Целью социальной деятельности Компании является последовательное повышение качества жизни работников Компании за счет предоставления дополнительных льгот, оказания услуг и произведения выплат социального характера.

В рамках данных направлений в Компании реализуются следующие социальные гарантии и мероприятия:

- охрана здоровья и создание безопасных, комфортных санитарно-бытовых условий на рабочих местах для работников;
- медицинское страхование работников;
- оказание материальной помощи работникам.

В 2020 году в рамках социальной поддержки прикреплены к добровольному медицинскому страхованию более 200 работников, оказана материальная помощь 18 работникам.

В период пандемии и карантина Компания проводила ряд мероприятий, направленных на снижение уровня заболеваемости работников. В целях охраны здоровья и безопасности труда большая часть работников была переведена на удаленный режим работы. Проводилась работа по прохождению ПЦР-тестирования работниками за счет средств Компании. В офисах в гг. Алматы и Нур-Султане обеспечена безопасность рабочей среды, соблюдены все установленные санитарные нормы в условиях пандемии.

Права работника в части социальной составляющей, в том числе в части выдачи уведомлений, соблюдаются в соответствии с нормами трудового законодательства.

С 2008 года в Компании действует Коллективный договор. Процедура ознакомления вновь принятых работников с условиями Коллективного договора ведется при приеме на работу. Для защиты трудовых прав работников либо работодателя на паритетных началах в Компании создана согласительная комиссия. За 2020 год обращений в согласительную комиссию не поступало.

## Статистика отпусков по материнству/отцовству

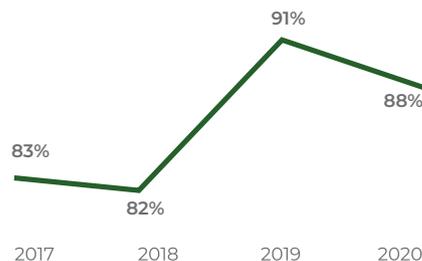
Количество работников, взявших отпуск по уходу за ребенком в 2020 году	16 чел.
Количество работников, вернувшихся к работе в отчетном году после окончания отпуска по уходу за ребенком	7 чел.
Количество работников, вернувшихся на работу после окончания отпуска по уходу за ребенком в предыдущий период, которые все еще работали через 12 месяцев после их возвращения на работу	6 чел.

## ИССЛЕДОВАНИЕ УДОВЛЕТВОРЕННОСТИ И ВОВЛЕЧЕННОСТИ ПЕРСОНАЛА

Исследование вовлеченности и удовлетворенности работников НУХ «Байтерек» и всех дочерних компаний ежегодно проводится с привлечением независимых консультантов ТОО «Эрнст энд Янг Казахстан». Исследование проводится с помощью электронной анкеты.

Уровень удовлетворенности и вовлеченности персонала Компании в 2020 году составил 88% (выше среднего). Компания продемонстрировала наибольшее значение общей вовлеченности и удовлетворенности среди показателей в группе компаний Холдинга.

### Индекс вовлеченности и удовлетворенности персонала Компании



Источник: АО «КЖК»

# КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ



# СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

В своей деятельности Компания руководствуется принципами корпоративного управления, определенными Кодексом корпоративного управления АО «Казakhstanская Жилищная Компания».

Под корпоративным управлением понимается совокупность процессов, обеспечивающих управление и контроль за деятельностью Компании и включающих отношения между акционерами, Советом директоров, Правлением и иными органами Компании, и заинтересованными лицами в интересах акционеров.

- Высшим органом является Единственный акционер. Единственный акционер уполномочен принимать решения по вопросам, определенным законодательством Республики Казахстан, положениями устава Компании и ее внутренними документами. Единственным акционером АО «Казakhstanская Жилищная Компания» является АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек».
- **Совет директоров** осуществляет общее руководство деятельностью Компании, а также контроль за деятельностью исполнительного органа, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Единственного акционера.
- **Правление** – исполнительный орган, осуществляющий руководство текущей деятельностью Компании.
- **Служба внутреннего аудита** осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью, оценку в области внутреннего контроля, управления рисками, исполнения документов в области корпоративного управления и консультирование в целях совершенствования деятельности Компании. Служба внутреннего аудита непосредственно подчиняется Совету директоров.

Компания рассматривает корпоративное управление как средство повышения эффективности деятельности Компании, укрепления ее репутации и снижения затрат на привлечение капитала.

Корпоративное управление строится на основах справедливости, честности, ответственности, прозрачности, профессионализма и компетентности.



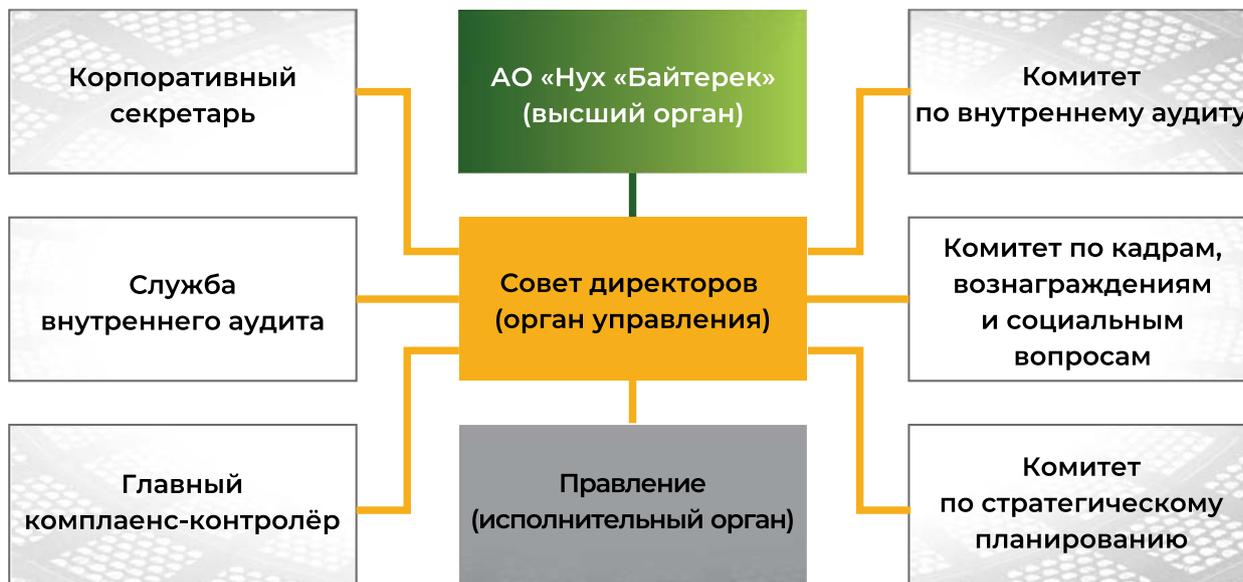
Принципы корпоративного управления направлены на создание доверия в отношениях, возникающих в связи с управлением Компанией, и являются основой всех правил и рекомендаций. основополагающими принципами корпоративного управления являются:

- принцип разграничения полномочий;
- принцип защиты прав и интересов Единственного акционера;
- принцип эффективного управления Советом директоров и Правлением;
- принцип устойчивого развития
- принцип управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита;
- принцип регулирования корпоративных конфликтов и конфликта интересов;
- принципы прозрачности и объективности раскрытия информации о деятельности Компании.

В 2020 году все положения и принципы Кодекса корпоративного управления соблюдались в полном объеме. Детальный Отчет о соблюдении Кодекса корпоративного управления будет опубликован в июле 2021 года.



# СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ КОМПАНИИ



## ЕДИНСТВЕННЫЙ АКЦИОНЕР

Единственным акционером Компании является акционерное общество «Национальный управляющий холдинг «Байтерек», которое владеет 100% голосующих акций Компании по состоянию на 1 января 2021 года.

В 2020 году в Компанию поступило 13 поручений, которые исполнены и приняты в работу.

Ключевые поручения Единственного акционера касались реорганизации АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» путем присоединения к нему АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» и АО «Байтерек девелопмент» с изменением наименования АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» на АО «Казахстанская Жилищная Компания».

# СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

## СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

### Жанке Тимур Амантайұлы

#### **Председатель Совета директоров**

Год рождения: 1977

Гражданин Республики Казахстан

#### **Другие занимаемые должности:**

Управляющий директор – член Правления АО «НУХ «Байтерек» (с 05.2019)

#### **Опыт работы:**

Департамент туризма аппарата акима города Алматы (1999–2001); Министерство индустрии и торговли Республики Казахстан (2001–2002); ЗАО «НК «КазМунайГаз» (2002–2003); АО «НК «КазМунайГаз» (2003–2007); ТОО «КазМунайГаз-Сервис Compass» (2007–2014); акимат Жамбылской области (10.2014 – 04.2019); член Правления АО «НУХ «Байтерек» (с 05.2019); Председатель Совета директоров АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» (с 13.06.2019).

#### **Образование:**

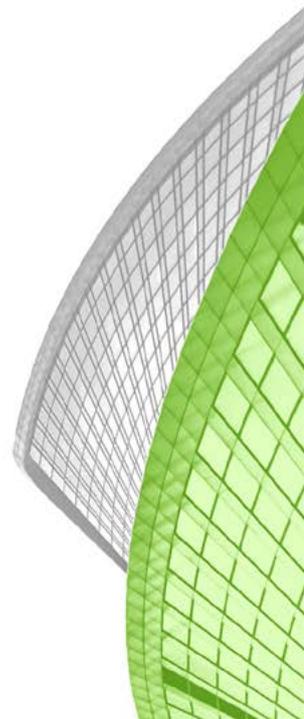
высшее (экономическое).

Казахский национальный университет им. аль-Фараби, специальность «Международные отношения»;

Казахский национальный технический университет им. Сатпаева, специальность «Разработка нефтяных и газовых месторождений»;

Маастрихтская школа менеджмента MSM, Нидерланды, магистр бизнес-администрирования (MBA)

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*



## Елемесов Аскар Раушанулы

### **Независимый директор – член Совета директоров**

Год рождения: 1968

Гражданин Республики Казахстан

### **Опыт работы:**

Заместитель Председателя Национального Банка Республики Казахстан (02.2004 – 02.2006), Вице-министр финансов Республики Казахстан (02.2006 – 11.2006); Заместитель Председателя Правления АО «Народный Банк Казахстана» (12.2006 – 02.2007), Советник Председателя Правления АО «Народный Банк Казахстана» (02.2007 – 04.2008), Председатель Совета директоров АО «Тройка Диалог Казахстан» (с 08.2008), независимый директор – член Совета директоров акционерного общества «Национальный управляющий холдинг «КазАгро» (с 02.06.2016), Председатель Совета директоров – независимый директор АО «SkyBridge Invest» (с 09.2016), независимый директор – член Совета директоров АО «Казкоммерцбанк» (07.2017 – 06.2018), независимый директор – член Совета директоров АО «ИО «Казахстанская ипотечная компания» (с 03.2019), независимый директор – член совета директоров Фонда развития предпринимательства «Даму» (с 06.2018).

### **Образование:**

высшее (экономическое).

Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (1990), специальность «Политическая экономия»;

Вашингтонский университет, магистратура (1994), специальность «Деловое администрирование».

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*

## Токобаев Нурлан Турсунбекович

### **Независимый директор – член Совета директоров**

Год рождения: 1974

Гражданин Республики Казахстан

### **Опыт работы:**

В настоящее время является членом Совета директоров – независимым директором ТОО «Kazakhstan Project Preparation Fund» и ОАО «Оптима Банк» (Кыргызстан). Ранее работал на различных должностях в НБ РК, директором Департамента регулирования рынка ценных бумаг и пенсионных фондов Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций, советником Председателя Правления АО «Астана-Финанс», Председателем Правления АО «Коммерческий Банк «Кредит-Стандарт» (Узбекистан), Председателем Совета директоров АО «Коммерческий Банк «Кредит-Стандарт» (Узбекистан), независимым директором АО «Визор Капитал», независимым директором «Advance Bank of Asia» (Камбоджа).

### **Образование:**

высшее (экономическое).

Казахская государственная академия управления им. Т. Рыскулова  
(г. Алматы)

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*

## Мухамеджанов Адиль Бектасович

### Член Совета директоров

Год рождения: 1981

Гражданин Республики Казахстан

### Опыт работы:

В сентябре 2016 года назначен Председателем Правления Компании. Ранее работал на различных должностях в АО «КазТрансОйл», являлся членом Совета директоров «Каспиан Энерджи Инк», АО «AsiaCredit Bank», вице-президентом ТОО «Арал Петролеум Кэпитал», Председателем Правления АО «ОНПФ «Отан».

### Образование:

высшее (экономическое).

University of Nottingham (Великобритания);

Казахский экономический университет им. Т. Рыскулова (г. Алматы);

Школа бизнеса им. Бута при Чикагском университете (США), степень Executive MBA.

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*

## Суентаев Дамир Серкбаевич

### **Независимый директор – член Совета директоров**

Год рождения: 1984

Гражданин Республики Казахстан

### **Опыт работы:**

АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына», АО «Фонд развития предпринимательства «Даму», АО «Экспортно-кредитная страховая корпорация «КазЭкспортГарант», АО «НК «Казахстан инжиниринг», АО «Казагромаркетинг» (АО «НУХ «КазАгро»), ОЮЛ «Союз машиностроителей Казахстана»; член совета директоров – независимый директор, Председатель Комитета по аудиту АО «Национальная компания «КазакЭкспорт»; член совета директоров – независимый директор АО «Пассажирские перевозки» (АО «НК «КТЖ»); член совета директоров – независимый директор АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» (с 09.2019).

### **Образование:**

высшее.

Казахская государственная юридическая академия;

Казахский университет экономики, финансов и международной торговли;

Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, МВА.

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*

## Салыков Олжас Жандосович

### Член Совета директоров

Год рождения: 1990

Гражданин Республики Казахстан

### Другие занимаемые должности:

Директор департамента управления жилищно-строительными активами АО «НУХ «Байтерек»

### Опыт работы:

АО «НУХ «Байтерек», Центр анализа и мониторинга проектов АО «Национальное агентство по технологическому развитию», Департамент межпарламентских связей и международного сотрудничества Аппарата Сената Парламента Республики Казахстан, Департамент управления жилищно-строительными активами АО «НУХ «Байтерек», член Совета директоров АО «ИО «Казахстанская ипотечная компания» (с 2019).

### Образование:

высшее (экономическое).

Евразийский национальный университет им. Л.Н. Гумилева, факультет международных отношений, бакалавриат;

Евразийский национальный университет им. Л.Н. Гумилева, экономический факультет, магистр финансов;

Московский государственный университет им. Ломоносова, экономический факультет, MBA.

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Единственный акционер избирает членов Совета директоров в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, уставом и внутренними документами Компании, с учетом компетенций, навыков, достижений, деловой репутации и профессионального опыта кандидатов.

В 2020 году изменений в составе Совета директоров не происходило.

## НЕЗАВИСИМОСТЬ ДИРЕКТОРОВ

Требования к независимым директорам устанавливаются в соответствии с законодательством Республики Казахстан, уставом и внутренними документами Компании.

Согласно закону Республики Казахстан «Об акционерных обществах» независимые директора соответствуют следующим критериям:

- не являются аффилированными лицами Компании и не являлись ими в течение трех лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров и не являются аффилированными лицами по отношению к аффилированным лицам Компании;
- не связаны подчиненностью с должностными лицами Компании или организаций – аффилированных лиц Компании и не были связаны подчиненностью с данными лицами в течение трех лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров;
- не являются государственными служащими;
- не являются представителями Единственного акционера на заседаниях органов Компании и не являлись ими в течение трех лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров;
- не участвуют в аудите Компании в качестве аудиторов, работающих в составе аудиторской организации, и не участвовали в таком аудите в течение трех лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров.

## УПРАВЛЕНИЕ КОНФЛИКТОМ ИНТЕРЕСОВ

Члены Совета директоров обязаны действовать в интересах Компании и ее Единственного акционера добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве Р Казахстан требования, нравственные принципы Компании, а также нормы деловой этики, установленные внутренними документами АО «ЮЖК».

Члены Совета директоров обязаны немедленно сообщать Председателю Совета директоров о любой личной коммерческой или иной заинтересованности (прямой или косвенной, реальной или возможной) в сделках, договорах, проектах, связанных с Компанией, в порядке, предусмотренном внутренними документами Компании, а также о возникновении аффилированности и других обстоятельств.

Члены Совета директоров обязаны воздерживаться от действий, которые могут привести к конфликту интересов, и от принятия решений по вопросам, по которым имеется конфликт интересов.

В 2020 году конфликтов интересов не зафиксировано.

## КОМИТЕТЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

При Совете директоров действуют три комитета:

- Комитет по стратегическому планированию и корпоративному развитию;
- Комитет по аудиту и управлению рисками;
- Комитет по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам.

**Комитет по стратегическому планированию и корпоративному развитию** является постоянно действующим консультативно-совещательным органом Совета директоров для выработки рекомендаций по вопросам приоритетных направлений деятельности и стратегических целей Компании, включая вопросы по разработке мероприятий, способствующих повышению эффективности деятельности Компании в среднесрочной и долгосрочной перспективах.

Состав Комитета по стратегическому планированию и корпоративному развитию на 1 января 2021 года:

- Елемесов А.Р. (Председатель Комитета)
- Суентаев Д.С. (член Комитета)
- Салыков О.Ж. (член Комитета)
- Токобаев Н.Т (член Комитета)

**Комитет по аудиту и управлению рисками** является постоянно действующим консультативно-совещательным органом Совета директоров. Деятельность Комитета направлена на повышение эффективности и качества работы Совета директоров посредством подготовки рекомендаций по установлению эффективной системы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Компании (в том числе за полнотой и достоверностью финансовой отчетности), по мониторингу надежности и эффективности систем внутреннего контроля и управления рисками, а также исполнения документов в области корпоративного управления, по контролю за независимостью внешнего и внутреннего аудита.

Состав Комитета по аудиту и управлению рисками на 1 января 2021 года:

- Токобаев Н.Т (Председатель Комитета)
- Суентаев Д.С. (член Комитета)
- Салыков О.Ж. (член Комитета)
- Елемесов А.Р. (член Комитета)

**Комитет по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам** является постоянно действующим консультативно-совещательным органом Совета директоров, создан в целях повышения эффективности и качества работы Совета директоров посредством углубленной проработки и мониторинга вопросов, относящихся к компетенции Совета директоров в сфере кадровой политики, системы назначений и вознаграждений, а также оценки деятельности членов Совета директоров, членов Правления, главного комплаенс-контролера, а также Корпоративного секретаря.

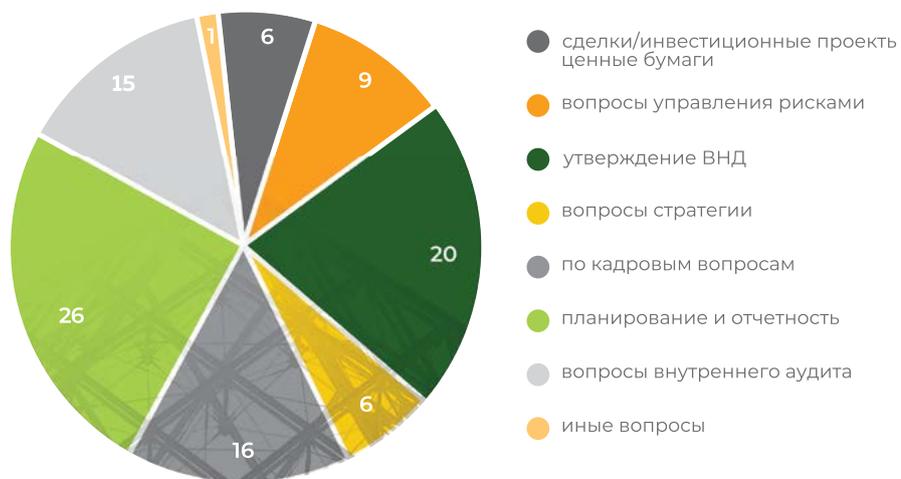
Состав Комитета по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам на 1 января 2021 года:

- Суентаев Д.С. (Председатель Комитета)
- Токобаев Н.Т (член Комитета)
- Салыков О.Ж. (член Комитета)
- Елемесов А.Р. (член Комитета)

## ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

В 2020 году проведено 14 заседаний Совета директоров (11 очных и 3 заочных) и рассмотрено 99 вопросов.

Количество вопросов, рассмотренных Советом директоров в 2020 году



## Ключевые вопросы, рассмотренные Советом директоров в 2020 году

### В области управления рисками и внутреннего контроля:

- утверждены отчет и план корректирующих и/или предупреждающих действий Службы внутреннего аудита по результатам аудита информационных технологий в АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»;
- утвержден отчет об оценке деятельности Совета директоров и комитетов Совета директоров АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» за 2019 год
- с последующим информированием Единственного акционера;
- утверждены паспорта ключевых индикаторов рисков Компании на 2020 год, а также целевые уровни и лимиты по компонентам риск-аппетита и матрица бизнес-процессов, рисков и контролей Компании на 2020 год;
- утвержден отчет о деятельности Службы внутреннего аудита.

### В области сделок и ценных бумаг:

- увеличено количество объявленных акций АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»;
- утверждены изменения в проспекты шестнадцатого (ISIN KZ2C00004356) и семнадцатого (ISIN KZ2C00004349) выпусков облигаций АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»;
- утверждены изменения и дополнения в Политику инвестирования и заимствования АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»;
- принята к сведению информация о заключении сделки секьюритизации ипотечного портфеля АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» путем уступки прав требования по ипотечным займам и приобретения облигаций младшего транша;
- определены условия выпуска облигаций АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» и выпуск облигаций на сумму 2,9 млрд тенге;
- одобрено увеличение обязательств АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» на величину, составляющую десять и более процентов от размера его собственного капитала, путем привлечения займа на общую сумму 3 миллиарда российских рублей;
- увеличены обязательства АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» на величину, составляющую десять и более процентов от размера его собственного капитала, путем выпуска облигаций на сумму 100 миллиардов тенге.

### В области планирования и отчетности:

- предварительно рассмотрены годовая финансовая отчетность АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, порядок распределения чистого дохода за истекший финансовый год, выплаты дивидендов по простым акциям и определения размера дивиденда в расчете на одну простую акцию по итогам 2019 года;
- рассмотрена информация об обращениях Единственного акционера на действия АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» и его должностных лиц, размере и составе вознаграждения членов Совета директоров и Правления АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»;
- утверждены отчет Правления АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» по итогам 2019 года и отчет об исполнении КПД членов Правления и выплаты вознаграждения членам Правления АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» по итогам работы за 2019 год.

### В области реорганизации и стратегии:

- предварительно одобрена с последующим вынесением на рассмотрение Единственного акционера реорганизация АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» путем присоединения к нему АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» и АО «Байтерек девелопмент». Одобрен устав АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» в новой редакции, с изменением наименования с АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» на АО «Казахстанская Жилищная Компания»;
- избраны новые члены Правления АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания». Состав Правления увеличен до 7 человек. Определен срок полномочий Правления на 3 года с 24 ноября 2020 года;
- Утверждена Стратегия развития Компании на 2021–2023 годы.

### Посещаемость заседаний Совета директоров

Член СД	Период исполнения полномочий члена СД	Количество состоявшихся заседаний СД	Количество посещенных заседаний СД	Итоговый коэффициент посещения
Жанке Т.А.	весь год	14	14	100%
Елемесов А.Р.	весь год	14	14	
Токобаев Н.Т.	весь год	14	14	
Суентаев Д.С.	весь год	14	14	
Мухамеджанов А.Б.	весь год	14	14	
Салыков О.Ж.	весь год	14	14	

## ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ КОМИТЕТОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Проведено 31 заседание комитетов Совета директоров (11 заседаний Комитета по стратегическому планированию и корпоративному развитию, 9 заседаний Комитета по аудиту и управлению рисками и 11 заседаний Комитета по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам). Рассмотрено 118 вопросов.

### Количество вопросов, рассмотренных Комитетами Совета директоров в 2020 году



### Посещаемость заседаний комитетов Совета директоров

Член Комитета СД	Период исполнения полномочий члена Комитета СД	Количество состоявшихся заседаний Комитетов СД	Количество посещенных заседаний Комитетов СД	Итоговый коэффициент посещения
Елемесов А.Р.	весь год	31	31	100%
Токобаев Н.Т.	весь год	31	31	
Суентаев Д.С.	весь год	31	31	
Салыков О.Ж.	весь год	31	31	
Мухамеджанов А.Б.	весь год	14	14	
Салыков О.Ж.	весь год	14	14	

## ОЦЕНКА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

В 2020 году была проведена оценка работы Совета директоров и комитетов за 2019 год. Оценка была проведена внутренними силами, методом анкетирования. Итоговый средний балл по оценке работы Совета директоров составил 3,78 (по 4-бальной шкале). Члены Совета директоров ответственно исполняют возложенные задачи, очень заинтересованы в высоких результатах деятельности, достаточно критичны в своих подходах и оценках. Члены Совета директоров при этом высказали ряд пожеланий, которые будут учтены в дальнейшей работе над развитием работы Совета директоров.

Совет директоров ежегодно предоставляет Единственному акционеру информацию о результатах проведенной оценки.

## ПОЛИТИКА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Действующая политика АО «НУХ «Байтерек» и АО «АО «КЖК»» не предусматривает выплату вознаграждения членам Совета директоров, являющимся представителями Единственного акционера и Правления.

Вознаграждение независимым членам Совета директоров осуществляется в следующей форме:

- годовое фиксированное вознаграждение;
- дополнительное вознаграждение за участие в заседаниях комитетов Совета директоров.

Сумма вознаграждения независимых директоров за 2020 год составила 17,1 млн тенге (до вычета налогов и других обязательных отчислений).

Также независимым директорам компенсируются расходы, связанные с выездом на заседания Совета директоров, проводимые вне места постоянного жительства независимых директоров (проезд, проживание).

## ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОРПОРАТИВНОГО СЕКРЕТАРЯ

В 2020 году деятельность Корпоративного секретаря Компании в основном заключалась в формировании и вынесении на предварительное рассмотрение Комитетов и последующее рассмотрение (утверждение) Совета директоров материалов по вопросам повестки дня.

В целом работа Корпоративного секретаря Компании в 2020 году осуществлялась в полной мере – согласно функциям, установленным внутренними документами Компании, направленным на полное

обеспечение работы и качественное взаимодействие комитетов, Совета директоров, членов Совета директоров, Единственного акционера, Правления, структурных подразделений Компании.

## ПЛАНЫ ПО ДАЛЬНЕЙШЕМУ РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

В 2021 году запланировано проведение независимой оценки корпоративного управления Компании.

В соответствии с Кодексом корпоративного управления АО «КЖК» проводит независимую оценку корпоративного управления не менее одного раза в три года, результаты которой размещаются на интернет-ресурсе. Оценка проводится в соответствии с требованиями Методики диагностики корпоративного управления в юридических лицах, более пятидесяти процентов голосующих акций которых прямо или косвенно принадлежат АО «НУХ «Байтерек», являющейся приложением к Типовым правилам по организации внутреннего аудита в ДО АО «НУХ «Байтерек».

Методикой Компании утвержденной на основании вышеуказанного типового ВНД предусмотрено, что «Подразделение Компании, отвечающее за вопросы корпоративного управления, или иные подразделения Компании по распоряжению Председателя Правления Компании, могут самостоятельно или с привлечением сторонней организации проводить диагностику корпоративного управления в Компании, в том числе для подтверждения оценок, полученных при проведении диагностики силами подразделений внутреннего аудита Компании».

Результаты данной оценки лягут в основу плана мероприятий по дальнейшему развитию системы корпоративного управления в Компании.

## ПРАВЛЕНИЕ

Правление является исполнительным органом Компании.

Правление подотчетно Совету директоров, а также Единственному акционеру и осуществляет руководство оперативной деятельностью Компании, несет ответственность за реализацию стратегии развития, плана развития и решений, принятых Советом директоров и Единственным акционером.

Правление вправе принимать решения по любым вопросам деятельности Компании, не отнесенным законодательством Республики Казахстан и уставом Компании к компетенции других органов и должностных лиц Компании.

Заседания Правления проводятся регулярно, а также по мере необходимости принимаются решения путем заочного голосования членом Правления.

При рассмотрении каждого вопроса отдельное обсуждение посвящается рискам, связанным с принятием/непринятием решения, и их влиянию на рентабельную деятельность Компании. Вопросы, выносимые

на рассмотрение Совета директоров и Единственного акционера, предварительно рассматриваются и одобряются Правлением согласно уставу Компании.

В 2020 году проведено 107 заседаний Правления, из них:

- 97 очных – 428 вопросов;
- 10 заочных – 30 вопросов.

Итого, Правлением рассмотрены и приняты решения по 458 вопросам.

В 2020 году крупных сделок и сделок с заинтересованностью у Компании не было.

## СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ

### Мухамеджанов Адиль Бектасович

#### **Председатель Правления.**

Осуществляет общее руководство Компанией, координацию Службы комплаенс-контроля и Департамента риск-менеджмента.

Родился в 1981 году. Гражданин Республики Казахстан.

#### **Образование:**

В 2002 году окончил Казахский экономический университет им. Т. Рыскулова по специальности «Экономист-финансист». В 2013 году – Ноттингемский университет (Великобритания) по специальности «Финансовый учет и менеджмент»; в 2018 году – Школу бизнеса им. Бута при Чикагском университете (США), степень EMBA.

#### **Профессиональный опыт:**

С 2004 по 2011 год – Вице-президент ТОО «Арал Петроллиум Кэпитал», член Совета директоров «Caspian Energy Inc» PLS Канада. С сентября 2010 по декабрь 2011 года – Председатель Правления АО «ОНПФ «Отан». С 2008 по 2016 год – член Совета директоров АО «АзияКредит Банк». С 2016 года – Председатель Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*

## Жусупов Мажит Галымжанович

### **Заместитель Председателя Правления.**

Координирует деятельность Департамента казначейства и секьюритизации активов, Департамента продаж и Службы по работе с клиентами.

Родился в 1983 году. Гражданин Республики Казахстан.

### **Образование:**

В 2004 году окончил Казахский национальный университет им. аль-Фараби (КазГУ), факультет «Экономика и Бизнес», специальность «Информационные системы в экономике».

### **Профессиональный опыт:**

Трудовую деятельность начал в 2004 году аналитиком Центра системных исследований экономической политики в Институте экономических исследований при Министерстве экономики и бюджетного планирования Республики Казахстан. С 2005 по 2007 год работал в АО «Нурбанк», где построил карьеру от специалиста до начальника Отдела продаж. С 2007 по 2008 год занимал должность финансового директора ТОО «Aktau Real Estate». В 2008–2010 годах занимал различные управленческие должности в АО «БТА Банк». С 2010 по 2011 год работал директором департамента в АО «Астана-Финанс». С 2011 по 2016 год – Управляющий директор – член Правления АО «АзияКредит Банк». С 2016 по 2018 год – Председатель Правления АО «Компания по страхованию жизни Азия Life». С декабря 2018 года избран членом Правления и назначен на должность Заместителя Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*

## Дыканбаева Асель Маратовна

### **Заместитель Председателя Правления.**

Координирует деятельность Руководителя правового обеспечения, Департамента информационных технологий и Департамента методологии и бизнес-процессов.

Родилась в 1979 году. Гражданка Республики Казахстан.

### **Образование:**

В 2000 году окончила Казахскую государственную академию управления (г. Алматы) по специальности «Экономист». В 2015 году – Университет Дж. Хопкинса (г. Вашингтон), магистр прикладной экономики.

### **Профессиональный опыт:**

Трудовую деятельность начала в 2000 году. С 2003 по 2009 год – главный специалист, начальник отдела, начальник управления АО «БТА Банк». С 2009 по 2014 год – начальник управления, Управляющий директор – член Правления АО «AsiaCredit Bank». С 2016 по 2017 год – финансовый директор ТОО «AB Legal». С февраля по май 2017 года – Управляющий директор АО «Казахстанская Жилищная Компания». В мае 2017 года избрана членом Правления Компании и назначена на должность Заместителя Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*

## Усербаев Аскарбек Ануарбекович

### **Заместитель Председателя Правления.**

Координирует деятельность Департамента управления недвижимостью, Департамента инвестиционных проектов, Департамента технического мониторинга и Региональной деятельности.

Родился в 1965 году. Гражданин Республики Казахстан.

### **Образование:**

В 1991 году окончил КазГУ имени аль-Фараби, исторический факультет. В 2001 году – Евразийский институт рынка.

### **Профессиональный опыт:**

С 1991 по 1992 год – учитель истории в школе-интернате №15 города Алматы. С 1992 по 1993 год – ведущий специалист в ОО «Фонд Мира Республики Казахстан». С 1994 по 2002 год – Генеральный директор в КМК «Астана-Моторс». С 2002 по 2006 год – Управляющий директор в АО «Народный банк Казахстана». С 2006 по 2010 год – Заместитель Генерального директора в ТОО «Меркурий». С 2016 по 2020 год – Заместитель Председателя Правления АО «Байтерек девелопмент». В августе 2020 года назначен на должность Заместителя Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*

## Жарлыкапов Дулат Алмасович

### **Заместитель Председателя Правления.**

Курирует Департамент гарантирования и Департамент залогового обеспечения.

Родился в 1989 году. Гражданин Республики Казахстан.

### **Образование:**

В 2010 году окончил Казахский гуманитарно-юридический университет по специальности «Юриспруденция». Имеет дипломы экономиста, бакалавра техники и технологии, магистр системы государственного и муниципального управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при президенте Российской Федерации.

### **Профессиональный опыт:**

С 2012 года занимал ряд руководящих должностей в частных структурах. В 2017 году возглавил в качестве Генерального директора РГП «Резерв» Комитета по государственным материальным резервам Министерства оборонной и аэрокосмической промышленности Республики Казахстан. В 2018 году – Управляющий директор АО «Байтерек девелопмент». В 2019 году – Председатель Правления АО «Фонд гарантирования жилищного строительства». В ноябре 2020 года избран членом Правления и назначен на должность Заместителя Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*

## Куздибаев Алтай Шоканович

### **Заместитель Председателя Правления.**

Координирует деятельность Департамента анализа и стратегии, Департамента финансового планирования и Проектного офиса.

Родился в 1985 году. Гражданин Республики Казахстан.

### **Образование:**

В 2005 году окончил Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, специальность «Международная экономика». В 2007 году получил степень магистра менеджмента в МГУ им. М.В. Ломоносова.

### **Профессиональный опыт:**

С 2008 по 2009 год – главный специалист Департамента по развитию международных дочерних организаций в АО «Народный Банк Казахстана». С 2009 по 2012 год – начальник Отдела финансового планирования и развития услуг ТОО «Первое кредитное бюро». С 2012 по 2013 год – Заместитель Председателя Правления АО «Государственное кредитное бюро». В 2013 году назначен Управляющим директором – членом Правления АО «Байтерек девелопмент». С января 2015 года – заместитель Председателя Правления АО «Байтерек девелопмент». С августа 2020 года – Заместитель Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании

## Сагимкулова Белла Дон-Ировна

### **Финансовый директор.**

Координирует деятельность Департамента бухгалтерского учета, Департамента учета и обработки платежей и Департамента администрирования.

Родилась в 1973 году. Гражданка Республики Казахстан.

### **Образование:**

В 1997 году окончила Алматинский государственный университет (г. Алматы) по специальности «Экономист-финансист». В 2009 году – АО «Центр подготовки, переподготовки и повышения квалификации специалистов финансовой системы».

### **Профессиональный опыт:**

С 2001 по 2004 год – главный специалист, начальник Отдела администрирования крупных налогоплательщиков Управления администрирования и мониторинга крупных налогоплательщиков, начальник Отдела свода и анализа налоговой отчетности Управления электронного мониторинга и трансфертного ценообразования, Налогового комитета Министерства финансов Республики Казахстан. С 2005 по 2007 год – начальник Отдела бюджетного планирования Управления планирования и методологии, начальник Отдела бюджетирования Управления бухгалтерского учета, начальник Отдела внутренних операций Управления бухгалтерского учета АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания». С 2007 по 2010 год – заместитель Главного бухгалтера – заместитель начальника Управления бухгалтерского учета АО «Казахстанская Жилищная Компания», Главный бухгалтер – начальник Управления бухгалтерского учета АО «Казахстанская Жилищная Компания». С 2010 по 2013 год – Главный бухгалтер АО «Казахстанская Жилищная Компания». С 2013 по 2020 год – Управляющий директор АО «Казахстанская Жилищная Компания». В августе 2020 года избрана членом Правления Компании. В ноябре 2020 года назначена на должность Финансового директора АО «Казахстанская Жилищная Компания».

*Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании*

## ПОЛИТИКА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ

Вознаграждение членов Правления состоит из следующих частей:

- должностного оклада;
- премий к государственным праздникам;
- вознаграждения по результатам деятельности за отчетный период.

Сумма вознаграждения членам Правления за 2020 год составила 183,7 млн тенге (до вычета налогов и других обязательных отчислений).

# ВНУТРЕННИЙ АУДИТ

Служба внутреннего аудита (СВА) осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью, предоставляет независимые разумные гарантии и консультации, направленные на совершенствование деятельности Компании и повышение эффективности управления Компанией, в том числе системами управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления.

Руководитель и работники СВА назначаются на должность и освобождаются от занимаемой должности решением Совета директоров по представлению (рекомендации) Комитета по аудиту и управлению рисками. Деятельность СВА осуществляется в соответствии с Годовым аудиторским планом, утвержденным решением Совета директоров.

В течение 2020 года СВА выполнялись аудиторские задания согласно установленному Годовому аудиторскому плану. Все рекомендации были оценены по значимости, предложены необходимые для их исполнения меры и назначены ответственные за их реализацию лица.

В 2020 году аудитом были охвачены следующие объекты (бизнес-процессы, системы, процедуры и др.):

- соблюдение лимитов отдельных видов административных расходов;
- процесс организации работы по ведению делопроизводства и совершенствованию системы электронного документооборота;
- процесс формирования портфеля на соответствие стандартным требованиям Компании,

в том числе по кредитам без обратного выкупа;

- достоверность фактических значений КПД Правления;
- процесс планирования и бюджетирования. Реализация и мониторинг Плана развития;
- процедуры информационно-аналитической деятельности, включая контроль и мониторинг исполнения основных индикторов государственных программ;
- процедуры по осуществлению закупок в Компании;
- процесс требований к лимитам партнеров, оценки их соответствия и всех принятых Советом директоров лимитов по банкам-партнерам, включая обязательства Компании;
- процесс оценки, переоценка залогового и балансового имущества.

Также была проведена оценка системы внутреннего контроля и системы управления рисками с применением общепринятых стандартов деятельности в области внутреннего аудита и корпоративных стандартов, в соответствии с методиками, утвержденными Советом директоров.

По результатам аудиторских заданий, проведенных Службой внутреннего аудита в 2020 году, было выявлено 85 обнаружений из которых 3 критических, 13 важных и 69 незначительных, по которым даны 107 соответствующих рекомендаций, из которых 10 рекомендаций категории «А», 18 рекомендаций категории «В» и 79 рекомендаций категории «С». По всем предоставленным рекомендациям были составлены планы корректирующих и предупреждающих действий, утвержденные Правлением Компании/Советом директоров (по отдельным аудиторским заданиям). По состоянию на 01.01.2021 года 43 мероприятия исполнены, 5 мероприятий просрочено, по 59 мероприятиям срок исполнения наступает в 2021 году.

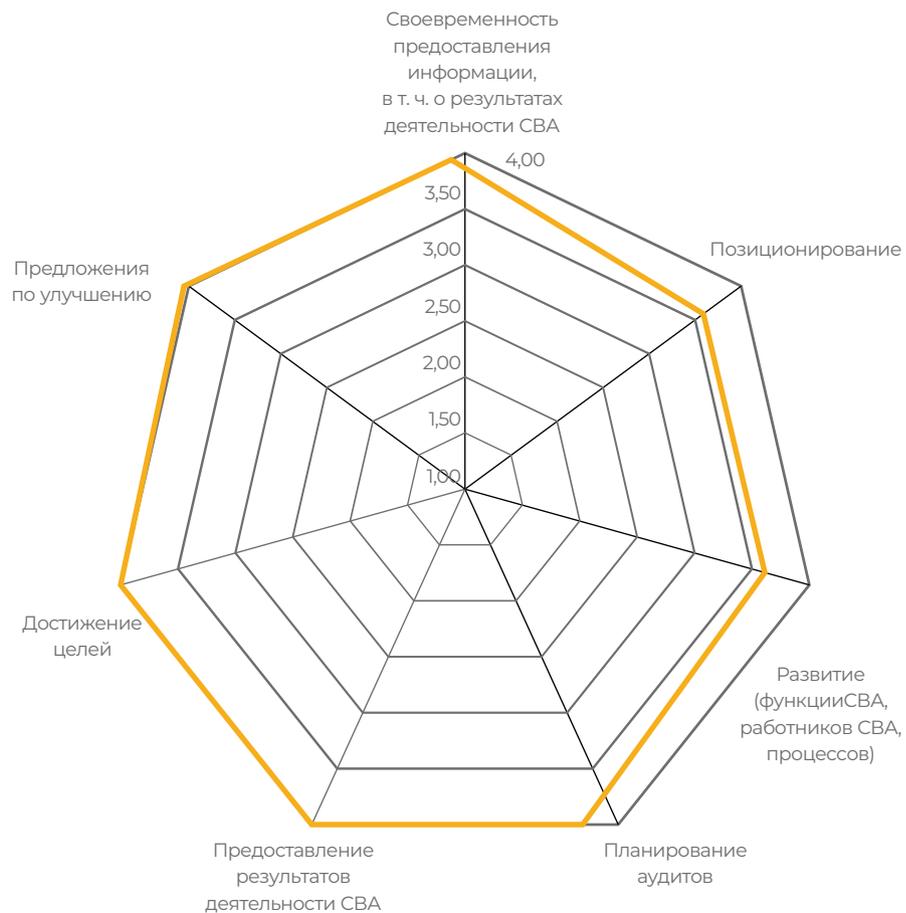
Мониторинг исполнения рекомендаций внутреннего и внешнего аудитов осуществляется СВА на ежеквартальной основе с предостав-

лением результатов мониторинга Правлению и Совету директоров.

По результатам деятельности в 2020 году СВА была проведена внутренняя оценка (самооценка) качества деятельности внутреннего аудита в соответствии с Программой обеспечения и повышения качества внутреннего аудита, с учетом результатов анкетирования по удовлетворенности качеством деятельности СВА объектами аудита и членами Комитета по аудиту и управлению рисками. Результаты самооценки показали, что основные установленные целевые показатели качества деятельности СВА достигнуты.

Деятельность СВА в целом соответствует определению внутреннего аудита, Кодексу деловой этики и Международным профессиональным стандартам внутреннего аудита, а также внутренним документам, регламентирующим деятельность СВА.

## Оценка качества деятельности внутреннего аудита членами Комитета по аудиту и управлению рисками



Источник: АО "КЖК"

## ВНЕШНИЙ АУДИТ

В 2020 году аудитором Компании являлось ТОО «КПМГ Аудит». В 2019 году с «КПМГ Аудит» был заключен договор на услуги аудита финансовой отчетности за 2019–2021 годы. Решение о выборе аудитора принимается Холдингом.

В соответствии с Правилами привлечения внешнего аудитора Компании ротация партнеров, старшего персонала и состава аудиторов, ответственных за аудит финансовой отчетности Компании, должна осуществляться не менее одного раза в пять лет.

Вознаграждение аудитору в 2020 году по договору с АО «ИО «КИК» составило 26,8 млн тенге, по договору с АО «Байтерек девелопмент» – 30 млн тенге, по договору с АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» – 7,17 млн тенге.

# КОДЕКС ДЕЛОВОЙ ЭТИКИ

В АО «КЖК» действует Кодекс деловой этики, который разработан в соответствии с положениями законодательства Республики Казахстан, уставом и внутренними документами Компании, в том числе Кодексом деловой этики Холдинга, а также с учетом признанных мировых стандартов делового поведения и корпоративного управления.

Положения Кодекса деловой этики разработаны с учетом миссии и ценностей АО «КЖК».

- Кодекс представляет собой свод правил, устанавливающих основополагающие ценности и принципы корпоративной (деловой) этики, которыми руководствуются должностные лица и работники АО «КЖК». Ознакомление с ним и его исполнение обязательны для всех работников Компании вне зависимости от занимаемой должности.
- В соответствии с Кодексом деловой этики при осуществлении своей деятельности АО «КЖК»:
- соблюдает нормы законодательства Республики Казахстан, решения Единственного акционера, а также требования иных документов, относящихся к деятельности Компании;
- обеспечивает соблюдение и уважение прав, чести и достоинства человека и гражданина независимо от происхождения, социального, должностного и имущественного положения, пола, расы, национальности, языка, отношения к религии, убеждений, места жительства или любых иных обстоятельств;
- стремится к тому, чтобы все ее отношения с заинтересованными лицами были взаимовыгодными;
- создает равные условия для повышения профессиональной квалификации работников, стремящихся к самообразованию и профессиональному развитию, в соответствии с программами обучения и профессионального развития;
- обеспечивает работникам выплату вознаграждения за труд в зависимости от уровня квалификации, сложности и качества выполняемой работы, результатов выполнения ключевых показателей деятельности;
- принимает все меры для обеспечения безопасности и охраны труда работников в соответствии с законодательством, а также создает безопасные условия труда для работников;
- обеспечивает неразглашение конфиденциальной информации в пределах, установленных законодательством Республики Казахстан и внутренними документами Компании;
- создает условия для открытого и доверительного диалога между должностными лицами и работниками Компании;

- оценивает и поощряет инициативные идеи и предложения работников, реализация которых имеет положительный эффект для Компании;
- не допускает предоставление каких-либо привилегий и льгот отдельным должностным лицам и работникам Компании иначе, как на законной основе, при обязательном обеспечении всем равных возможностей;
- несет ответственность за принятие решений, свободных от возникновения конфликта интересов на любом этапе данного процесса, от должностного лица до любого работника, принимающего решение.

Для проверки соблюдения положений Кодекса деловой этики в Компании внедрен институт омбудсмена. Омбудсмен – лицо, назначаемое Советом директоров Компании, роль которого заключается в консультировании обратившихся к нему работников Компании, и оказании содействия в разрешении трудовых споров, конфликтов, проблемных вопросов социально-трудового характера, а также в соблюдении принципов деловой этики работниками Компании.



# УПРАВЛЕНИЕ КОНФЛИКТОМ ИНТЕРЕСОВ И КОРПОРАТИВ- НЫМИ КОНФЛИКТАМИ

Недопущение конфликта интересов является важным условием для обеспечения защиты интересов Единственного акционера, АО «КЖК», ее должностных лиц и работников.

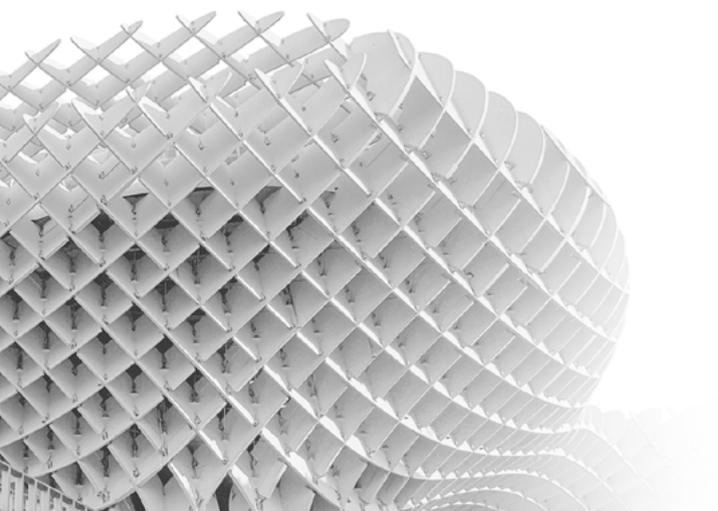
Все должностные лица и работники Компании несут ответственность за принятие прозрачных, своевременных и адекватных решений, свободных от конфликта интересов.

Должностные лица и работники АО «КЖК» в целях недопущения конфликта интересов обязаны:

- избегать любых действий и взаимоотношений, которые потенциально могут вызвать конфликт интересов или видимость такого конфликта;
- воздерживаться от предоставления преимуществ юридическим лицам, которые управляются или принадлежат близким родственникам;
- немедленно сообщать о любой коммерческой или иной заинтересованности (прямой или косвенной) в сделках, договорах, проектах, связанных с Компанией или в связи с иными вопросами в порядке, предусмотренном внутренними документами АО «КЖК»;
- своевременно уведомлять о выполнении работы и/или занятии должности(ей) в других организациях, об изменении постоянного (основного) места работы (службы, предпринимательской деятельности и т. п.);
- прежде чем давать свое согласие на работу или занятие должности в сторонней организации, не входящей в группу Холдинга, получить в установленном порядке соответствующее разрешение согласно компетенции у Совета директоров / Правления / Председателя Правления;
- не участвовать в обсуждении и голосовании по вопросам, в решении которых имеется заинтересованность;
- не использовать в личных целях ресурсы, интеллектуальную собственность, оборудование и связь Компании (включая корпоративную почту и компьютерные программы);
- в случае если работник не уверен в правильном решении, проконсультироваться с непосредственным руководством.

В случае возникновения конфликта интересов должностные лица и работники АО «КЖК» обязаны в письменной форме уведомить своего непосредственного руководителя или руководство Компании о возникшем конфликте интересов или о возможности его возникновения, как только им станет об этом известно.

В случае возникновения корпоративных конфликтов участники изыскивают пути их решения путем переговоров в целях обеспечения эффективной защиты как прав Единственного акционера, так и деловой репутации Компании. Основной задачей органов Компании в процессе урегулирования корпоративного конфликта является поиск такого решения, которое, являясь законным и обоснованным, отвечало бы интересам АО «КЖК».



## ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА

АО «КЖК» при реализации дивидендной политики придерживается политики роста капитализации и периодичности выплаты дивидендов, исходя из размера полученного чистого дохода по итогам отчетного года.

Решение о размере дивидендов по простым акциям и порядке их выплаты акционерам Компании принимает Общее собрание акционеров с учетом рекомендации Совета директоров.

В 2020 году Компанией были объявлены и выплачены дивиденды на сумму 2 577 532 тыс. тенге, или 423,84 тенге за обыкновенную акцию, по результатам 2019 года. В 2019 году объявлены и выплачены дивиденды на сумму 1 385 764 тыс. тенге, или 227,87 тенге за обыкновенную акцию, по результатам 2018 года.

### Структура капитала на 1 января 2021 года

Наименование держателя	Простые акции, шт.	Простые акции, доля в %	Привилег. акции	Всего акций, шт.	Всего акций, доля в %
АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	17 631 022	100,0	–	17 631 022	98,60
Количество объявленных простых акций, шт.				22 000 000	
Количество объявленных привилегированных акций, шт.				–	
Количество размещенных простых акций, шт.				17 881 022	
Количество размещенных привилегированных акций, шт.				–	
Количество выкупленных простых акций, шт.				250 000	
Количество выкупленных привилегированных акций, шт.				–	
Количество простых акций в обращении, шт.				17 631 022	
Количество привилегированных акций в обращении, шт.				–	

# УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

## СИСТЕМА РИСК-МЕНЕДЖМЕНТА

В соответствии с Политикой управления рисками организационная структура АО «ЮЖК», участвующая в процессе управления рисками, представлена Советом директоров, Правлением, структурным подразделением, ответственным за управление рисками, Службой внутреннего аудита и иными структурными подразделениями.

Компания в процессе оценки и идентификации рисков придерживается единого стандарта с Холдингом в рамках модели централизованной системы управления рисками. Модель включает в себя оценку отдельных видов риска (операционный, валютный, процентный, кредитный, риск ликвидности, бизнес-риск, риск недвижимости), а также их агрегацию и оценки достаточности доступных финансовых ресурсов (ДФР) для покрытия агрегированного размера рисков, рассчитанных в нормальных стрессовых ситуациях.

Оценку внутреннего капитала и ДФР Компании осуществляет Департамент риск-менеджмента с последующим занесением в систему управленческой отчетности.

В 2020 году в рамках реорганизации Компании путем присоединения АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» и АО «Байтерек девелопмент» были актуализированы матрица бизнес-процессов, карта рисков и контролей в соответствии со стратегическими целями Компании и фокусом на ключевых бизнес-процессах.

В отчетном году была проведена актуализация внутренних документов в части расчетов резервов, а именно были утверждены изменения и дополнения в Методику расчета провизий (резервов) против кредитов (займов) АО «Казахстанская Жилищная Компания», а также в Методику расчета провизий (резервов) на урегулирование гарантийных случаев Компании.

В ходе проведенной оценки системы управления рисками была выявлена необходимость усилить работу в направлении таких компонентов, как «Риск-культура», «Совершенствование системы управления рисками», «Подход к выявлению рисков», а также в повышении уровня автоматизации системы управленческой отчетности по управлению рисками.

Централизованная система управления рисками состоит из 4 блоков:

- управление и оценка отдельных видов риска;
- совокупная величина рисков с учетом нормальных и стрессовых ситуаций;
- достаточность капитала;
- риск-аппетит.



Централизованная система управления рисками основана на процессе оценки достаточности внутреннего капитала ввиду необходимости оценивать все риски Компании, которые являются изначально разрозненными. По каждому виду риска Компании производится его количественная оценка с целью дальнейшей агрегации для расчета внутреннего капитала и его сравнения с имеющимися доступными финансовыми ресурсами Компании, призванными покрывать все риски Компании. Оценка каждого вида риска производится в соответствии с внутренними документами Компании.

Внутренний капитал учитывает следующие типы рисков, рассчитываемые при нормальных и стрессовых ситуациях: кредитный риск, валютный и процентный риск, операционный риск, бизнес-риск, риск недвижимости. Все указанные риски идентифицируются и оцениваются в соответствии с внутренними документами Компании. Часть из присущей деятельности рисков находят свое отображение на карте рисков Компании.

Составление (обновление) регистра рисков и плана мероприятий по управлению рисками Компании, с учетом бизнес-процессов и направлений деятельности, является обязательным требованием функционирования системы управления рисками.

Владельцами рисков определяются ключевые индикаторы риска (КИР) как инструмент риск-менеджмента, с помощью которого, применяя ограничения по выбранным экспертным путем причин возникновения риска, СПР осуществляется оповещение владельца риска для принятия последним действий по минимизации риска в будущем. Инструмент КИР также используется для контроля причин возникновения подверженности рискам и их прогнозирования.

Компонентами для определения риск-аппетита являются:

1. достаточность капитала;
2. доходность;
3. ликвидность.

Ежегодно уполномоченным органом Компании Совет директоров рассматривает и утверждает риск-аппетит в целях обеспечения его соответствия стратегии Компании, бизнес-среде и требованиям заинтересованных сторон.

## УПРАВЛЕНИЕ КЛЮЧЕВЫМИ РИСКАМИ

### Риск ликвидности

**Риск ликвидности** возникает при несовпадении сроков погашения активов и обязательств, что влияет на обеспеченность Компании достаточными ликвидными средствами по приемлемой цене для того, чтобы своевременно отвечать по своим балансовым и внебалансовым обязательствам. Совпадение и/или контролируемое несовпадение сроков погашения и процентных ставок по активам и обязательствам является основополагающим моментом в управлении финансовыми институтами. Вследствие разнообразия осуществляемых операций и связанной с ними неопределенности полное соответствие по срокам погашения активов и обязательств не является для финансовых институтов обычной практикой, что дает возможность увеличить прибыльность операций, однако повышает риск возникновения кассовых разрывов.

Компания осуществляет управление ликвидностью с целью обеспечения постоянного наличия денежных средств, необходимых для исполнения всех обязательств по мере наступления сроков их погашения.

Компания управляет риском ликвидности в рамках Политики управления рисками Компании, Политики инвестирования и заимствований Компании, Методики оценки рыночного риска и риска потери ликвидности, утвержденных Советом директоров и Правлением.

Документы определяют основные процессы и порядок управления риском потери ликвидности, а также устанавливают функции и полномочия вовлеченных структурных подразделений Компании в данный процесс в целях эффективного управления риском потери ликвидности и обеспечения достаточности средств Компании на покрытие всех обязательств.

В рамках, указанных выше документов риск потери ликвидности измеряется и контролируется посредством следующих инструментов/аналитических отчетов: регуляторные и договорные нормативы

ликвидности; анализ текущих остатков ликвидных средств, планируемых притоков/оттоков ликвидных средств; внутренние коэффициенты ликвидности, включая рекомендуемые Базельским комитетом по банковскому надзору коэффициенты ликвидности LCR и NSFR; разрывы ликвидности (гэп-анализ). Во избежание излишка или дефицита ликвидных средств Комитет по управлению активами, пассивами и рисками Компании осуществляет мониторинг деятельности по привлечению и использованию ликвидных средств.

Комитет по управлению активами, пассивами и рисками Компании осуществляет мониторинг риска ликвидности посредством проведения анализа кумулятивных гэп-разрывов для принятия мер по снижению риска потери ликвидности Компании. Управление текущей ликвидностью осуществляется Департаментом казначейства, которое осуществляет операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и оптимизации денежных потоков.

Процедуры Компании по управлению ликвидностью состоят из:

- прогнозирования денежных потоков в разрезе основных валют и расчета, связанного с данными денежными потоками, необходимого уровня ликвидных активов;
- поддержания диверсифицированной структуры источников финансирования;
- управления концентрацией и структурой заемных средств;
- разработки планов по заемному финансированию;
- обслуживания портфеля высоколиквидных активов, который можно свободно реализовать

в качестве защитной меры в случае разрыва кассовой ликвидности;

- разработки резервных планов по поддержанию ликвидности и заданного уровня финансирования;
- осуществления контроля за соответствием балансовых показателей ликвидности Компании законодательно установленным нормативам.

Сводная информация по риску ликвидности Компании на ежемесячной основе предоставляется в Департамент управления рисками Холдинга и Правлению, а также Совету директоров в составе ежеквартального отчета по рискам.

## Рыночные риски

Компания подвержена **рыночному риску**, связанному с открытыми позициями по валютным, процентным и долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке. Компания устанавливает лимиты в отношении уровня принимаемого риска и контролирует их соблюдение на периодической основе.

Процесс управления рыночными рисками включает выполнение следующих последовательных этапов:

1. планирование управления – определение релевантных подходов для осуществления эффективного управления подверженности рыночным рискам и рискам потери ликвидности;
2. идентификация – определение и документирование разновидностей подверженности рыночным рискам, способных оказать

негативное влияние на финансовый результат Компании;

3. качественная оценка – качественный анализ рыночных рисков и риска потери ликвидности, определение причин их возникновения с целью оценки их влияния на финансовый результат Компании;
4. количественная оценка – количественный анализ вероятности возникновения и влияния последствий реализации рыночных рисков;

5. планирование реагирования – определение процедур и методов по ослаблению отрицательных последствий реализации рыночных рисков;
6. мониторинг и контроль подверженности – мониторинг рыночных рисков и выполнение процедур по своевременному управлению ими, оценка эффективности предпринятых действий по минимизации подверженности рыночным рискам.

Целью систем управления подверженности рыночным рискам является поддержание принимаемого на себя Компанией совокупного риска на уровне, определенном Компанией, в соответствии с собственными стратегическими задачами. Приоритетным является обеспечение максимальной сохранности активов и капитала Компании на основе минимизации подверженности рыночным рискам, которые могут привести к неожиданным финансовым потерям и снижению способности Компании отвечать по принятым ранее обязательствам своевременно и в полном объеме.

Методы оценки рыночных рисков включают:

- **валютный риск.** Мониторинг валютной позиции, включающий применение анализа чувствительности изменения курсов валют и влияния на финансовый результат. Величина изменения валютной позиции зависит от вида применяемого стресс-сценария;
- **валютный риск.** Расчет месячного, годового VaR по историческому методу с применением ковариационно-вариационной матрицы;
- **процентный риск.** Мониторинг портфеля ценных бумаг на предмет величины дюрации и объема, включающий изменение доходности до погашения и влияния на финансовый результат. Величина изменения доходности до погашения зависит от вида применяемого стресс-сценария;
- мониторинг разрывов чувствительных к изменению процентных ставок активов и обязательств, включающий изменение ставки вознаграждения и влияния на финансовый результат. Величина изменения ставки зависит от вида применяемого стресс-сценария.

Сводная информация по рыночным рискам Компании на ежемесячной основе предоставляется в Департамент управления рисками Холдинга и Правлению, а также Совету директоров в составе ежеквартального отчета по рискам.

## Операционный риск

При осуществлении своей деятельности Компания подвержена операционному риску.

**Операционный риск** – это риск, приводящий к убыткам в результате неадекватных или ошибочных внутренних процессов, действий персонала, функционирования системы, а также к убыткам, возникающим по причине реализации внешних событий.

Целью управления операционными рисками является оптимизация операционной эффективности Компании путем снижения операционных потерь, рационализации расходов, а также уменьшения времени и повышения адекватности реагирования Компании на события, находящиеся вне контроля.

Основными задачами управления операционными рисками являются:

- совершенствование процедур и механизмов управления операционными рисками, которым подвержена Компания;
- система управления непрерывностью деятельности;
- недопустимость совершения Компанией иных действий, приводящих к значительным изменениям в уровне операционных рисков, принимаемых на себя Компанией;
- ограничение потерь при осуществлении Компанией операций вследствие реализации операционных рисков.

Инструменты управления операционными рисками:

1. база данных операционных потерь, используемая в целях отслеживания данных об операционных рисках на постоянной основе, включая значительные убытки в рамках каждого направления деятельности;
2. самооценка операционных рисков, используемая для идентификации и оценки операционных рисков структурными подразделениями Компании для последующего их контроля и управления ими;
3. ключевые индикаторы риска, используемые для оценки, мониторинга и раннего предупреждения операционных рисков в целях выбора направлений деятельности внутри структурных подразделений Компании для принятия контрольных мер по своевременному смягчению рисков;
4. Карта рисков является методом анализа операционных и иных рисков Компании, позволяющим выявить их взаимную связь и взаимовлияние.

Для обеспечения целостного и всеобъемлющего управления операционными рисками инструменты управления операционными рисками используются комплексно и взаимосвязано.

Компания производит мониторинг операционных рисков, сопоставляя принятые убытки к установленному лимиту на капитал под операционный риск (рассчитываемый по базовому и стандартизированному методам, согласно подходам расчета, рекомендуемым Базельским комитетом по банковскому надзору) и используя информацию, заполняемую подразделениями Компании посредством электронной базы данных операционных потерь, ключевых индикаторов риска, Карты рисков, самооценки бизнес-процессов.

Операционные риски классифицируются по категориям событий и по причинам возникновения согласно рекомендациям Базельского комитета по банковскому надзору.

Категории событий операционных рисков:

- риск, относящийся к действиям персонала (риск потерь, связанный с действиями персонала, агентами и посредниками либо связанный со взаимоотношениями Компании с клиентами, регуляторными органами или третьими лицами);
- риск, связанный с функционированием системы (риск, связанный со сбоями и остановкой функционирования телекоммуникаций и ИТ-инфраструктуры);
- риск, связанный с процессами (риск потерь по причине ошибок при исполнении сделок (ошибочных транзакций), управления клиентскими счетами и других бизнес-процессов);
- риск, связанный с внешними факторами (риск потерь по причине действий третьих лиц, включая внешнее мошенничество, повреждение основных средств или изменения в законодательстве, которое может повлечь вмешательство в продолжение операционной/бизнес-деятельности Компании).

Сводная информация по операционным рискам выносится на ежеквартальной основе на рассмотрение Комитета по управлению активами, пассивами и рисками, Правления, а также Совета директоров в составе ежеквартального отчета по рискам.



## Кредитный риск

Компания подвержена **кредитному риску**, который является риском неисполнения контрагентом по финансовому инструменту своих обязательств.

Главными целями системы управления кредитным риском Компании являются минимизация кредитного риска, его предупреждение, снижение вероятности возникновения финансовых потерь вследствие неисполнения заемщиками своих финансовых обязательств.

Процесс управления кредитным риском включает выполнение следующих последовательных этапов:

- идентификация – определение и документирование факторов кредитного риска, способных оказать негативное влияние на финансовый результат Компании;
- качественная оценка – качественный анализ кредитного риска, определение причин их возникновения с целью оценки их влияния на финансовый результат Компании;
- количественная оценка – количественный анализ вероятности возникновения и влияния последствий реализации кредитного риска на финансовый результат Компании;
- реагирование – определение процедур и методов по ослаблению отрицательных последствий реализации кредитного риска;
- мониторинг и контроль подверженности – мониторинг кредитного риска, выполнение процедур по своевременному управлению им, оценка эффективности предпринятых действий по минимизации

подверженности кредитному риску.

Компания определяет уровень кредитного риска путем установления максимальных лимитов на одного заемщика и/или группу связанных заемщиков. При установлении лимитов используются кредитные рейтинги контрагентов, присвоенные международными рейтинговыми агентствами, а также проводится оценка финансового состояния на основе доступных данных по финансовой отчетности. Мониторинг этих рисков осуществляется на регулярной основе и рассматривается на консолидированной основе Комитетом по управлению активами и пассивами Холдинга. При этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в месяц.

Компания для оценки кредитного риска использует метод активов, взвешенных по кредитному риску (RWA).

При проведении стресс-тестирования кредитного риска Компания использует базовый подход, для которого используются следующие ежемесячные данные с глубиной периода минимум 3 года таким образом, чтобы количество наблюдений  $n$  превышало 30:

- величина активов, взвешенных по степени кредитного риска Компании;
- обменный курс USD/KZT;
- цена на нефть Brent;
- уровень инфляции (индекс потребительских цен).

### Бизнес-риск

Компания является объектом подверженности различным видам рисков при осуществлении своих бизнес-процессов.

Бизнес-риск является одним из важных факторов, влияющих на устойчивость и финансовые результаты Компании.

Под **бизнес-риском** понимается неблагоприятное непредвиденное изменение объема деятельности Компании, способное привести к существенным потерям прибыли. Основные факторы бизнес-риска: существенное ухудшение конъюнктуры рынка, изменение в конкурентной среде, изменение структуры расходов и прочее.

Оценка бизнес-риска производится регулярно путем расчета прибыли под риском (EaR), который заменим показателем VaR и интерпретируется как максимальная величина вероятных потерь, которые не будут превышены при заданном доверительном интервале (99%) и временном горизонте в условиях нормального рынка.

При стресс-тестировании для моделирования стрессового сценария по бизнес-рису используется метод

При проведении стресс-тестирования происходит разделение стрессовых сценариев на базовый (отражающий менее критичные стрессовые события) и кризисный (отражающий наиболее критичные стрессовые события, влекущие за собой крайне высокую степень убытков).

Результаты стресс-тестирования используются в процессе определения:

- уровня резерва по принимаемым рискам;
- величины внутреннего капитала.

исторического и гипотетического сценариев.

Для расчета стресс-тестирования используются следующие ежеквартальные данные с глубиной периода, равной 3 года или более (таким образом, чтобы количество наблюдений  $n$  превышало 30):

- чистый доход Компании,
- обменный курс USD/KZT;
- цена на нефть Brent;

уровень инфляции (индекс потребительских цен).

Как было указано ранее, результаты стресс-тестирования используются

в процессе определения уровня резерва по принимаемым рискам и величины внутреннего капитала.

### Риск недвижимости

**Риск недвижимости** – возможные убытки вследствие изменения рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся на балансе организации.

При осуществлении своей деятельности Компания подвержена риску недвижимости, так как деятельность Компании непосредственно связана с финансированием строительства и получением дохода от сдачи в аренду площадей объектов недвижимости.

Оценка риска недвижимости с использованием расчета VaR является неотъемлемой частью централизованной модели управления рисками Компании.

Для моделирования стрессового сценария по риску недвижимости используется метод исторического и гипотетического сценариев.

Для расчета стресс-тестирования используются следующие ежемесячные данные с глубиной периода, равной 3 года или более (таким образом, чтобы количество наблюдений  $n$  превышало 30):

- индекс изменения цены на недвижимость;
- обменный курс USD/KZT;
- цена на нефть Brent;
- уровень инфляции (индекс потребительских цен).

Результаты стресс-тестирования используются в процессе определения уровня резерва по принимаемым рискам и величины внутреннего капитала.

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

**Акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания»**

Адрес: г. Нур-Султан, пр-т Мәңгілік Ел, 55А

Телефон: +7 (7172) 79 75 75

**Пресс служба:** руководитель Пахирдинова Зарина Камирдиновна (тел: 1263)

**По вопросам касательно данного отчета можно обращаться в Департамент анализа и стратегии:**

- директор Департамента Хадесов Рауан Толегенович (тел: 2309)
- главный специалист Молдабаев Жарас Умурбаевич (тел: 2353)

# СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

**АО** – Акционерное общество

**АО «НУХ «Байтерек»/Холдинг** – Акционерное общество «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»

**АО «ФГЖС»** – Акционерное общество «Фонд гарантирования жилищного строительства»

**АСПИР РК** – Агентство по стратегическому планированию и реформам

**БВУ** – банк второго уровня

**ВВП** – валовый внутренний продукт

**Всд** – временно свободные денежные средства

**ВКО** – Восточно-Казахстанская область

**Г.** – год

**ГГ.** – годы

**ГПИИР** – Государственная программа индустриально-инновационного развития Республики Казахстан на 2020 – 2025 годы

**ГЦБ** – государственные ценные бумаги

долл. – доллар

**ДФР** – доступные финансовые ресурсы

**ед.** – единиц

**ЖКХ** – Жилищно-коммунальное хозяйство

**ЗКО** – Западно-Казахстанская область

**ИЖС** – Индивидуальный жилой дом

**ИФН** – Инвестиционный фонд недвижимости

**м<sup>2</sup>** – квадратный метр

**КИК/ АО «ИО «КИК»/ ИО**

**«КИК»** – Акционерное общество «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»

**Компания/АО «КЖК»/Единый оператор** – Акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания»

**КПД** – ключевой показатель деятельности

**ЛК** – ликвидационная комиссия

**МВФ** – Международный валютный фонд

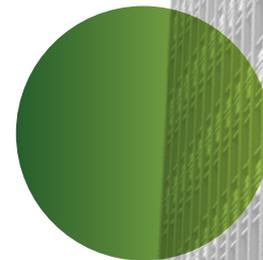
**МЖД** – Многоквартирный жилой дом

**МЖК** – Многоквартирный жилой комплекс

**МИО** – местный исполнительный орган

**млн** – миллион

**млрд** – миллиард



**МСФО** – международные стандарты финансовой отчетности

**МФО** – международные финансовые организации

**НФ РК** – Национальный Фонд Республики Казахстана

**обл.** – область

**ООН** – Организация объединенных наций

**п.п.** – процентный пункт

**РДЭ** – рейтинг дефолта эмитента

**РК** – Республика Казахстан

**СВА** – служба внутреннего аудита

**СВК** – система внутреннего контроля

**СМИ** – средства массовой информации

**СКО** – Северо-Казахстанская область

**ТОО** – Товарищество с ограниченной ответственностью

**ТРЦ** – Торгово-развлекательный центр

**т.д.** – так далее

**т.ч.** – том числе

**тыс.** – тысяч

**чел.** – человек

**ЦУР** – Цели устойчивого развития ООН

**шт.** – штук

**EBITDA** – прибыль до вычета процентов, налогов и амортизации (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)

**GRI** – Global Reporting Initiative

**KASE** – Казахстанская фондовая биржа (Kazakhstan Stock Exchange)

**NI margin** – рентабельность продаж по чистой прибыли (Net Profit Margin)

**ROA** – рентабельность активов (Return On Assets)

**ROE** – рентабельность собственного капитала (Return On Equity)

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБ ОТЧЕТЕ

АО «КЖК» придерживается принципа открытости и стремится к эффективному раскрытию информации по всем направлениям деятельности Компании, как по операционным и финансовым результатам, так и в области устойчивого развития и корпоративного управления.

Компания ежегодно раскрывает для заинтересованных сторон результаты деятельности в области устойчивого развития в соответствующем разделе корпоративного интернет-сайта, а также в своих годовых отчетах.

Настоящий годовой отчет включает финансовую и нефинансовую информацию о деятельности АО «КЖК» за период с 1 января по 31 декабря 2020 года, а также некоторые данные предыдущих периодов, планы и прогнозы Компании.

Это первый годовой отчет Компании, в котором информация об устойчивом развитии раскрывается в соответствии со Стандартами GRI («основной вариант соответствия»). Соответственно, показатели по темам в области устойчивого развития, которые раскрывались ранее, были скорректированы для большего соответствия Стандартам GRI.

Кроме того, в 2020 году произошла реорганизация Компании. Изменились масштаб деятельности и направления работы, а также структура. О произошедших изменениях можно прочитать в разделе «О Компании».

Годовой отчет по итогам 2019 года, также включающий информацию в области устойчивого развития, был опубликован 30 августа 2020 года.

Настоящий годовой отчет по итогам 2020 года не проходил внешнее заверение.

При подготовке годового отчета АО «КЖК» руководствовалась принципами определения содержания отчета, определенными Стандартами GRI:

- **взаимодействие с заинтересованными сторонами** – при раскрытии информации учитывались интересы заинтересованных сторон, определенные в ходе проведения взаимодействия с ними. Раскрывалась информация, которая для заинтересованных сторон является наиболее важной;
- **контекст устойчивого развития** – работа АО «КЖК» в настоящем годовом отчете представлена с учетом широкого социально-экономического контекста. Компания определяет свою работу в рамках внешней среды, включающей экономические, социальные и экологические аспекты;
- **существенность** – подробнее в годовом отчете освещались темы, признанные наиболее существенными внутренними или внешними стейкхолдерами Компании. Остальная информация приводилась менее детально, чтобы не перегружать документ и облегчить пользователю работу с информацией;

- **полнота** – АО «КЖК» максимально полно освещает существенные темы своей деятельности в области устойчивого развития, включая все детали, которые важны для целостного понимания ситуации.

Принципы существенности и взаимодействия с заинтересованными сторонами помогли выбрать наиболее существенные темы устойчивого развития, которые нашли отражение в настоящем годовом отчете. Принципы контекста устойчивого развития и полноты применялись в большей степени при раскрытии информации по выбранным темам.

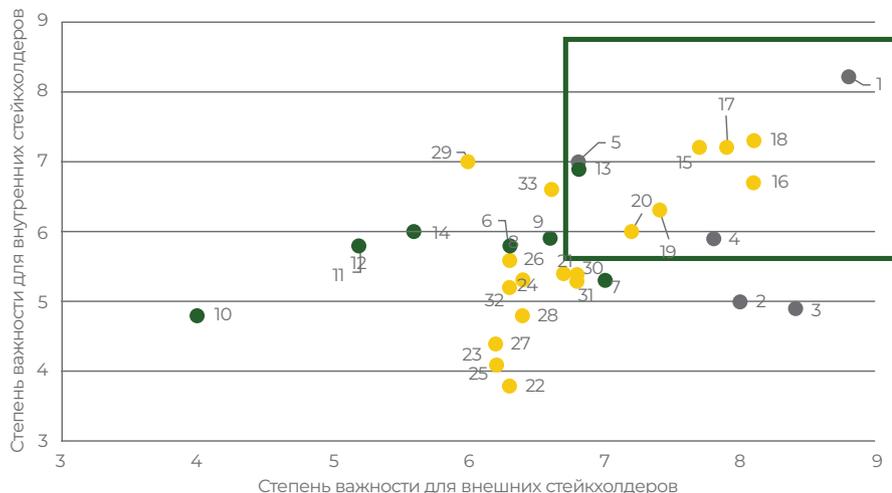
АО «КЖК» провел анализ существенности всех тем устойчивого развития на основе опроса внутренних и внешних заинтересованных сторон. Компания ежегодно направляет анкетные формы основным стейкхолдерам, структурным подразделениям, курирующим направление деятельности в области устойчивого

развития, определенным Правлением, с целью определения степени заинтересованности стейкхолдеров, в том числе в вопросах устойчивого развития.

В рамках подготовки отчета по репутационному аудиту за 2020 год была проведена процедура выявления существенных аспектов деятельности Компании в области устойчивого развития, которые признаются важными внутренними и внешними стейкхолдерами. По результатам репутационного аудита были выявлены важные темы с точки зрения стейкхолдеров, которые необходимо раскрыть в отчетности Компании.

По итогам проведенного анализа была построена матрица существенности. Темы, попавшие в правый верхний угол данной матрицы, были признаны наиболее существенными и при подготовке раздела об устойчивом развитии именно они раскрывались наиболее детально.

### Матрица существенности



Темы устойчивого развития		№
Экономическая результативность		1
Присутствие на рынках		2
Непрямые экономические воздействия		3
Практики закупок		4
Противодействие коррупции		5
Препятствие конкуренции		6
Материалы		7
Энергия		8
Вода		9
Биоразнообразие		10
Выбросы		11
Сбросы и отходы		12
Соответствие требованиям природоохранного законодательства		13
Экологическая оценка поставщиков		14
Занятость		15
Взаимоотношения работников и руководства		16
Здоровье и безопасность на рабочем месте		17
Обучение и образование		18
Разнообразие и равные возможности		19
Недопущение дискриминации		20
Свобода ассоциации и ведения коллективных переговоров		21
Риск использования детского труда		22
Риск использования принудительного или обязательного труда		23
Практика обеспечения безопасности		24
Права коренных и малочисленных народов		25

Темы устойчивого развития		№
Оценка соблюдения прав человека		26
Местные сообщества		27
Оценка воздействия поставщиков на общество		28
Политическая деятельность		29
Здоровье и безопасность потребителя		30
Маркетинговые коммуникации		31
Неприкосновенность частной жизни потребителя		32
Соответствие требованиям		33

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНДЕКС GRI

Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
<b>GRI 101 (2016): ОСНОВЫ</b>			
<b>GRI 102 (2016): ОБЩИЕ РАСКРЫТИЯ</b>			
<b>ПРОФИЛЬ ОРГАНИЗАЦИИ</b>			
102-1	Название организации	О Компании	12
102-2	Основные бренды, продукция, а также услуги	Стратегическая карта	15
102-3	Местонахождение штаб-квартиры организации	Контактная информация	96
102-4	Количество стран, в которых организация осуществляет свою деятельность	О Компании	12
102-5	Характер собственности и организационно-правовая форма	О Компании	12
102-6	Рынки, на которых работает организация	О Компании	12
102-7	Масштаб организации	Ключевые показатели	6
102-8	Численность работников	Структура и численность персонала	60
102-9	Цепочка поставок организации	Стратегическая карта	15
102-10	Существенные изменения масштабов, структуры или собственности	Единый оператор жилищного строительства	5
102-11	Принцип предосторожности	Управление рисками	89

Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
102-12	Экономические, экологические и социальные хартии, принципы или другие инициативы, к которым организация присоединилась или поддерживает	-	
102-13	Членство в ассоциациях	-	
<b>СТРАТЕГИЯ И АНАЛИЗ</b>			
102-14	Заявление самого старшего руководителя	Обращение Председателя Совета директоров	7
<b>ЭТИКА И ДОБРОСОВЕСТНОСТЬ</b>			
102-16	Ценности, принципы, стандарты и нормы поведения организации, такие как кодексы поведения и этические кодексы	Кодекс деловой этики	86
<b>КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ</b>			
102-18	Структура корпоративного управления организацией	Структура управления Компании	68
102-22	Структура высшего менеджмента и комитетов	Структура управления Компании	68
102-24	Назначение и отбор членов высшего руководства	Определение состава Совета директоров	72
102-28	Оценка деятельности высшего руководства	Не проводилась	-

Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
<b>ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ</b>			
102-40	Список групп заинтересованных сторон	Взаимодействие с заинтересованными сторонами	51
102-41	Процент всех работников, охваченных коллективными договорами	Социальная политика	66
102-42	Принципы выявления и отбора заинтересованных сторон	Взаимодействие с заинтересованными сторонами	51
102-43	Подход организации ко взаимодействию с заинтересованными сторонами	Взаимодействие с заинтересованными сторонами	51
102-44	Ключевые темы и опасения, которые были подняты заинтересованными сторонами в рамках взаимодействия с организацией, а также то, как организация отреагировала на эти ключевые темы и опасения	Взаимодействие с заинтересованными сторонами	51
<b>ПРАКТИКА ОТЧЕТНОСТИ</b>			
102-45	Юридические лица, отчетность которых была включена в отчетность	Об отчете	99
102-46	Методика определения содержания отчета и границ аспектов	Об отчете	99
102-47	Список всех существенных аспектов	Об отчете	99

Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
102-48	Последствия всех переформулировок показателей, опубликованных в предыдущих отчетах	Переформулировки или иные по сравнению с предыдущей отчетностью формулировки в настоящем годовом отчете отсутствуют	-
102-49	Существенные изменения охвата и границ аспектов по сравнению с предыдущими отчетными периодами	Это первый отчет, подготовленный по Стандартам GRI	-
<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ</b>			
102-50	Отчетный период	Об отчете	99
102-51	Дата публикации предыдущего отчета	Об отчете	99
102-52	Цикл отчетности	Об отчете	99
102-53	Контактное лицо	Контактная информация	96
102-54	Вариант подготовки отчета в соответствии со Стандартами GRI	Об отчете	99
102-55	Таблица показателей GRI	Приложение 2. Индекс GRI	102
102-56	Практика организации в отношении обеспечения внешнего заверения отчетности	Об отчете	99
<b>РАСКРЫТИЯ ПО ТЕМАМ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ</b>			
<b>ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕМЫ</b>			
<b>GRI 103 (2016): ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ</b>			
103-1	Материальность и границы	Об отчете	99
103-2	Подходы менеджмента	Управление экономическим воздействием	54
103-3	Оценка менеджмента	Ключевые показатели деятельности до 2023 года	16

Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
<b>GRI 201 (2016): ЭКОНОМИЧЕСКАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ</b>			
201-1	Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость	Финансовая поддержка, приложение 3. Финансовая отчетность	54, 107
<b>GRI 204 (2016): ПРАКТИКИ ЗАКУПОК</b>			
204-1	Доля расходов на местных поставщиков в существенных регионах осуществления деятельности	Управление закупками	57
<b>GRI 205 (2016): ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ</b>			
205-1	Бизнес-процессы, оцениваемые на предмет рисков коррупции	Противодействие коррупции	55
205-2	Информирование и обучение по вопросам антикоррупционной политики	Противодействие коррупции	55
205-3	Подтвержденные случаи коррупции	Противодействие коррупции	55
<b>ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕМЫ</b>			
<b>GRI 103 (2016): ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ</b>			
103-1	Материальность и границы	Об отчете	99
103-2	Подходы менеджмента	Управление собственным экологическим воздействием	58
103-3	Оценка менеджмента	Управление собственным экологическим воздействием	58
<b>GRI 307 (2016): СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ</b>			
307-1	Денежное значение существенных штрафов и общее число нефинансовых санкций, наложенных за несоблюдение экологического законодательства и нормативных требований	Управление собственным экологическим воздействием	58

Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
<b>СОЦИАЛЬНЫЕ ТЕМЫ</b>			
<b>GRI 103 (2016): ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ</b>			
103-1	Материальность и границы	Об отчете	99
103-2	Подходы менеджмента	Управление персоналом	60
103-3	Оценка менеджмента	Управление персоналом	60
<b>GRI 401 (2016): ЗАНЯТОСТЬ</b>			
401-1	Количество нанятых сотрудников и текучесть персонала	Структура и численность персонала, Привлечение и адаптация персонала	60, 61
401-3	Отпуска по материнству/отцовству	Социальная политика	66
<b>GRI 402 (2016): ОТНОШЕНИЯ РАБОТНИКОВ И РУКОВОДСТВА</b>			
402-1	Минимальный период уведомления сотрудников об изменениях в компании	Минимальный срок уведомления сотрудников об изменениях в Компании, которые могут их затронуть, составляет 30 дней.	-
<b>GRI 403 (2018): ЗДОРОВЬЕ И БЕЗОПАСНОСТЬ НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ</b>			
403-1	Система управления охраной труда и безопасностью	Охрана труда и обеспечение безопасности	65
403-7	Деятельность по обеспечению безопасности труда	Охрана труда и обеспечение безопасности	65
403-9	Показатели травматизма	Охрана труда и обеспечение безопасности	65

Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
<b>GRI 404 (2016): ПОДГОТОВКА И ОБРАЗОВАНИЕ</b>			
404-1	Среднее количество часов обучения на сотрудника	Обучение персонала	63
404-2	Программы развития навыков и образования на протяжении жизни, призванные поддерживать способность работников к занятости, а также оказать им поддержку при завершении карьеры	Обучение персонала	63
<b>GRI 405 (2016): РАЗНООБРАЗИЕ И РАВНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ</b>			
405-1	Состав руководящих органов и основных категорий персонала организации с разбивкой по полу, возрастным группам, принадлежности к группам меньшинств и другим признакам разнообразия	Структура и численность персонала	60
<b>GRI 406 (2016): НЕДОПУЩЕНИЕ ДИСКРИМИНАЦИИ</b>			
406-1	Подтвержденные случаи дискриминации	Управление персоналом	60

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3.

# ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

С полным комплектом финансовой отчетности, включающем заключение аудитора, можно ознакомиться на корпоративном сайте Компании: <https://kmc.kz/ru/investors/reports/query>

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

## Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
<b>АКТИВЫ</b>		
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	2,932,039	2,719,292
• Оцениваемые по амортизированной стоимости	917,887,952	19,918,195
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	135,292,670	62,663,247
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	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	4,121,178	2,274,682
Незавершенное строительство	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

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
<b>Всего активов</b>	<b>1,374,938,208</b>	<b>272,706,194</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Долговые ценные бумаги выпущенные	738,066,735	67,683,718
Прочие привлеченные средства	208,647,686	33,389,460
Государственные субсидии	197,563,476	98,052,131
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	13,456,567	-
Отложенное налоговое обязательство	11,098,775	1,870,669
Прочие обязательства	5,853,535	2,617,680
<b>Всего обязательств</b>	<b>1,174,686,774</b>	<b>203,613,658</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>		
Акционерный капитал	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)
<b>Всего собственного капитала</b>	<b>200,251,434</b>	<b>69,092,536</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>	<b>1,374,938,208</b>	<b>272,706,194</b>

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,  
закончившийся 31 декабря 2020 года

	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)
<b>Чистый процентный доход</b>	<b>24,198,616</b>	<b>12,446,977</b>
Комиссионные доходы	23,568	13,045
Комиссионные расходы	(375,219)	(285,583)
<b>Чистый комиссионный расход</b>	<b>(351,651)</b>	<b>(272,538)</b>
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	297,481	-
Прочие операционные доходы/(расходы)	3,982,027	(306,907)
<b>Операционный доход</b>	<b>28,412,872</b>	<b>11,962,322</b>
(Убытки)/доходы от обесценения долговых финансовых инструментов	(7,040,718)	882,225
Резервы по выданным гарантиям	(9,483,772)	-
Расходы на персонал	(1,865,938)	(1,528,295)
Общие и административные расходы	(1,776,670)	(1,397,141)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>8,245,774</b>	<b>9,919,111</b>
Расход по подоходному налогу	(2,194,096)	(1,327,345)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за год</b>	<b>6,051,678</b>	<b>8,591,766</b>

## Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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)
	<b>10,746,882</b>	<b>6,052,452</b>
<b>(Увеличение)/ уменьшение операционных активов</b>		
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

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
<b>Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</b>		
Государственные субсидии	146,637	(340,297)
Доходы будущих периодов по выданным гарантиям	216,499	-
Прочие обязательства	161,467	(163,128)
<b>Чистое движение денежных средств, (использованных в)/ полученных от операционной деятельности до уплаты подоходного налога</b>	<b>(20,106,830)</b>	<b>(6,376,610)</b>
Подоходный налог уплаченный	(63,016)	(37,775)
<b>(Использование) денежных средств в операционной деятельности</b>	<b>(20,169,846)</b>	<b>(6,414,385)</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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	35,103,426	-
<b>Использование денежных средств в инвестиционной деятельности</b>	<b>(430,870,021)</b>	<b>(6,929,287)</b>

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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)
<b>Поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>481,873,962</b>	<b>39,238</b>
<b>Чистое увеличение /(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>30,834,095</b>	<b>(13,304,434)</b>
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
<b>Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на конец года</b>	<b>63,619,060</b>	<b>32,735,123</b>

Отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся  
31 декабря 2020 года

тыс. тенге	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	(Накопленные убытки)/ нераспределенная 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	-	-	-	-	-	(1,385,764)	(1,385,764)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2019 года</b>	<b>63,313,800</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>5,822,856</b>	<b>2,734,447</b>	<b>(193,706)</b>	<b>69,092,536</b>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2020 года</b>	<b>63,313,800</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>5,822,856</b>	<b>2,734,447</b>	<b>(193,706)</b>	<b>69,092,536</b>
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	-	-	-	-	-	(2,577,532)	(2,577,532)
<b>Взносы в капитал (выпуск акций), связанные с объединением бизнеса</b>	<b>130,118,216</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,433,464)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>127,684,752</b>
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2020 года</b>	<b>193,432,016</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>3,389,392</b>	<b>2,734,447</b>	<b>3,280,440</b>	<b>200,251,434</b>



# ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

за год, закончившийся  
31 декабря 2020 года





«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](mailto:company@kpmg.kz)

# СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторский отчет независимых аудиторов.....	174
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	176
Отчет о финансовом положении.....	182
Отчет о движении денежных средств.....	183
Отчет об изменениях в собственном капитале.....	185
Примечания к финансовой отчетности.....	187

# 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 эти-

ческими 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

Кредиты, выданные клиентам, долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку и дебиторская задолженность по финансовой аренде составляют 22% общих активов и представлены за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ), который рассчитывается на регулярной основе и чувствителен к используемым допущениям.

Компания использует модель оценки ОКУ, которая требует от руководства применения профессионального суждения и использования допущений, относящихся к следующим ключевым сферам:

- своевременное выявление значительного повышения кредитного риска и событий дефолта, относящихся к кредитам, выданным клиентам, и 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, которые являются кредитно-обесцененными.

## Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Мы провели анализ ключевых аспектов 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.

Для анализа профессионального суждения и допущений, сделанных руководством в отношении оценки резерва под ОКУ, наши аудиторские процедуры включали следующее:

- 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 входных 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.

Существует повышенный риск существенного искажения ожидаемых кредитных убытков в текущем году из-за возросшей неопределенности, связанной с суждениями и оценками в результате COVID-19

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.

финансовой аренде в отношении выборки, по которой потенциальное изменение оценки ОКУ могло иметь значительное влияние на финансовую отчетность.

- 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, на основе нашего понимания и общедоступной рыночной информации. Мы уделили особое внимание заемщикам, которые потенциально могут оказать наиболее значительное влияние на финансовую отчетность.

Мы также провели оценку того, отражают ли надлежащим образом раскрытия информации в финансовой отчетности подверженность Компании кредитному риску.

### Государственные субсидии \*

\* См. Примечания 3(Т), 8, 14, 19 и 21 к финансовой отчетности.



### Ключевой вопрос аудита

В 2020 году в целях привлечения инвестиций для последующего финансирования жилищных инвестиционных проектов в рамках государственной программы «Нурлы Жер» Компания выпустила долговые ценные 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.

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.

Мы уделили особое внимание оценке справедливой стоимости выпущенных долговых ценных бумаг, поскольку данная оценка требует применения значительных суждений.

### Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Наши аудиторские процедуры включали анализ суждения руководства при оценке того, представляет ли собой разница между справедливой стоимостью и номинальной стоимостью полученных средств государственную субсидию.

Мы сравнили допущения, использованные руководством при определении рыночных ставок для расчета справедливой стоимости выпущенных долговых ценных бумаг по ставкам ниже рыночных, с доступной рыночной информацией.

Мы оценили разумность примененных методов амортизации государственных субсидий.

Мы также провели оценку того, раскрыта ли надлежащим образом информация о государственных субсидиях в финансовой отчетности.

## 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 взаимоотноше-

ниях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о соответствующих 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

**01 марта 2021 года**

	При- ме- ча- ние	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)
<b>Чистый процентный доход</b>	<b>5</b>	<b>24,198,616</b>	<b>12,446,977</b>
Комиссионные доходы		23,568	13,045
Комиссионные расходы		(375,219)	(285,583)
<b>Чистый комиссионный расход</b>		<b>(351,651)</b>	<b>(272,538)</b>
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)
<b>Операционный доход</b>		<b>28,412,872</b>	<b>11,962,322</b>
(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)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>8,245,774</b>	<b>9,919,111</b>
Расход по подоходному налогу	11	(2,194,096)	(1,327,345)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за год</b>		<b>6,051,678</b>	<b>8,591,766</b>

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

**Мухамеджанов А.Б.**  
Председатель  
Правления

**Сагимкулова Б.Д.**  
Финансовый Директор,  
член Правления

**Токтаркожа А.Т.**  
Главный бухгалтер

	Примечание	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
<b>АКТИВЫ</b>			
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
<b>Всего активов</b>		<b>1,374,938,208</b>	<b>272,706,194</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
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

	Примечание	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Прочие обязательства		5,853,535	2,617,680
<b>Всего обязательств</b>		<b>1,174,686,774</b>	<b>203,613,658</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>	23		
Акционерный капитал		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
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>1,374,938,208</b>	<b>272,706,194</b>

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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
<b>(Увеличение)/ уменьшение операционных активов</b>		
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
<b>Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</b>		
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)

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
Подоходный налог уплаченный	(63,016)	(37,775)
<b>(Использование) денежных средств в операционной деятельности</b>	<b>(20,169,846)</b>	<b>(6,414,385)</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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	-
<b>Использование денежных средств в инвестиционной деятельности</b>	<b>(430,870,021)</b>	<b>(6,929,287)</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
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
<b>Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на конец года (Примечание 12)</b>	<b>63,619,060</b>	<b>32,735,123</b>

тыс. тенге	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	(Накопленные убытки)/ нераспределенная прибыль	Всего
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2019 года</b>	<b>63,313,800</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>5,822,856</b>	<b>2,734,447</b>	<b>(7,399,708)</b>	<b>61,886,534</b>
<b>Общий совокупный доход и прибыль за год</b>							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	8,591,766	8,591,766
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b>							
Дивиденды объявленные и выплаченные (Примечание 23 (б))	-	-	-	-	-	(1,385,764)	(1,385,764)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2019 года</b>	<b>63,313,800</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>5,822,856</b>	<b>2,734,447</b>	<b>(193,706)</b>	<b>69,092,536</b>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2020 года</b>	<b>63,313,800</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>5,822,856</b>	<b>2,734,447</b>	<b>(193,706)</b>	<b>69,092,536</b>
<b>Общий совокупный доход и прибыль за год</b>							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	6,051,678	6,051,678
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b>							
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
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2020 года</b>	<b>193,432,016</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>3,389,392</b>	<b>2,734,447</b>	<b>3,280,440</b>	<b>200,251,434</b>

## 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 «Казакштанская

## (б) Акционеры

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года Компания полностью принадлежит АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»

## (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 в купе 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.

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.

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

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 финан-

совых 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 обяза-

тельствами, 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 отражен-

ные 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 при-

менения 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;
- 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.

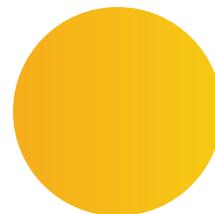
Кроме того, при первоначальном признании Компания может по соб-

ственному 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 финан-



совыми 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 изменить 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 первоначальному 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 модификации 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 возникшая 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 (относится 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 финансо-

вой 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 финан-

сирования, обеспеченного залогом ценных бумаг, при этом ценные бумаги продолжают отражаться в отчете о финансовом положении, а обязательства перед контрагентами,

включенные в составе 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 «обрат-

ного 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 опреде-

ленного 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 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.

### ***(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.

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.

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

### (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

### (м) Основные средства

#### Собственные активы

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

#### Амортизация

Амортизация по основным средствам начисляется по методу равномерного начисления в течение

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.

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.

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

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 отдель-

ных 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.

## (т) 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.

### (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

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.

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.

## **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 догово-

рам 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.

### **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.

## **(х) 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, отражаются 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.

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.

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.

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.

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 отражаются в той мере, в какой существует вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются с использованием балансового метода применительно ко всем временным разницам, возникающим между дан-

для покрытия временных разниц, неприятных 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 объединенные 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 про-

центная ставка в контракте заменяется новой альтернативной базовой ставкой.

Когда основа для определения денежных потоков предусмотрено 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)**

- 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.

**Позиции, подверженные кредитному риску (корпоративные и розничные клиенты)**

- 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, левэридж, 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 Компа-

нией, 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 клиен-

тов, 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, подвержен-ная кредит-ному риску	Сравнительная информация из внешних источников	
		Показатель PD	Показатель LGD
Денежные средства и их эквиваленты	63,619,060	Статистика дефолтов Moody's модель вероятности дефолта	Для локаль-ных позиций, подвержен-ных риску, статистика LGD основана на восстано-лении после дефолтов банков и финансовых институтов в Казахстане
Счета и депозиты в бан-ках и прочих финансовых институтах	69,728,933		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стои-мости	917,887,952		
Прочие финансовые активы	24,588		

## 5 ЧИСТЫЙ ПРОЦЕНТНЫЙ ДОХОД

	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
<b>Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки</b>		
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
<b>Прочие процентные доходы</b>		
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
<b>Процентные расходы</b>		
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

7	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 амор-

тизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний, которые учитываются по МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

## 8 ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ/(РАСХОДЫ)

7	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)
<b>Всего расхода по подоходному налогу</b>	<b>(2,194,096)</b>	<b>(1,327,345)</b>

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. тыс. тенге	%	2019 г. 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)	-
	<b>(2,194,096)</b>	<b>(27)</b>	<b>(1,327,345)</b>	<b>(14)</b>

Временные разницы, возникающие между стоимостью активов и обязательствам, отраженной в финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению отло-

женных 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	1 января 2019 года	Признаны в составе 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			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	19,698,384	-	-	19,698,384
Счета типа «ностро» в других банках	14,229,684	-	-	14,229,684
с кредитным рейтингом BBB-				
с кредитным рейтингом BBB+	821,296	-	-	821,296
с кредитным рейтингом BB+	15,408	-	-	15,408
с кредитным рейтингом BB-	1,518	-	-	1,518
с кредитным рейтингом B+	1,043	-	-	1,043
с кредитным рейтингом B	26,434	-	-	26,434
с кредитным рейтингом B-	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 BBB- до BBB+	28,855,796	-	-	28,855,796
Итого денежные средства и их эквиваленты	63,619,060	-	-	63,619,060

тыс. тенге	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	Всего
Счета типа «Ностро» в НБК	437,861	-	-	437,861
Счета типа «ностро» в других банках с кредитным рейтингом BBB-	2,824,961	-	-	2,824,961
с кредитным рейтингом BBB+	750,132	-	-	750,132
с кредитным рейтингом BB+	83,029	-	-	83,029
с кредитным рейтингом BB-	19,116	-	-	19,116
с кредитным рейтингом B+	386	-	-	386
с кредитным рейтингом B	27,565	-	-	27,565
с кредитным рейтингом B-	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 BBB- до BBB+	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: отсутство-

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

тыс. тенге	31 декабря 2019 года 12-месячные ожидаемые кредитные убытки
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

12-месячные ожидаемые кредитные убытки	2020 г. тыс. тенге	2019 г. тыс. тенге
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

тыс. тенге	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
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

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
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,487,309	-	-	1,487,309
Ноты Национального банка РК	45,452,372	-	-	45,452,372
Корпоративные облигации ТОО «Fincraft Group» с кредитным рейтингом В	-	68,519,028	-	68,519,028
Корпоративные облигации выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом В	10,983,015	-	-	10,983,015
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	793,148,574	-	-	793,148,574
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	2,102,726	2,102,726
	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

тыс. тенге	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	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-	10,988,970	-	-	10,988,970
не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	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 тысяча 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 тысяча 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 тысяча тенге, дисконт при первоначальном признании составил 173,672,898 тысяча 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 тысяча тенге, дисконт составил 3,927,826 тысяча тенге, рассчитанной с использова-

нием 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 тысяча тенге. Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций местных исполнительных органов составил 200,474 тысяча тенге.

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

(a) 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:

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	Приобретенные кредитно-обесцененные при первоначальном признании	Всего
• непросроченные	64,623,435	2,632,082	4,576,212	131,903	71,963,632
• просроченные на срок менее 30 дней	2,568,635	479,930	545,513	3,949	3,598,027
• просроченные на срок 30-89 дней	-	996,112	375,084	11,581	1,382,777
• просроченные на срок 90-179 дней	-	-	775,835	25,901	801,736
• просроченные на срок 180-360 дней	-	-	816,450	11,276	827,726
• просроченные на срок более 360 дней	-	-	2,666,995	4,286	2,671,281
	67,192,070	4,108,124	9,756,089	188,896	81,245,179
Оценочный резерв 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

тыс. тенге	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	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:

	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	За год, закончившихся 31 декабря 2020 года			
		Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	POCI	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-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	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
<b>Кредиты, выданные клиентам</b>					
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
<b>Кредиты, выданные клиентам</b>					
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 31 декабря 2020 года	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
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 рас- срочку				
ТОО «Мега Плаза», присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	-	27,245,018	-	27,245,018
Долгосрочная дебиторская задолженность от про- дажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017				
ОЮЛ в ФА «Конфедерация Единоборств» присвоен- ный внутренний рейтинг «ВВВ»	1,375,619	-	-	1,375,619
ТОО «Астана IT Univercity» 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 задолжен- ности 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 присоеди-  
нения 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 предостав-  
лена отсрочка по выплате процен-  
тов на общую сумму 578,318 тысяч  
тенге сроком на 1 год в связи с  
пандемией коронавируса и вызван-  
ными ей ограничениями по работе  
торговых центров. По состоянию  
на 31 декабря 2020 года ТОО «Мега  
Плаза» досрочно погасило задол-  
женность в рамках предоставлен-  
ной 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:

тыс. тенге	31 декабря 2020 года			
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредит- ные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредит- но-обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредит- ные убытки за весь срок по активам, являющимся кредит- но-обесцененными	Итого
Остаток на начало года	-	-	-	-
Приобретенные в результате объе- динения 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

Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам сть

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:

осуществлен количественный и качественный анализ по переходу финансовых активов из Стадии 1 в Стадию 2 с учетом предоставления отсрочки выплат по договорам куп-

ли-продажи с рассрочкой платежа в рамках реализации жилья на территории МСБ ЭКСПО-2017, что значительно увеличило сумму ожидаемых кредитных убытков в Стадии 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 государ-

ственными 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 вре-

мени 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 31 декабря 2020 года	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
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			
	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
• 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			
	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
• 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-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	
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			Итого, 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	
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	-
KZ2COY10F013/ 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/ KZ2COY20F889	21.06.2049	2.99%	10.14%	170,880	281,963
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	19,004	-
KZ2COY07E517/ KZ2C00002160	26.07.2020	8.5%	8.51%	-	10,363,558
KZ2COY08E218/ 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 тысяча тенге, рассчитанной с использованием рыночных ставок 11.41%-12.45% годовых, разница между номиналь-

ной 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. тыс. тенге	2019 г. 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 Правитель-

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

## 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 зарабо-

тана 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. тыс. тенге	2019 г. 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. тыс. тенге	2019 г. 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

### 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 выпущен-

ный 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 распре-

деление 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 нематериаль-

ных 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 возна-

граждения и валютный риск, а также кредитный риск и риск ликвидности являются основными рисками, с которыми сталкивается Компания в процессе осуществления своей деятельности.

### 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 отраже-

ния 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, утвержден-

### (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 долевого 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,

ных 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.

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 рыноч-

ных 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	Менее 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Беспроцентные	Балансовая стоимость
31 декабря 2020 года							
<b>АКТИВЫ</b>							
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

тыс. тенге	Менее 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Беспроцентные	Балансовая стоимость
- 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
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
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

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							
<b>АКТИВЫ</b>							
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
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
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. тыс. тенге		2019 г. 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. тыс. тенге		2019 г. 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 вслед-

ствие 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
<b>Активы</b>		
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
<b>Обязательства</b>		
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 выче-

том 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** – 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
<b>АКТИВЫ</b>		
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 рас-срочку	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

#### (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 источни-

нии 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.

ков 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;

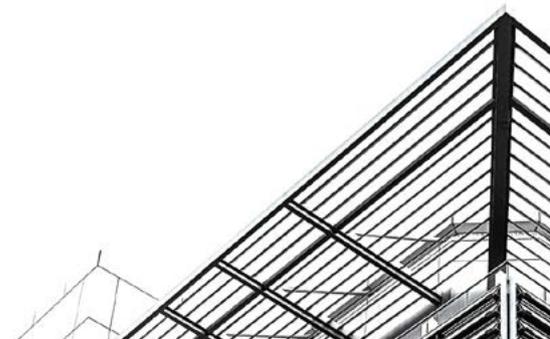
- осуществления контроля за соответствием показателей ликвидности законодательно установленным нормативам.

Следующие далее таблицы показывают распределение недисконтированных потоков денежных средств по финансовым обязательствам Компании по наиболее ранней из установленных в договоре дат наступления срока погашения. Суммар-

ные 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
<b>Всего</b>	<b>82,612,084</b>	<b>312,079</b>	<b>18,377,494</b>	<b>36,652,539</b>	<b>375,791,047</b>	<b>1,524,240,883</b>	<b>2,037,986,126</b>	<b>950,766,376</b>



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:

Активы	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Без срока погашения	Всего
	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге
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

Активы	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Без срока погашения	Всего
	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге
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
<b>Всего активов</b>	<b>168,207,101</b>	<b>67,549,937</b>	<b>116,602,937</b>	<b>374,150,084</b>	<b>629,894,887</b>	<b>18,533,263</b>	<b>1,374,938,208</b>
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
<b>Всего обязательств</b>	<b>82,936,556</b>	<b>1,961,281</b>	<b>27,039,415</b>	<b>162,440,525</b>	<b>900,308,998</b>	<b>-</b>	<b>1,174,686,775</b>
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

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

	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Без срока погашения	Всего
Активы	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге	тыс. тенге
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

	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Без срока погашения	Всего
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 стои-

мость 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, при-

вилегированных 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	АО БД	Перечисленные данные АО БД	АО БД с учетом пересчитанных данных	АО ФГЖС
Дата приобретения			30 июля 2020	16 ноября 2020
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

тыс. тенге	АО БД	Перечисленные данные АО БД	АО БД с учетом пересчитанных данных	АО ФГЖС
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
<b>Итого активов</b>	<b>723,851,045</b>	<b>3,935,402</b>	<b>727,786,447</b>	<b>30,997,556</b>
<b>Обязательства</b>				
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
<b>Итого обязательств</b>	<b>623,168,585</b>	<b>3,786,537</b>	<b>626,955,122</b>	<b>4,144,130</b>
<b>Итого чистые активы</b>	<b>100,682,460</b>	<b>148,865</b>	<b>100,831,325</b>	<b>26,853,426</b>

## 28 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### 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 законо-

дательства, 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

### 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**

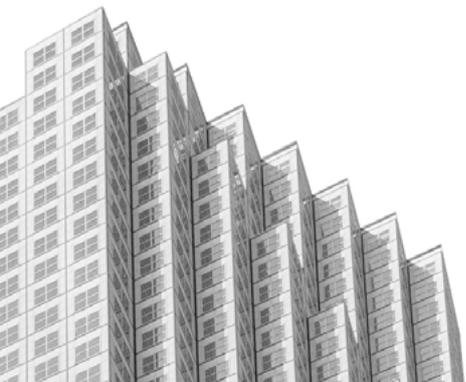
Прочие связанные стороны включают АО «НУХ «Байтерек» и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа Байтерек») и прочие государственные учреждения.

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	Государственные учреждения	Группа Байтерек	Государственные 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	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Денежные средства и их эквиваленты	14,200,857	7.50	48,554,180	8.20
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

#### 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 субъективно-

сти оценок справедливая стоимость не должна рассматриваться как стоимость, по которой может быть совершена немедленная реализация активов или исполнение обязательств.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, котируемых на активных рынках, основана на рыночных котировках или



котировках цен дилеров. Для всех прочих финансовых инструментов Компания определяет справедливую стоимость, используя методы оценки.

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

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

Компания использует широко признанные модели оценки для определения справедливой стоимости стандартных и более простых финансовых инструментов, таких как процентные и валютные свопы, использующие только общедоступные рыночные данные и не требующие суждений или оценок

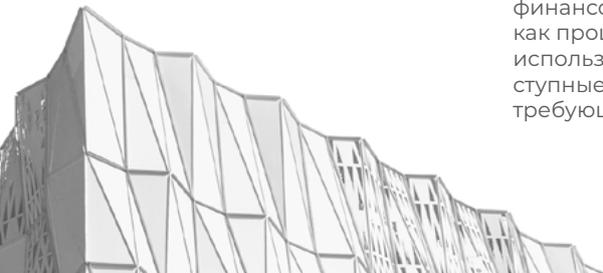
руководства. Наблюдаемые котировки и исходные данные для моделей обычно доступны на рынке для обращающихся на рынке долговых и долевого ценных бумаг, производных инструментов, обращающихся на бирже.

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

Оценка справедливой стоимости направлена на наиболее точное определение стоимости, по которой финансовый инструмент может быть 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 задол-

женности 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
<b>Активы</b>				
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
<b>Обязательства</b>				
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	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
<b>Активы</b>				
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.

