



**АО «Казakhstanская Жилищная  
Компания»**

**Финансовая отчетность**

**за год, закончившийся**

**31 декабря 2023 года**

## Содержание

Аудиторский отчет независимых аудиторов	
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	8
Отчет о финансовом положении	9
Отчет о движении денежных средств	10-11
Отчет об изменениях в собственном капитале	12
Примечания к финансовой отчетности	13-91



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

Товарищество с ограниченной  
ответственностью «КПМГ Аудит»  
Казахстан, А25D6Т5, Алматы,  
пр. Достык, 180

# 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 2023 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 существенных 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 2023 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (стандартами финансовой отчетности МСФО).

### Основание для выражения мнения

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



### Ключевые вопросы аудита

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

#### Оценка справедливой стоимости финансовых инструментов при первоначальном признании

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

<i>Ключевой вопрос аудита</i>	<i>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</i>
<p>В целях привлечения инвестиций для развития инфраструктуры и бизнеса в регионах в рамках государственных программ, Компания проводит ряд мероприятий, направленных на поддержку экономики. В 2023 году Компанией были приобретены облигации местных исполнительных органов (МИО) и казахстанского банка номинальной стоимостью 154,568,819 тысяч тенге (Примечание 14).</p> <p>Первоначально долговые финансовые инструменты были признаны по справедливой стоимости, оцениваемой путем применения соответствующих рыночных ставок вознаграждения для дисконтирования будущих денежных потоков.</p> <p>Мы уделили особое внимание:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценке справедливой стоимости финансовых инструментов при первоначальном признании, поскольку данная оценка требует применения определенных суждений.</li> </ul> <p>Вследствие существенности таких операций данная область рассматривается как ключевой вопрос аудита.</p>	<p>Мы проанализировали ключевые аспекты методологии расчета справедливой стоимости финансовых инструментов, используемой Компанией. Мы провели оценку уместности, актуальности и достоверности данных, использованных руководством при расчете рыночных ставок для определения справедливой стоимости долговых финансовых инструментов при первоначальном признании, и сравнили их с доступной рыночной информацией, в том числе с привлечением наших специалистов в области оценки.</p> <p>Мы также провели оценку того, раскрыта ли надлежащим образом информация о существенных допущениях по оценке справедливой стоимости финансовых инструментов при первоначальном признании в финансовой отчетности Компании.</p>

### Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает финансовую отчетность и наш аудиторский отчет о 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 со стандартами финансовой отчетности МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

### Ответственность аудиторов за аудит финансовой отчетности

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



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

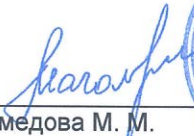
- выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения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

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

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



Магомедова М. М.  
Сертифицированный аудитор  
Республики Казахстан  
квалификационное свидетельство аудитора  
№ МФ-0000594 от 24 мая 2018 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

29 февраля 2024 года



	Примечание	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки		152,827,176	140,808,706
Прочие процентные доходы		13,002,539	13,433,711
Процентные расходы		(106,998,904)	(103,279,571)
<b>Чистый процентный доход</b>	<b>5</b>	<b>58,830,811</b>	<b>50,962,846</b>
Комиссионные доходы		66,202	42,062
Комиссионные расходы		(378,585)	(648,702)
<b>Чистый комиссионный расход</b>		<b>(312,383)</b>	<b>(606,640)</b>
Чистый доход/(убыток) от операций с иностранной валютой		4,755,756	(2,425,763)
Чистый доход от операций по прочим финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка		5,618,145	1,474,558
Доходы от выданных гарантий	7	1,634,103	2,604,931
Резервы по выданным гарантиям	20	(1,531,167)	(6,307,198)
Прочие операционные убытки	8	(24,080,449)	(6,669,046)
<b>Операционный доход</b>		<b>44,914,816</b>	<b>39,033,688</b>
Доходы от восстановления обесценения по долговым финансовым инструментам	6	903,602	11,891,503
Расходы на персонал	9	(2,769,766)	(2,563,538)
Общие и административные расходы	10	(2,165,374)	(1,859,287)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>40,883,278</b>	<b>46,502,366</b>
Экономия/(расход) по подоходному налогу	11	966,877	(1,822,668)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за год</b>		<b>41,850,155</b>	<b>44,679,698</b>

Финансовая отчетность, представленная на страницах с 8 по 91, была одобрена руководством 28 февраля 2024 года и подписана от его имени:

		
Жолдасбаев О. С. И.о. Председателя Правления	Сагимкулова Б. Д. Исполняющий директор	Токтаркожа А. Т. Главный бухгалтер





*АО «Казахстанская Жилищная Компания»*  
*Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года*

	Примечание	31 декабря 2023 г. тыс. тенге	31 декабря 2022 г. тыс. тенге
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	12	305,418,549	245,237,171
Средства в банках и прочих финансовых институтах	13	69,064,444	68,450,680
Инвестиционные ценные бумаги:			
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	14	-	2,171,971
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	14	834,169,819	831,077,410
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:			
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	15	11,028,026	4,523,388
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	15	105,681,741	126,896,750
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	16	138,842,941	149,258,306
Текущий налоговый актив		9,603,172	4,459,416
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды		300,471	4,796,241
Основные средства		3,795,842	3,750,885
Инвестиционная собственность		6,586,560	6,659,688
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		125,389	188,510
Прочие активы		1,578,063	1,678,025
<b>Всего активов</b>		<b>1,486,195,017</b>	<b>1,449,148,441</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Долговые ценные бумаги выпущенные	17	807,471,686	780,249,653
Прочие привлеченные средства	18	244,788,616	235,715,688
Государственные субсидии	19	138,309,016	142,702,544
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	20	24,922,025	23,770,040
Обязательство перед Акционером	21(б)	4,691,377	
Отложенное налоговое обязательство	11	14,330,174	17,503,656
Прочие обязательства		6,757,273	6,029,899
<b>Всего обязательств</b>		<b>1,241,270,167</b>	<b>1,205,971,480</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Акционерный капитал	21	193,432,016	193,432,016
Эмиссионный доход		12,661	12,661
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(2,597,522)	(2,597,522)
Дополнительно оплаченный капитал		3,389,392	3,389,392
Резервный капитал		2,734,447	2,734,447
Нераспределенная прибыль		47,953,856	46,205,967
<b>Всего собственного капитала</b>		<b>244,924,850</b>	<b>243,176,961</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>1,486,195,017</b>	<b>1,449,148,441</b>

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Процентные доходы полученные	106,327,938	99,612,603
Процентные расходы выплаченные	(63,196,993)	(63,689,282)
Комиссионные доходы полученные	49,210	40,332
Комиссионные расходы выплаченные	(401,606)	(624,381)
Выбытия по прочим расходам	(39,481)	(415,652)
Расходы на персонал выплаченные	(2,600,390)	(2,513,352)
Общие и административные расходы выплаченные	(2,216,191)	(2,214,694)
	<b>37,922,487</b>	<b>30,195,574</b>
<b>(Увеличение)/уменьшение операционных активов</b>		
Средства в банках и прочих финансовых институтах	635,386	13,307,757
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	2,212,494	483,351
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	30,703,749	9,526,392
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	(675,299)	(8,998,223)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	14,734,783	16,312,268
Прочие активы	605,392	(679,280)
<b>Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</b>		
Государственные субсидии	349,055	(1,572,938)
Доходы будущих периодов по выданным гарантиям	1,404,562	1,864,390
Прочие обязательства	149,351	(255,498)
<b>Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до уплаты подоходного налога</b>	<b>88,041,960</b>	<b>60,183,793</b>
Подоходный налог уплаченный	(4,807,905)	(116,528)
<b>Поступление денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>83,234,055</b>	<b>60,067,265</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	(154,568,819)	(206,415,442)
Погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	161,233,464	231,793,390
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(615,570)	(252,275)
<b>Поступление денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>6,049,075</b>	<b>25,125,673</b>



	<u>2023 г.</u> тыс. тенге	<u>2022 г.</u> тыс. тенге
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	39,339	3,349,923
Погашение прочих привлеченных средств	(2,524,407)	-
Дивиденды выплаченные (Примечание 21(б))	(26,584,469)	(3,622,294)
<b>Использование денежных средств в финансовой деятельности</b>	<u>(29,069,537)</u>	<u>(272,371)</u>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>60,213,593</b>	<b>84,920,567</b>
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты	(77,307)	(13,628)
Влияние изменений обменных курсов на величину денежных средств и их эквиваленты	45,092	(42,817)
Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на начало года	<u>245,237,171</u>	<u>160,373,049</u>
<b>Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на конец года (Примечание 12)</b>	<u><b>305,418,549</b></u>	<u><b>245,237,171</b></u>

тыс. тенге	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	Не-распределенная прибыль	Всего
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2022 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>22,833,838</b>	<b>219,804,832</b>
<b>Общий совокупный доход и прибыль за год</b>							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	44,679,698	44,679,698
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b>							
Дивиденды объявленные и выплаченные (Примечание 21(б))	-	-	-	-	-	(3,622,294)	(3,622,294)
Распределение Акционеру (Примечание 14)	-	-	-	-	-	(17,685,275)	(17,685,275)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2022 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>46,205,967</b>	<b>243,176,961</b>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2023 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>46,205,967</b>	<b>243,176,961</b>
<b>Общий совокупный доход и прибыль за год</b>							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	41,850,155	41,850,155
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b>							
Дивиденды объявленные (Примечание 21(б))	-	-	-	-	-	(31,275,846)	(31,275,846)
Распределение Акционеру (Примечание 14)	-	-	-	-	-	(8,826,420)	(8,826,420)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2023 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>47,953,856</b>	<b>244,924,850</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 займов на основании лицензии уполномоченного органа на осуществление банковских заемных операций. Компания может дополнительно осуществлять операции доверительного управления, факторинга, форфейтинга и лизинга. Компания вправе осуществлять следующие виды деятельности:

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

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

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

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

### **(б) Акционеры**

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года Компания полностью принадлежит АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» («Материнская компания»). Стороной, обладающей конечным контролем над Компанией, является Правительство Республики Казахстан.

### **(в) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Республике Казахстан**

Деятельность Компании преимущественно осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Компании оказывают влияние экономика и финансовые рынки Казахстана, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Обесценение казахстанского тенге и неустойчивость цены нефти на мировых рынках также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

Начиная с февраля 2022 года в связи с военным конфликтом между Российской Федерацией и Украиной ряд стран ввел санкции в отношении Российской Федерации. Влияние конфликта сказывается не только на экономической активности двух стран, но и на глобальной экономике. В результате введения санкций во многих странах мира возросли цены на сырьевые и продовольственные товары, нарушены установленные связи между поставками ресурсов, наблюдается инфляционное воздействие на цены, аналитики также прогнозируют экономические последствия для мировой промышленности.

Представленная 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 со стандартами финансовой отчетности МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности («стандартами финансовой отчетности МСФО»).

### **(б) Принципы оценки финансовых показателей**

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

### **(в) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются перспективно.

#### **Суждения**

Информация о суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, раскрыта в следующих примечаниях:

- 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.
- ключевые допущения, используемые для расчета резервов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства – Примечание 20.

#### **Допущения и неопределенность оценок**

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно изменить отраженную в финансовой отчетности величину активов и обязательств, представлена в следующих примечаниях:

- первоначальное признание приобретенных долговых ценных бумаг – Примечание 14.
- оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств – Примечание 27.



В 2022 году Компания пересмотрела свой подход к Методике начисления оценочного резерва под убытки по дебиторской задолженности по финансовой аренде: Компания изменила методику расчета величины убытка в случае дефолта (показатель LGD), в котором учитывается стоимость залогового обеспечения и планируемый срок реализации, равный 2 годам. Ранее показатель LGD был рассчитан как отношение периода простоя недвижимости (в месяцах), равного фиксированному сроку в 24 месяца, к периоду, оставшемуся до конца срока окончания финансовой аренды (в месяцах). Данное изменение привело к существенному снижению уровня оценочного резерва под убытки по дебиторской задолженности по финансовой аренде (Примечание 16).

**(г) Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Национальной валютой Республики Казахстан является казахстанский тенге (далее – «тенге» или KZT), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в тенге, округлены до (ближайшей) тысячи, если не указано иное.

**3 Существенные положения учетной политики**

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

Кроме того, Компания приняла «Раскрытие информации об учетной политике (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2)», начиная с 1 января 2023 года. Поправки требуют от организаций раскрывать существенную информацию об учетной политике, а не основные положения учетной политики. Хотя поправки не привели к каким-либо изменениям в самой учетной политике, в некоторых случаях они оказали влияние на информацию об учетной политике, раскрываемую в финансовой отчетности.

Поправки также содержат указания в отношении применения концепции существенности к раскрытию информации об учетной политике, оказывая помощь организациям в предоставлении полезной информации об учетной политике, специфичной для организации, которая необходима пользователям для понимания прочей информации в финансовой отчетности.

Руководство пересмотрело учетную политику и обновило определенную информацию, раскрытую в Примечании 3 «Существенные положения учетной политики» (2022 год: «Основные положения учетной политики»), в соответствии с поправками.

**(а) Иностранная валюта**

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту Компании по обменным курсам на даты совершения этих операций.

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

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

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в общем случае в составе прибыли или убытка за период.

**(б) Доверительное управление**

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

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

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

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

**(в) 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.

**(г) Процентные доходы и расходы**

*Эффективная процентная ставка*

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

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

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

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

#### ***Амортизированная стоимость и валовая балансовая стоимость***

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

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

#### ***Расчет процентного дохода и расхода***

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

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

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

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

#### ***Представление информации***

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

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

Статья «прочие процентные доходы» отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе включает процентные доходы по чистым инвестициям в финансовую аренду и процентные доходы по долговым финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

**(д) Финансовые активы и финансовые обязательства**

**(i) Классификация финансовых инструментов**

**Финансовые активы**

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

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

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Компании как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток;

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

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

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

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

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

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



### **Оценка бизнес-модели**

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

- Политики и цели, установленные для управления портфелем, а также реализация указанных политик на практике. В частности, ориентирована ли стратегия управления на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или реализацию потоков денежных средств посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Компании.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- Каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- Частота, объем и сроки возникновения продаж в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж. Однако информация об уровнях продаж рассматривается не изолированно, а в рамках единого целостного анализа того, каким образом достигается заявленная Компанией цель управления финансовыми активами, и каким образом реализуются денежные потоки.

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

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

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также маржу прибыли. При оценке того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Компания анализирует договорные условия финансового инструмента. Это включает оценку того, предусмотрено ли условиями договора по финансовому активу какое-либо условие, которое может изменить сроки или сумму потоков денежных средств по договору так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Компания принимает во внимание:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму денежных потоков;
- условия, имеющие эффект рычага (левередж);
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия;

- условия, которые ограничивают требования Компании денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса); и
- условия, которые приводят к изменению возмещения за временную стоимость денег – например, пересмотр процентных ставок на периодической основе.

#### **Реклассификация**

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

#### **Финансовые обязательства**

Компания классифицирует финансовые обязательства, кроме договоров финансовой гарантии, 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 базовой ставки НБРК, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность Компании изменять процентные ставки.

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

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

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

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

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

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

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.

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).

Компания считает, что долговая инвестиционная ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество».

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; и
- в отношении договоров финансовой гарантии: как приведенная стоимость ожидаемых выплат держателю договора для компенсации понесенного им кредитного убытка за вычетом сумм, которые Компания ожидает возместить.

См. также Примечание 4.

#### ***Реструктурированные финансовые активы***

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

- Если ожидаемая реструктуризация не приведет к прекращению признания существующего актива, то ожидаемые потоки денежных средств по модифицированному финансовому активу включаются в расчет сумм недополучения денежных средств по существующему активу (см. Примечание 4).
- Если ожидаемая реструктуризация приведет к прекращению признания существующего актива, то ожидаемая справедливая стоимость нового актива рассматривается в качестве окончательного потока денежных средств по существующему активу в момент его прекращения признания. Эта сумма включается в расчет сумм недополучения денежных средств по существующему финансовому активу, которые дисконтируются за период с ожидаемой даты прекращения признания до отчетной даты с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по существующему финансовому активу.

#### ***Кредитно-обесцененные финансовые активы***

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

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

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

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

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

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

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

**Списания**

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

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

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

**(е) Инвестиционные ценные бумаги**

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

- долговые инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости (см. Примечание 3(д)(i)); они первоначально оцениваются по справедливой стоимости плюс дополнительные прямые затраты по сделке и впоследствии по их амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки;
- долговые и долевые 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) Выпущенные долговые ценные бумаги**

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

**(з) Сделки «РЕПО» и «обратного РЕПО»**

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

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

**(и) Взаимозачет активов и обязательств**

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

**(к) Аренда**

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

**(i) Компания как арендатор**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**(ii) Компания как арендодатель**

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

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

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

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

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

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

**(л) Инвестиционная собственность**

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

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

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

**(м) 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.

**(н) 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. 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 процентного дохода прямолинейно в течение 30 лет с момента принятия готовых квартир на баланс Компании.

**(о) Финансовые гарантии**

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

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

**(п) Акционерный капитал**

**(i) Обыкновенные акции**

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

**(ii) Выкуп собственных акций**

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

**(iii) Дивиденды**

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

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

**(р) Налогообложение**

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

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

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

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

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

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

**(с) 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.

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

Ряд новых стандартов и разъяснений вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2024 года, с возможностью досрочного применения. Однако Компания не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной финансовой отчетности.

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

- «Обязательство по аренде при продаже с обратной арендой» (Поправки к МСФО (IFRS) 16);
- «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами» (Поправки к МСФО (IAS) 1);
- «Договоренности о финансировании поставщиков» (Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7).

Новые поправки к стандартам, вступившие в силу с 1 января 2023 года, не оказали влияния на финансовую отчетность Компании.

#### **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 22.

**Кредитный риск – суммы ожидаемых кредитных убытков**

**Исходные данные, допущения и методы, использованные для оценки обесценения**

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

***Значительное повышение кредитного риска***

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

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

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

***Уровни градации (рейтинги) кредитного риска***

Компания присваивает каждой позиции, подверженной кредитному риску, соответствующий рейтинг кредитного риска на основании различных данных, которые используются для прогнозирования риска дефолта, а также посредством применения экспертного суждения в отношении кредитного качества. Рейтинги кредитного риска определяются с использованием качественных и количественных факторов, которые служат индикатором риска наступления дефолта. Эти факторы меняются в зависимости от характера подверженной кредитному риску позиции и типа заемщика. Рейтинги кредитного риска определяются и калибруются таким образом, что риск наступления дефолта растет по экспоненте по мере ухудшения кредитного риска – например, разница между 1 и 2 рейтингами кредитного риска меньше, чем разница между 2 и 3 рейтингами кредитного риска.



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

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

#### *Создание временной структуры вероятности дефолта*

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

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

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

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

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

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

*Определение того, имело ли место значительное повышение кредитного риска*

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

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

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска по финансовому активу с момента его первоначального признания, Компания учитывает снижение внутреннего рейтинга финансового актива на 2 и более позиций, а так же 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;
- по состоянию на текущую отчетную дату Компания не смогла осуществить погашение по другому финансовому инструменту контрагента;
- другие признаки того, что контрагент не способен погасить свои обязательства перед Компанией, и признаки ухудшения состояния финансового актива/увеличения вероятности выполнения Компанией условных обязательств.

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

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

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

### *Включение прогнозной информации*

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

### *Модифицированные финансовые активы*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Оценка ожидаемых кредитных убытков*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

тыс. тенге	Позиция, подверженная кредитному рisku 31 декабря 2023 г.	Сравнительная информация из внешних источников	
		Показатель PD	Показатель LGD
Денежные средства и их эквиваленты	305,418,549		Для локальных позиций,
Средства в банках и прочих финансовых институтах	69,064,444	Статистика дефолтов	подверженных рisku, статистика LGD основана на
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости	834,169,819	Moody's модель вероятности дефолта	восстановлении после дефолтов банков и финансовых институтов в Казахстане
Прочие финансовые активы	106,170		



## 5 Чистый процентный доход

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
<b>Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки</b>		
<b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости	100,519,869	93,956,859
Сделки «обратного РЕПО»	29,734,140	22,678,096
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	14,170,526	15,994,080
Средства в банках и прочих финансовых институтах	6,285,740	4,237,777
Денежные средства и их эквиваленты	2,103,782	3,935,898
Прочие активы	13,119	5,996
	<b>152,827,176</b>	<b>140,808,706</b>
<b>Прочие процентные доходы</b>		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	12,802,950	13,214,056
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	199,589	219,655
	<b>13,002,539</b>	<b>13,433,711</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(88,340,360)	(85,460,719)
Прочие привлеченные средства	(18,658,544)	(17,818,852)
	<b>(106,998,904)</b>	<b>(103,279,571)</b>
<b>Чистый процентный доход</b>	<b>58,830,811</b>	<b>50,962,846</b>

Процентный доход по дебиторской задолженности по финансовой аренде за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, включает амортизацию государственных субсидий в размере 8,138,803 тысяч тенге (2022 год: 8,133,621 тысячи тенге) (Примечание 19).

## 6 Доходы от восстановления обесценения по долговым финансовым инструментам

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку (Примечание 15)	950,682	6,022,946
Средства в банках и прочих финансовых институтах (Примечание 13)	181,669	(19,481)
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	45,092	(13,628)
Прочие активы	7,641	26,135
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости (Примечание 14)	(131,495)	485,720
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 16)	(149,987)	5,389,811
	<b>903,602</b>	<b>11,891,503</b>

## 7 Доходы от выданных гарантий

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	1,633,935	2,604,576
Комиссии за финансовые гарантии	168	355
	<b>1,634,103</b>	<b>2,604,931</b>

Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, признанные за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, возникают в результате амортизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний.

## 8 Прочие операционные убытки

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Убыток от признания первоначального дисконта по приобретенным долгосрочным ценным бумагам (Примечание 14)	(23,876,479)	(28,737,225)
Расходы, возникающие при первоначальном признании выданных займов и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	(2,139,331)	(323,256)
Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества	(815,464)	(668,659)
Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости	(643,201)	(194,542)
Расходы по возврату ранее удержанной пени	(479,294)	-
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	(294,498)	(1,731,428)
Расходы в виде резервов по условным обязательствам	(221,910)	-
Убыток от признания первоначального дисконта по кредитам, выданным клиентам (Примечание 15)	-	(16,132,736)
Доход от использования государственных субсидий (Примечание 19)	2,980,723	39,895,544
Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества	910,066	775,713
Доход от досрочного погашения долгосрочных ценных бумаг	528,099	-
Доходы от погашения средств в банках и прочих финансовых институтах	16,804	77,035
Прочие (расходы)/доходы	(45,964)	370,508
	<b>(24,080,449)</b>	<b>(6,669,046)</b>

В течение 2023 года Компания приобрела облигации местных исполнительных органов на сумму 139,568,819 тысяч тенге (2022 год: 176,415,442 тысячи тенге), со сроком погашения в 2024-2025 годах (Примечание 14). При первоначальном признании разница между справедливой стоимостью и стоимостью приобретения в виде дисконта составила 23,876,479 тысяч тенге (2022 год: 28,737,225 тысяч тенге), которая была компенсирована использованием государственной субсидии в размере 1,567,918 тысяч тенге (2022 год: 24,409,037 тысяч тенге) (Примечание 19).

В течение 2023 года Компания признала расходы на сумму 2,139,331 тысяча тенге при первоначальном признании стоимости кредитов, выданных физическим и юридическим лицам, по ставкам ниже рыночных. В данную сумму включен расход в размере 1,851,646 тысяч тенге, возникший при первоначальном признании кредитной линии для финансирования градостроительного инвестиционного проекта и расход в размере 287,685 тысяч тенге от кредитов, выданных физическим лицам.

В течение 2023 года Компания признала расходы на сумму 294,498 тысяч тенге при рефинансировании ипотечных кредитов и списания дебиторской задолженности по аренде с последующим выкупом, в рамках Программы рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), утвержденной Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 24 апреля 2015 года № 69 (2022 год: 1,731,428 тысяч тенге).

## 9 Расходы на персонал

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Вознаграждения работникам	2,506,519	2,325,423
Налоги по заработной плате	263,247	238,115
	<b>2,769,766</b>	<b>2,563,538</b>

## 10 Общие и административные расходы

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Обслуживание и ремонт основных средств и нематериальных активов	547,716	486,455
Расходы по аутсорсингу	531,434	464,891
Износ и амортизация	328,284	272,038
Услуги связи	94,264	75,452
Налоги помимо подоходного налога	93,580	93,028
Аудиторские услуги	91,524	82,692
Реклама и маркетинг	63,180	37,661
Расходы по присвоению/наблюдению/поддержанию рейтинга	58,435	49,097
Расходы по социальной программе	56,171	51,075
Расходы по транспортным услугам	49,917	46,932
Информационные услуги	44,629	13,518
Командировочные расходы	34,784	20,784
Консультационные услуги	28,332	26,296
Подготовка кадров и повышение квалификации сотрудников – внешние	24,280	21,592
Расходы на содержание членов Совета директоров	18,063	36,788
Аренда	15,442	14,268
Охрана	14,113	11,860
Канцелярские и типографские расходы	9,701	7,550
Материалы	6,856	16,886
Затраты по охране труда и технике безопасности	2,000	1,900
Расходы за услуги ГЦВП	1,790	529
Расходы на страхование	1,732	349
Прочее	49,147	27,646
	<b>2,165,374</b>	<b>1,859,287</b>

Стоимость услуг по аудиту финансовой отчетности Компании (включая обзорную проверку), подготовленной в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО, по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составила 77,700 тысяч тенге без учета НДС. Стоимость неаудиторских услуг по сопровождению в осуществлении перевода финансовой отчетности на английский и казахский языки, форматирования и вычитки составила 3,900 тысяч тенге без учета НДС. Так же в состав консультационных услуг включены расходы по неаудиторским услугам, оказанные одной фирмой, в размере 4,970 тысяч тенге без учета НДС.

**(а) Доверительное управление**

С 16 июня 2021 года Компания является доверительным управляющим в соответствии с трехсторонним договором №2/26 о передаче государственного имущества в виде информационной системы «Единая информационная система долевого участия в жилищном строительстве» (далее - Договор), заключенным между Компанией, ГУ «Департамент государственного имущества и приватизации Министерства финансов Республики Казахстан» и РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан», сроком действия до 16 июня 2026 года. Собственником имущества является РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан».

Общие расходы по информационной системе «Единая информационная система долевого участия в жилищном строительстве» составили:

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Услуги по модификации программного обеспечения	53,481	53,482
Услуги по сопровождению и технической поддержке	20,034	20,034
	<b>73,515</b>	<b>73,516</b>

**11 Расход по подоходному налогу**

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Изменение величины отложенных налоговых активов/отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва	966,877	(1,822,668)
<b>Всего расхода по подоходному налогу</b>	<b>966,877</b>	<b>(1,822,668)</b>

В 2023 году ставка по текущему и отложенному подоходному налогу составляет 20% (в 2022 году: 20%).

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

	2023 г.		2022 г.	
	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%
<b>Прибыль до вычета подоходного налога</b>	<b>40,883,278</b>	<b>100</b>	<b>46,502,366</b>	<b>100</b>
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(8,176,656)	(20.0)	(9,300,473)	(20.0)
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	8,968,040	21.9	6,968,922	15.0
(Невычитаемые расходы) необлагаемые доходы от обесценения	(229,102)	1.5	1,006,659	2.2
Необлагаемые доходы (невычитаемые расходы) при признании переоценки финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	608,833	(0.6)	(163,543)	(0.4)
Прочие невычитаемые расходы	(204,238)	(0.5)	(334,233)	(0.7)
	<b>966,877</b>	<b>2.4</b>	<b>(1,822,668)</b>	<b>(3.9)</b>

Временные разницы, возникающие между стоимостью активов и обязательств, отраженной в финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению отложенных налоговых активов по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года.

#### Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Изменение величины временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, может быть представлено следующим образом:

тыс. тенге	1 января 2023 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе собственного капитала	31 декабря 2023 г.
Основные средства	(485,273)	(129,892)	-	(615,165)
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	114,613	(40,996)	-	73,617
Средства в банках и прочих финансовых институтах	425,300	(216,665)	-	208,635
Инвестиционные ценные бумаги	56,698,463	(4,205,696)	2,206,605	54,699,372
Кредиты выданные и дебиторская задолженность по реализации в рассрочку	5,258,524	(2,296,968)	-	2,961,556
Прочие активы	2,371	1,802	-	4,173
Прочие привлеченные средства	(56,426,332)	3,280,753	-	(53,145,579)
Государственные субсидии	28,540,509	(878,706)	-	27,661,803
Выпущенные облигации	(51,702,729)	5,407,341	-	(46,295,388)
Прочие обязательства	70,898	45,904	-	116,802
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	370,994	-	-	370,994
	<b>(17,132,662)</b>	<b>966,877</b>	<b>2,206,605</b>	<b>(13,959,180)</b>
Непризнанный отложенный налоговый актив	(370,994)	-	-	(370,994)
	<b>(17,503,656)</b>	<b>966,877</b>	<b>2,206,605</b>	<b>(14,330,174)</b>

Изменение величины временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, может быть представлено следующим образом:

тыс. тенге	1 января 2022 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе собственного капитала	31 декабря 2022 г.
Основные средства	(302,282)	(182,991)	-	(485,273)
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	146,054	(31,441)	-	114,613
Средства в банках и прочих финансовых институтах	627,413	(202,113)	-	425,300
Инвестиционные ценные бумаги	54,076,638	(1,799,494)	4,421,319	56,698,463
Кредиты выданные и дебиторская задолженность по реализации в рассрочку	4,222,302	1,036,222	-	5,258,524
Прочие активы	861	1,510	-	2,371
Прочие привлеченные средства	(59,491,383)	3,065,051	-	(56,426,332)
Государственные субсидии	36,464,927	(7,924,418)	-	28,540,509
Выпущенные облигации	(55,932,529)	4,229,800	-	(51,702,729)
Прочие обязательства	85,692	(14,794)	-	70,898
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	370,994	-	-	370,994
	<b>(19,731,313)</b>	<b>(1,822,668)</b>	<b>4,421,319</b>	<b>(17,132,662)</b>
Непризнанный отложенный налоговый актив	(370,994)	-	-	(370,994)
	<b>(20,102,307)</b>	<b>(1,822,668)</b>	<b>4,421,319</b>	<b>(17,503,656)</b>



## 12 Денежные средства и их эквиваленты

		31 декабря 2023 г.		
		Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Всего
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки			
Счета типа «Ностро» в НБРК	76,794,128	-	-	76,794,128
Счета типа «Ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ	3,116,669	-	-	3,116,669
с кредитным рейтингом ВВВ-	6,275,144	-	-	6,275,144
с кредитным рейтингом ВВ	378,580	-	-	378,580
с кредитным рейтингом ВВ-	46,538	-	-	46,538
Без рейтинга	6	-	-	6
<b>Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение</b>	<b>86,611,065</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86,611,065</b>
Сделки обратного РЕПО с кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	218,888,397	-	-	218,888,397
<b>Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение</b>	<b>305,499,462</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>305,499,462</b>
Оценочный резерв под убытки	(80,913)	-	-	(80,913)
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>305,418,549</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>305,418,549</b>

		31 декабря 2022 г.		
		Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Всего
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки			
Счета типа «Ностро» в НБРК	54,814,333	-	-	54,814,333
Счета типа «Ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ	18,433,204	-	-	18,433,204
с кредитным рейтингом ВВВ-	13,650,300	-	-	13,650,300
с кредитным рейтингом ВВ	41,376	-	-	41,376
с кредитным рейтингом ВВ-	451	-	-	451
с кредитным рейтингом В+	77,130	-	-	77,130
с кредитным рейтингом В-	2	-	-	2
Без рейтинга	354,219	-	-	354,219
<b>Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение</b>	<b>87,371,015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87,371,015</b>
Сделки обратного РЕПО с кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	157,992,173	-	-	157,992,173
<b>Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение</b>	<b>245,363,188</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>245,363,188</b>
Оценочный резерв под убытки	(126,017)	-	-	(126,017)
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>245,237,171</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>245,237,171</b>

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2022 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 31 декабря 2023 года составляет 76,794,128 тысяч тенге (31 декабря 2022 года: 54,814,333 тысячи тенге).

В 2023 году Компания заключила сделки «обратного РЕПО» с контрагентами на Казахстанской фондовой бирже. Данные сделки обеспечены казначейскими обязательствами Министерства Финансов Республики Казахстан. По состоянию на 31 декабря 2023 года справедливая стоимость финансовых активов, используемых в качестве обеспечения договоров «обратного РЕПО», составляет 218,888,397 тысяч тенге (31 декабря 2022 года: 157,992,173 тысячи тенге).

#### Анализ изменения оценочного резерва под убытки

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.			
	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	126,017	-	-	126,017
Чистое восстановление оценочного резерва под убытки	(45,092)	-	-	(45,092)
Изменения курса валют и прочие изменения	(12)	-	-	(12)
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода</b>	<b>80,913</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80,913</b>
тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.			
	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	112,258	-	-	112,258
Чистое восстановление оценочного резерва под убытки	13,628	-	-	13,628
Изменения курса валют и прочие изменения	131	-	-	131
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода</b>	<b>126,017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>126,017</b>

### 13 Средства в банках и прочих финансовых институтах

тыс. тенге	31 декабря 2023 г.			Итого
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
<b>Срочные депозиты</b>				
С кредитным рейтингом ВВ	50,027,397	-	-	50,027,397
	<b>50,027,397</b>	-	-	<b>50,027,397</b>
<b>Займы</b>				
С кредитным рейтингом ВВВ	19,056,824	-	-	19,056,824
<b>Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки</b>	<b>69,084,221</b>	-	-	<b>69,084,221</b>
Резерв под обесценение	(19,777)	-	-	(19,777)
<b>Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки</b>	<b>69,064,444</b>	-	-	<b>69,064,444</b>

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

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2022 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 31 декабря 2023 года составляет 50,027,397 тысяч тенге (31 декабря 2022 года: 50,013,699 тысяч тенге).

Остатки по депозитам и займам не являются просроченными.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, Компанией осуществлено закрытие банковского вклада, размещенного в долларах США.

По состоянию на 31 декабря 2023 года у Компании имеются срочные депозиты в тенге со ставкой вознаграждения 10.0% годовых (2022 год: 10.0% годовых) и сроком погашения в феврале 2024 года.

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

#### Анализ изменения оценочного резерва под убытки

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.			
	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	201,480	-	-	201,480
Чистое восстановление оценочного резерва под убытки	(181,669)	-	-	(181,669)
Изменения курса валют и прочие изменения	(34)	-	-	(34)
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода</b>	<b>19,777</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,777</b>

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.			
	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	181,938	-	-	181,938
Чистое восстановление оценочного резерва под убытки	(173,698)	-	-	(173,698)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	193,179	-	-	193,179
Изменения курса валют и прочие изменения	61	-	-	61
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода</b>	<b>201,480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>201,480</b>

## 14 Инвестиционные ценные бумаги

тыс. тенге	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
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+	-	2,171,971
	-	<b>2,171,971</b>

	31 декабря 2023 г.			
	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
тыс. тенге				
<b>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,462,800	-	-	1,462,800
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВВ	13,368,277	-	-	13,368,277
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом ВВ-	10,960,534	-	-	10,960,534
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	808,973,997	-	-	808,973,997
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	<b>834,765,608</b>	-	<b>1,117,796</b>	<b>835,883,404</b>
Оценочный резерв под убытки	(595,789)	-	(1,117,796)	(1,713,585)
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>834,169,819</b>	-	-	<b>834,169,819</b>

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

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

В течение отчетного года Компания приобрела облигации местных исполнительных органов по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 139,568,819 единицы, со сроком погашения в 2024-2025 годах. Купонные ставки по облигациям составляют 0.35% и 4.25% годовых.



Облигации были признаны по справедливой стоимости 115,692,340 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночных ставок в пределах 13.28%-16.27% годовых. Дисконт при первоначальном признании составил 23,876,479 тысяч тенге и был признан в прочих операционных расходах в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 8) и частично компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии, полученной для целей приобретения данных облигаций в сумме 1,567,918 тысяч тенге (Примечание 19).

В течение отчетного года, закончившегося 31 декабря 2023 года, местные исполнительные органы погасили облигации в размере 161,233,464 тысячи тенге. Перерасчет дисконта в связи с частичным/полным досрочным погашением облигаций местных исполнительных органов на сумму 69,723,364 тысячи тенге составил 1,020,131 тысячу тенге и был признан в виде государственных субсидий (Примечание 19).

По состоянию на 31 декабря 2023 года корпоративные облигации представляют собой процентные ценные бумаги, выпущенные местными компаниями и банками. Данные ценные бумаги находятся в свободном обращении на площадке АО «Казахстанская фондовая биржа» (далее, «КФБ»), за исключением облигаций АО «Казакстан Кагазы» (далее, «КК») валовой стоимостью 1,117,796 тысяч тенге (31 декабря 2022 года: 1,117,796 тысяч тенге).

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 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.

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

В течение 2022 года Компанией были приобретены купонные облигации казахстанского банка по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 30,000,000 единиц, с купонной ставкой 0.50% годовых и сроком погашения в 2034 году. Облигации были признаны по справедливой стоимости 7,893,406 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки 13.48% годовых, что привело к признанию дисконта при первоначальном признании в размере 17,685,275 тысяч тенге, за вычетом отложенных налогов, напрямую на счетах нераспределенной прибыли в собственном капитале.

#### **Анализ изменения оценочного резерва под убытки**

	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.</b>		
	<b>12-месячные ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными</b>	<b>Всего</b>
тыс. тенге			
Остаток на 1 января	464,294	1,117,796	1,582,090
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	43,565	-	43,565
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	87,930	-	87,930
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода</b>	<b>595,789</b>	<b>1,117,796</b>	<b>1,713,585</b>

	За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.		
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
Остаток на 1 января	950,014	1,117,796	2,067,810
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(580,635)	-	(580,635)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	94,915	-	94,915
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода</b>	<b>464,294</b>	<b>1,117,796</b>	<b>1,582,090</b>

## 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, предоставленных физическим лицам, гражданам Республики Казахстан.

	31 декабря 2023 г. тыс. тенге	31 декабря 2022 г. тыс. тенге
<b>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Займ ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»	53,330,839	47,264,939
Займы корпоративным клиентам	3,251,706	-
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	2,581,058	24,292,427
<b>Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</b>	<b>59,163,603</b>	<b>71,557,366</b>
Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам	38,518,760	49,455,170
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	9,658,034	10,728,932
<b>Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам</b>	<b>48,176,794</b>	<b>60,184,102</b>
Оценочный резерв под убытки	107,340,397	131,741,468
	(1,658,656)	(4,844,718)
<b>Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>105,681,741</b>	<b>126,896,750</b>
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	11,028,026	4,523,388
<b>Итого кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку</b>	<b>116,709,767</b>	<b>131,420,138</b>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года, Компания не приобретала портфели ипотечных кредитов у коммерческих банков.

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

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

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

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

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

В течение 2022 года Компанией было заключено дополнительное соглашение с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом города Астана по продлению сроков погашения кредита, на основании решения Совета по управлению Национальным Фондом Республики Казахстан. Ввиду существенной модификации условий соглашения Компания прекратила признание старого кредита и признала новый финансовый актив. Соответственно, кредит был приведен к справедливой стоимости на дату заключения дополнительного соглашения, используя рыночную ставку вознаграждения 13.25% годовых, что привело к признанию эффекта от модификаций условий в размере 8,552,902 тысяч тенге за счет государственной субсидии (Примечание 19).

В 2022 году между Компанией и ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» были заключены дополнительные соглашения к основному кредитному договору, в соответствии с которыми Компанией было выдано несколько траншей на общую сумму 20,000,000 тысяч тенге в целях завершения строительства проблемных объектов долевого строительства в городе Астана. При первоначальном признании данные транши были приведены к справедливой стоимости, используя рыночные ставки вознаграждения в пределах 13.58%-13.74% годовых.

В августе 2023 года Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии для финансирования градостроительного инвестиционного проекта, соответствующего стандарту комплексной застройки территорий в городе Астана на сумму в размере 10,500,000 тысяч тенге. Номинальная ставка по кредитной линии составляет 4.25% годовых со сроком погашения в 2026 году. В течение отчетного периода, в рамках данной кредитной линии, Компанией выданы два транша на общую сумму 4,947,113 тысяч тенге.

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

При первоначальном признании данные транши были приведены к справедливой стоимости, с использованием рыночных процентных ставок 23.40%-23.50% годовых, что привело к признанию дисконта в размере 1,851,646 тысяч тенге, из которых 1,412,806 тысяч тенге были компенсированы за счет государственной субсидии (Примечание 19).

В связи с наступлением гарантийного случая по строительству объекта недвижимости в г. Атырау, Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии в целях финансирования завершения строительства объекта на 2,611,855 тысяч тенге со ставкой вознаграждения 11.42% годовых. В рамках данной кредитной линии Компанией выданы два транша на общую сумму 1,006,813 тысяч тенге.

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

Справедливая стоимость данных кредитов при первоначальном признании была оценена как приведенная стоимость всех будущих поступлений денежных средств, дисконтированных с использованием рыночных процентных ставок 26.63%-26.77% годовых. Разница между номинальной и справедливой стоимостью кредитов на дату первоначального признания в размере 165,095 тысяч тенге была признана в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

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

В таблице далее представлена информация о качестве ипотечных кредитов, выданных клиентам, по состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов:

	31 декабря 2023 г.				
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Приобретенные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
тыс. тенге					
- непросроченные	38,391,782	889,865	4,104,422	168,710	43,554,779
- просроченные на срок менее 30 дней	890,039	153,286	425,828	43,088	1,512,241
- просроченные на срок 30-89 дней	-	475,006	1,370,264	5,868	1,851,138
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	639,702	2,603	642,305
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	261,831	4,727	266,558
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	333,450	16,323	349,773
	<b>39,281,821</b>	<b>1,518,157</b>	<b>7,135,497</b>	<b>241,319</b>	<b>48,176,794</b>
Оценочный резерв под убытки	(167,092)	(40,940)	(1,299,014)	(7,249)	(1,514,295)
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>39,114,729</b>	<b>1,477,217</b>	<b>5,836,483</b>	<b>234,070</b>	<b>46,662,499</b>

тыс. тенге	31 декабря 2022 г.				
	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	46,850,259	1,117,291	3,832,452	176,280	51,976,282
- просроченные на срок менее 30 дней	1,129,442	369,074	536,152	68,152	2,102,820
- просроченные на срок 30-89 дней	-	612,598	429,781	18,678	1,061,057
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	1,233,045	66,740	1,299,785
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	530,416	18,942	549,358
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	3,194,800	-	3,194,800
	<b>47,979,701</b>	<b>2,098,963</b>	<b>9,756,646</b>	<b>348,792</b>	<b>60,184,102</b>
Оценочный резерв под убытки	(626,420)	(100,010)	(3,525,313)	(17,072)	(4,268,815)
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>47,353,281</b>	<b>1,998,953</b>	<b>6,231,333</b>	<b>331,720</b>	<b>55,915,287</b>

По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца составляла 1,620,944 тысячи тенге (31 декабря 2022 года: 2,401,145 тысяч тенге).

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

**Ключевые допущения и суждения при оценке оценочного резерва под убытки по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам**

Существенные допущения, используемые руководством при определении размера оценочного резерва под убытки по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам, включают следующее:

- PD 12 мес по группам сегментов, относящимся к Стадии 1 кредитного качества, составил 2.6% - 15.3%, уровень PD lifeTime, относящийся к Стадии 2 кредитного качества, составил 5.4% - 97.8%, в зависимости от группы сегментов ипотечного однородного портфеля;
- уровень LGD по сегментам однородного ипотечного портфеля Стадий 1 и 2 составил от 0% до 62.5%, в зависимости от сегментов ипотечного однородного портфеля.

Изменения вышеприведенных оценок могут повлиять на оценочный резерв под убытки по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам. Например, при изменении величины чистой приведенной к текущему моменту стоимости предполагаемых потоков денежных средств на плюс/минус три процента размер оценочного резерва под убытки по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам, по состоянию на 31 декабря 2023 года был бы на 1,399,875 тысяч тенге ниже/выше (31 декабря 2022 года: 1,677,459 тысяч тенге).

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

Движение оценочного резерва под убытки представлено ниже:

	За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.				Итого
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Приобретенные кредитно-обесцененные при первоначальном признании	
тыс. тенге					
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало периода	626,420	100,010	3,525,313	17,072	4,268,815
Перевод в Стадию 1	8,155	(6,224)	(1,931)	-	-
Перевод в Стадию 2	(11,496)	13,424	(1,928)	-	-
Перевод в Стадию 3	(18,776)	(22,628)	41,404	-	-
Чистое изменение	(437,211)	(43,642)	(28,464)	(9,823)	(519,140)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	-	-	-	-	-
Переводы по вновь созданным займам в другие стадии	-	-	-	-	-
Списание	-	-	(2,209,835)	-	(2,209,835)
Высвобождение дисконта/ прочие изменения	-	-	(25,545)	-	(25,545)
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода</b>	<b>167,092</b>	<b>40,940</b>	<b>1,299,014</b>	<b>7,249</b>	<b>1,514,295</b>
	За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.				
	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	Итого
тыс. тенге					
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало периода	1,210,724	240,015	3,421,734	3,645	4,876,118
Перевод в Стадию 1	16,487	(14,655)	(1,832)	-	-
Перевод в Стадию 2	(34,511)	40,053	(5,542)	-	-
Перевод в Стадию 3	(37,972)	(93,802)	131,774	-	-
Чистое изменение	(532,872)	(71,606)	(14,564)	6,632	(612,410)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	6,198	-	-	6,837	13,035
Переводы по вновь созданным займам в другие стадии	-	-	-	-	-
Высвобождение дисконта/ прочие изменения	(1,634)	5	(6,257)	(42)	(7,928)
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода</b>	<b>626,420</b>	<b>100,010</b>	<b>3,525,313</b>	<b>17,072</b>	<b>4,268,815</b>

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

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
<b>Кредиты, выданные клиентам</b>					
Остаток на 1 января	47,979,701	2,098,963	9,756,646	348,792	60,184,102
переведенные в Стадию 1	(1,420,304)	850,356	569,948	-	-
переведенные в Стадию 2	691,696	(1,038,241)	346,545	-	-
переведенные в Стадию 3	959,408	391,817	(1,351,225)	-	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	760,197	-	-	-	760,197
Переводы по вновь созданным или приобретенным займам между стадиями	(372,099)	13,189	358,910	-	-
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(9,316,777)	(797,926)	(337,040)	(107,473)	(10,559,216)
Списания	-	-	(2,208,289)	-	(2,208,289)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>39,281,822</b>	<b>1,518,158</b>	<b>7,135,495</b>	<b>241,319</b>	<b>48,176,794</b>

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
<b>Кредиты, выданные клиентам</b>					
Остаток на 1 января	64,618,610	2,684,281	8,309,211	86,367	75,698,469
переведенные в Стадию 1	847,145	(731,084)	(116,061)	-	-
переведенные в Стадию 2	(1,547,452)	1,653,976	(106,524)	-	-
переведенные в Стадию 3	(1,776,801)	(1,098,346)	2,875,147	-	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	1,600,522	-	-	366,416	1,966,938
Переводы по вновь созданным или приобретенным займам между стадиями	(47,942)	28,082	19,860	-	-
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(15,646,930)	(437,476)	(1,206,606)	(103,991)	(17,395,003)
Списания	(67,451)	(470)	(18,381)	-	(86,302)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>47,979,701</b>	<b>2,098,963</b>	<b>9,756,646</b>	<b>348,792</b>	<b>60,184,102</b>

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

Ипотечные кредиты обеспечены залогом соответствующей недвижимости.

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



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

тыс. тенге	Балансовая стоимость кредитов, выданных клиентам	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на отчетную дату	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на дату выдачи кредита	Справедливая стоимость обеспечения не определена
<b>31 декабря 2023 года</b>				
Кредиты, не являющиеся кредитно-обесцененными	40,591,946	40,422,757	169,189	-
Кредиты, являющиеся кредитно-обесцененными	6,070,553	5,819,186	251,367	-
	<b>46,662,499</b>	<b>46,241,943</b>	<b>420,556</b>	-
<b>31 декабря 2022 года</b>				
Кредиты, не являющиеся кредитно-обесцененными	49,352,234	48,202,369	1,149,865	-
Кредиты, являющиеся кредитно-обесцененными	6,563,053	6,436,296	126,757	-
	<b>55,915,287</b>	<b>54,638,665</b>	<b>1,276,622</b>	-

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.

#### *Изъятое обеспечение*

Компания приобрела определенные активы путем получения контроля над обеспечением кредитов, выданных розничным клиентам. По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость таких активов составила 222,755 тысяч тенге (в 2022 году: 222,755 тысяч тенге).

Политика Компании предполагает продажу указанных активов в кратчайшие сроки.

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

тыс. тенге	31 декабря 2023 г.			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Всего
<b>Кредиты выданные</b>				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ»	53,330,839	-	-	53,330,839
Корпоративные клиенты, присвоенный внутренний рейтинг «СС»	3,251,706	-	-	3,251,706
<b>Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017</b>				
ТОО «Astana IT University», присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	2,581,058	-	-	2,581,058
<b>Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку</b>	<b>59,163,603</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59,163,603</b>
Оценочный резерв под убытки	(144,361)	-	-	(144,361)
	<b>59,019,242</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59,019,242</b>

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

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, ТОО «Мега Плаза» произвело полное досрочное погашение основного долга и вознаграждения по дебиторской задолженности по реализации в рассрочку. Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением займа составил 5,667,718 тысяч тенге и был признан в виде государственных субсидий (Примечание 19).

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, НКО «Umit fund» произвело полное досрочное погашение основного долга и вознаграждения по дебиторской задолженности от продажи квартир.

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года кредиты выданные и долгосрочная дебиторская задолженность юридических лиц не были просрочены.

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

	За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.			Итого
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
тыс. тенге				
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленные юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	197,007	-	378,896	575,903
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(53,634)	-	(378,896)	(432,530)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	988	-	-	988
<b>Остаток на конец года</b>	<b>144,361</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>144,361</b>

	За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.			Итого
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
тыс. тенге				
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленные юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	166,698	5,584,314	248,462	5,999,474
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(23,577)	(5,584,314)	130,434	(5,477,457)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	53,886	-	-	53,886
<b>Остаток на конец года</b>	<b>197,007</b>	<b>-</b>	<b>378,896</b>	<b>575,903</b>

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

При определении размера оценочного резерва под убытки по кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленным юридическим лицам, руководством были сделаны следующие допущения:

- уровень LGD по кредитам и дебиторской задолженности, отнесенным к Стадии 1 кредитного качества, составил от 0.00% до 61.64%;
- уровень PD по кредитам и дебиторской задолженности, отнесенным к Стадии 1 по учету кредитного качества, составил 0.13%-6.32%, в зависимости от уровня внутреннего рейтинга заемщика.

Изменения вышеприведенных оценок могут повлиять на величину резерва под ожидаемые кредитные убытки по кредитам. Например, при изменении величины чистой приведенной к текущему моменту стоимости предполагаемых потоков денежных средств на плюс/минус один процент размер оценочного резерва под убытки по кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленным юридическим лицам, по состоянию на 31 декабря 2023 года был бы на 590,192 тысячи тенге ниже/выше (31 декабря 2022 года: на 709,815 тысяч тенге).

*Включение прогнозной информации*

Компания включает прогнозную информацию как в оценку на предмет значительного повышения кредитного риска с момента первоначального признания финансового инструмента, так и в оценку ожидаемых кредитных убытков. Компания использует экспертное суждение для оценки прогнозной информации. Данная оценка также основана на информации, полученной из внешних источников.

Внешняя информация может включать экономические данные и прогнозы, публикуемые государственными органами и органами денежно-кредитного регулирования стран, в которых Компания осуществляет свою деятельность, такими как Национальный банк Республики Казахстан, Министерство национальной экономики, а также отдельные индивидуальные и научные прогнозы.

Компания определила и документально оформила перечень основных факторов, влияющих на оценку кредитного риска и кредитных убытков, по каждому портфелю финансовых инструментов и, используя анализ исторических данных, оценила взаимосвязь между макроэкономическими переменными, кредитным риском и кредитными убытками.

Учитывая отсутствие достаточной исторической базы по уровню дефолтов, Компания определила источником информации по экономическим сценариям данные от рейтинговых агентств. Сценарии регулярно обновляются и используются при оценке уровня кредитных рисков.

Прогнозируемые соотношения ключевого показателя, событий дефолтов и уровней убытков по различным портфелям финансовых активов были разработаны на основе анализа исторических данных рейтинговых агентств за последние 30-40 лет.

**(д) Секьюритизация активов**

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов не было кредитов, выданных клиентам или приобретенных у партнеров, которые служили обеспечением по долговым ценным бумагам, выпущенным Компанией.

**(е) Сроки погашения займов**

Сроки погашения кредитов, составляющих кредитный портфель, по состоянию на отчетную дату представлены в Примечании 22(д), и представляют собой периоды времени от отчетной даты до дат погашения по кредитным договорам.

## 16 Дебиторская задолженность по финансовой аренде

Компоненты чистых инвестиций в финансовую аренду по состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов могут быть представлены следующим образом:

	31 декабря 2023 г. тыс. тенге	31 декабря 2022 г. тыс. тенге
Менее одного года	12,640,125	12,900,543
От 1 до 2 лет	12,630,781	12,911,242
От 2 до 3 лет	12,625,430	12,904,981
От 3 до 4 лет	12,593,005	12,900,486
От 4 до 5 лет	12,559,925	12,870,345
Более пяти лет	108,132,779	121,449,806
<b>Минимальные арендные платежи</b>	<b>171,182,045</b>	<b>185,937,403</b>
<b>За вычетом незаработанного финансового дохода:</b>		
Менее одного года	(3,757,814)	(4,162,840)
От одного года до пяти лет	(14,234,012)	(15,578,435)
Более пяти лет	(13,994,882)	(16,735,384)
<b>За вычетом незаработанного финансового дохода</b>	<b>(31,986,708)</b>	<b>(36,476,659)</b>
Минус: резерв под обесценение	(352,396)	(202,438)
<b>Чистые инвестиции в финансовую аренду, всего</b>	<b>138,842,941</b>	<b>149,258,306</b>

Компания сдает в аренду готовые квартиры 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%.

### 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 2023 и 2022 годы, по типам обеспечения.

тыс. тенге	Балансовая стоимость дебиторской задолженности по финансовой аренде	Справедливая стоимость обеспечения – для оцененного по состоянию на отчетную дату	Справедливая стоимость обеспечения – для оцененного по состоянию на дату выдачи	Справедливая стоимость обеспечения не определена
<b>31 декабря 2023 года</b>				
Дебиторская задолженность по финансовой аренде, не являющаяся кредитно-обесцененной	129,138,012	129,138,012	-	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде, являющаяся кредитно-обесцененной	9,704,929	9,704,929	-	-
	<b>138,842,941</b>	<b>138,842,941</b>	-	-
<b>31 декабря 2022 года</b>				
Дебиторская задолженность по финансовой аренде, не являющаяся кредитно-обесцененной	134,014,640	134,014,640	-	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде, являющаяся кредитно-обесцененной	15,243,666	15,243,666	-	-
	<b>149,258,306</b>	<b>149,258,306</b>	-	-

Ранее приведенные таблицы исключают стоимость избыточного обеспечения.

У Компании нет дебиторской задолженности по финансовой аренде, по которой справедливая стоимость обеспечения была оценена на дату сдачи в финансовую аренду, 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.

**(а) Качество дебиторской задолженности по финансовой аренде**

В таблице далее представлена информация о качестве дебиторской задолженности по финансовой аренде по состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов:

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

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



### 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:

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.			
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого, тыс. тенге
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало года	45,628	8,461	148,349	202,438
Перевод в Стадию 1	6,597	(5,232)	(1,365)	-
Перевод в Стадию 2	(1,755)	78,315	(76,560)	-
Перевод в Стадию 3	-	-	-	-
Чистое изменение	(3,586)	(1,178)	146,998	142,234
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	1,956	3,059	2,738	7,753
Прочие изменения	-	-	(30)	(30)
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец года</b>	<b>48,840</b>	<b>83,425</b>	<b>220,130</b>	<b>352,395</b>
	За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.			
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого, тыс. тенге
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало года	1,349,939	1,341,991	2,900,766	5,592,696
Перевод в Стадию 1	5,619	(4,081)	(1,538)	-
Перевод в Стадию 2	(2,774)	4,438	(1,664)	-
Перевод в Стадию 3	(605)	-	605	-
Чистое изменение	(1,306,764)	(1,333,887)	(2,749,373)	(5,390,024)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	213	-	-	213
Прочие изменения	-	-	(447)	(447)
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец года</b>	<b>45,628</b>	<b>8,461</b>	<b>148,349</b>	<b>202,438</b>

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

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Дебиторская задолженность по финансовой аренде</b>				
Остаток на 1 января	123,944,737	10,123,992	15,392,015	149,460,744
переведенные в Стадию 1	6,503,031	(5,371,275)	(1,131,756)	-
переведенные в Стадию 2	(3,580,049)	9,284,140	(5,704,091)	-
переведенные в Стадию 3	(1,400,887)	(1,282,340)	2,683,227	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	4,253,260	233,017	83,081	4,569,358
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(12,509,253)	(928,098)	(1,224,685)	(14,662,036)
Списания	-	-	(172,673)	(172,673)
Прочие изменения	-	-	(57)	(57)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>117,210,839</b>	<b>12,059,436</b>	<b>9,925,061</b>	<b>139,195,336</b>

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Дебиторская задолженность по финансовой аренде</b>				
Остаток на 1 января	132,034,909	12,786,807	14,401,793	159,223,509
переведенные в Стадию 1	6,143,553	(4,971,360)	(1,172,193)	-
переведенные в Стадию 2	(4,404,274)	5,750,036	(1,345,762)	-
переведенные в Стадию 3	(2,582,024)	(2,147,125)	4,729,149	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	6,685,976	390,057	496,195	7,572,228
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(13,495,713)	(1,432,841)	(1,392,109)	(16,320,663)
Списания	(437,690)	(251,582)	(324,362)	(1,013,634)
Прочие изменения	-	-	(696)	(696)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>123,944,737</b>	<b>10,123,992</b>	<b>15,392,015</b>	<b>149,460,744</b>

## 17 Долговые ценные бумаги выпущенные

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

Эмиссия	Дата погашения	Номинальная ставка купона	Эффективная ставка	31 декабря 2023 г. тыс. тенге	31 декабря 2022 г. тыс. тенге
KZ2C00006641	09.04.2024	4.05%	10.64%	178,627,524	168,366,805
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	147,610,091	142,051,661
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	143,293,839	138,625,210
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	76,627,366	74,800,734
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	68,883,119	66,893,808
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	68,883,119	66,893,808
KZ2C00007839	27.10.2031	7.02%	10.75%	41,034,697	40,276,068
KZ2C00006393	24.02.2026	10.25%	11.00%	30,618,453	30,438,455
KZ2C0Y10F013/ KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	10.27%	30,330,182	30,367,907
KZX000000054 KZ2C00004356/ KZ2C0Y20F889	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,973,967	20,973,967
KZ2C00007086	21.06.2049	2.99%	11.94%	341,733	336,769
KZ2C00007631	01.04.2051	0.10%	12.17%	162,265	146,840
KZ2C00004349	04.02.2052	0.10%	12.17%	60,068	54,693
	06.08.2050	0.10%	12.41%	25,263	22,928
				<b>807,471,686</b>	<b>780,249,653</b>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, в соответствии с Программой рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), утвержденной Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 24 апреля 2015 года № 69, Компания разместила купонные облигации на сумму 39,332 тысячи тенге с номинальной купонной ставкой в размере 0.1% годовых.

Облигации были признаны по справедливой стоимости равной 1,182 тысячи тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки 13.8% годовых, разница между номинальной стоимостью и справедливой стоимостью в размере 38,150 тысяч тенге была признана в виде государственной (Примечание 19).

В течение отчетного периода Компания не производила досрочных погашений по выпущенным облигациям.

## 18 Прочие привлеченные средства

	31 декабря 2023 г. тыс. тенге	31 декабря 2022 г. тыс. тенге
Заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	222,689,014	206,742,354
Долгосрочные займы, полученные от международных финансовых организаций	15,269,905	22,638,289
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	6,658,434	6,173,578
Задолженность перед Акиматом г. Астана	171,263	161,467
	<b>244,788,616</b>	<b>235,715,688</b>

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

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

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

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, согласно графиков погашения, Компанией произведено частичное погашение основного долга на общую сумму 500,000 тысяч российских рублей, в сумме эквивалентной 2,518,571 тысячи тенге.

Задолженность перед Правительством Республики Казахстан представляет собой кредит, полученный в декабре 2007 года от Министерства финансов Республики Казахстан для приобретения ипотечных займов у банков второго уровня. Ставка вознаграждения по данному кредиту составляет 0.1% годовых, и основная сумма подлежит погашению при наступлении срока погашения в декабре 2027 года. Справедливая стоимость кредита при первоначальном признании была рассчитана путем дисконтирования будущих денежных потоков по кредиту в соответствии с договором, с использованием оценок руководства в отношении долгосрочной рыночной ставки по займам для Компании, которая составляла 8.0% годовых.

**Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности в течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года:**

тыс. тенге	Обязательства		Всего
	Долговые ценные бумаги выпущенные	Прочие привлеченные средства	
<b>Остаток на 1 января 2023 года</b>	<b>780,249,653</b>	<b>235,715,688</b>	<b>1,015,965,341</b>
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>			
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	39,339	-	39,339
Погашение прочих привлеченных средств	-	(2,524,407)	(2,524,407)
<b>Всего изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>	<b>39,339</b>	<b>(2,524,407)</b>	<b>(2,485,068)</b>
Процентный расход	88,340,360	18,658,544	106,998,904
Разницы, возникающие при первоначальном признании финансовых инструментов по ставкам ниже/выше рыночных (Примечание 19)	(38,150)	-	(38,150)
Вознаграждение уплаченное	(61,119,516)	(2,194,002)	(63,313,518)
Изменения курса валют и прочие изменения	-	(4,867,207)	(4,867,207)
<b>Остаток на 31 декабря 2023 года</b>	<b>807,471,686</b>	<b>244,788,616</b>	<b>1,052,260,302</b>

**Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года:**

тыс. тенге	Обязательства		Всего
	Долговые ценные бумаги выпущенные	Прочие привлеченные средства	
<b>Остаток на 1 января 2022 года</b>	<b>755,618,219</b>	<b>218,164,832</b>	<b>973,783,051</b>
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>			
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	3,349,923	-	3,349,923
Прочие изменения	223	-	223
<b>Всего изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>	<b>3,350,146</b>	<b>-</b>	<b>3,350,146</b>
Процентный расход	85,460,719	17,818,852	103,279,571
Разницы, возникающие при первоначальном признании финансовых инструментов по ставкам ниже/выше рыночных (Примечание 19)	(3,073,125)	-	(3,073,125)
Вознаграждение уплаченное	(61,106,293)	(2,699,517)	(63,805,810)
Изменения курса валют и прочие изменения	(13)	2,431,521	2,431,508
<b>Остаток на 31 декабря 2022 года</b>	<b>780,249,653</b>	<b>235,715,688</b>	<b>1,015,965,341</b>

**19 Государственные субсидии**

	31 декабря 2023 г. тыс. тенге	31 декабря 2022 г. тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало года	142,702,544	182,324,636
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по выпущенным долговым ценным бумагам (Примечание 17)	38,150	3,073,125
Использование государственной субсидии по облигациям МИО (Примечание 14)	(1,567,918)	(24,409,037)
Использование государственной субсидии по выданным займам (Примечание 15)	(1,412,806)	(12,760,154)
Использование государственной субсидии по выпущенным облигациям (Примечание 17)	-	(2,726,353)
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций МИО (Примечание 14)	1,020,131	1,520,389
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным займа (Примечание 15)	5,667,718	3,813,559
Амортизация за год	(8,138,803)	(8,133,621)
<b>Остаток по состоянию на конец года</b>	<b>138,309,016</b>	<b>142,702,544</b>

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 виде вознаграждения по аренде с выкупом прямолинейно в течение 20 лет с момента принятия готовых квартир на баланс Компании.

**20 Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям**

	31 декабря 2023 г. тыс. тенге	31 декабря 2022 г. тыс. тенге
Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	712,753	1,091,799
Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям	267	403
<b>Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям</b>	<b>713,020</b>	<b>1,092,202</b>
Резерв по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	24,207,895	22,676,679
Резерв под требования по финансовым гарантиям	1,110	1,159
<b>Итого резервов по выданным гарантиям</b>	<b>24,209,005</b>	<b>22,677,838</b>
<b>Остаток по состоянию на конец года</b>	<b>24,922,025</b>	<b>23,770,040</b>

**Доходы будущих периодов по выданным гарантиям**

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Остаток на начало года	1,092,202	2,032,442
Заработанные комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(1,633,935)	(2,604,576)
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства полученные	1,405,476	1,864,424
Комиссии по финансовым гарантиям заработанные	(168)	(355)
Комиссии по финансовым гарантиям	51	69
НДС по доходам	(150,606)	(199,802)
<b>Остаток по состоянию на конец года</b>	<b>713,020</b>	<b>1,092,202</b>

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям включают часть комиссий по финансовым гарантиям и часть комиссий по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, которая, по расчетам, будет заработана в следующем или последующих финансовых годах, рассчитанную отдельно для каждого договора финансовой гарантии и договора о предоставлении гарантии по проектам строительства, с использованием пропорционального метода.

**Анализ изменения резервов под требования по финансовым гарантиям**

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало года	1,159	1,141
Изменение резервов по договорам финансовой гарантии	(49)	18
Величина резерва по состоянию на конец года	<u>1,110</u>	<u>1,159</u>

**Анализ изменения резервов под требования по выданным гарантиям по проектам строительства**

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало года	22,676,679	16,369,499
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	1,531,216	6,307,180
Величина резерва по состоянию на конец года	<u>24,207,895</u>	<u>22,676,679</u>

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

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

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

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

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

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

Оценка ожидаемых убытков пересматривается по мере накопления Компанией статистических данных.



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

При изменении ожидаемой вероятности наступления гарантийного случая на плюс/минус один процент, размер резервов по выданным гарантиям был бы на 242,079 тысяч тенге (2022 год: 226,767 тысяч тенге) выше/ниже.

#### **Наступление гарантийного случая**

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года Компанией был начислен 100% резерв по предоставленной гарантии в размере 2,105,046 тысяч тенге.

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

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

## **21 Акционерный капитал и резервы**

### **(а) Выпущенный акционерный капитал и эмиссионный доход**

По состоянию на 31 декабря 2023 года разрешенный к выпуску акционерный капитал состоял из 22,000,000 обыкновенных акций. (31 декабря 2022 года 22,000,000 обыкновенных акций). По состоянию на 31 декабря 2023 года выпущенный и находящийся в обращении акционерный капитал состоял из 17,881,022 акций (31 декабря 2022 года: 17,881,022 акций), включая собственные акции, выкупленные у акционеров (Примечание (в) ниже).

### **(б) Дивиденды**

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

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, Компанией были объявлены дивиденды в размере 31,275,846 тысяч тенге или 1,773.91 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года, из которых выплачены дивиденды на сумму 26,584,469 тысяч тенге и удержан КПН у источника выплаты на сумму 4,691,377 тысяч тенге (2022 год: 3,622,294 тысячи тенге или 205.45 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года). На основании изменений, внесенных в Налоговый Кодекс Республики Казахстан 12 декабря 2023 года, Компания признала кредиторскую задолженность по дивидендам перед Акционером и требования по налогам в размере 4,691,377 тысяч тенге.

### **(в) Собственные акции, выкупленные у акционеров**

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов Компания владела 250,000 собственными акциями.

**(г) Резервный капитал**

Компания создает резервный капитал в соответствии с решением акционеров. По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов резервный капитал составлял 2,734,447 тысяч тенге. Данный резерв не подлежит распределению.

В течение 2023 и 2022 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 2023 года резерв на урегулирование гарантийного случая равен 5,642,540 тысячам тенге (31 декабря 2022 года: 6,882,107 тысячам тенге) и не подлежит распределению.

**(е) Балансовая стоимость на акцию**

В соответствии с листинговыми правилами Казахстанской фондовой биржи, Компания должна представить величину капитала на акцию в финансовой отчетности. Балансовая стоимость на акцию рассчитывается путем деления чистых активов, за вычетом нематериальных активов, на количество находящихся в обращении обыкновенных акций. По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость на акцию составляла 13,867.51 тенге (в 2022 году: 13,768.85 тенге).

## **22 Управление рисками**

Управление рисками лежит в основе кредитной деятельности и является существенным элементом операционной деятельности Компании. Рыночный риск, включающий в себя риск изменения ставок вознаграждения и валютный риск, а также кредитный риск и риск ликвидности являются основными рисками, с которыми сталкивается Компания в процессе осуществления своей деятельности.

**(а) Политика и процедуры по управлению рисками**

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

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

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

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

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

**(б) Рыночный риск**

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

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

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

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

**Риск изменения ставок вознаграждения**

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

**Анализ сроков пересмотра ставок вознаграждения**

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

тыс. тенге	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
<b>31 декабря 2023 года</b>							
<b>АКТИВЫ</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	228,218,723	-	-	-	-	77,199,826	305,418,549
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	50,123,225	-	18,941,219	-	-	-	69,064,444
Инвестиционные ценные бумаги:							
- оцениваемые по амортизированной стоимости	152,375,645	27,367,501	27,499,735	83,367,473	543,559,465	-	834,169,819
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:							
- оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	-	19,619	7,130,245	3,878,162	-	11,028,026
- оцениваемые по амортизированной стоимости	1,929,838	39,786,580	2,197,696	36,594,305	25,173,322	-	105,681,741
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	2,567,589	2,087,436	4,227,286	36,175,128	93,785,502	-	138,842,941
Прочие финансовые активы	-	-	-	-	232	105,938	106,170
<b>Всего активов</b>	<b>435,215,020</b>	<b>69,241,517</b>	<b>52,885,555</b>	<b>163,267,151</b>	<b>666,396,683</b>	<b>77,305,764</b>	<b>1,464,311,690</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Долговые ценные бумаги выпущенные	2,036,082	184,970,713	13,473,639	59,732,386	547,258,866	-	807,471,686
Прочие привлеченные средства	234,163	2,650,194	2,549,876	98,786,343	140,568,040	-	244,788,616
Обязательство перед Акционером	-	-	-	-	-	4,691,377	4,691,377
Прочие финансовые обязательства	2,479	-	-	-	-	4,571,601	4,574,080
<b>Всего обязательств</b>	<b>2,272,724</b>	<b>187,620,907</b>	<b>16,023,515</b>	<b>158,518,729</b>	<b>687,826,906</b>	<b>9,262,978</b>	<b>1,061,525,759</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>432,942,296</b>	<b>(118,379,390)</b>	<b>36,862,040</b>	<b>4,748,422</b>	<b>(21,430,223)</b>	<b>68,042,786</b>	<b>402,785,931</b>

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
<b>31 декабря 2022 года</b>							
<b>АКТИВЫ</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	190,014,443	-	-	-	-	55,222,728	245,237,171
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	113,699	-	664,345	67,672,636	-	-	68,450,680
Инвестиционные ценные бумаги: - оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	1,385,197	786,774	-	-	-	-	2,171,971
- оцениваемые по амортизированной стоимости	6,940,040	20,494,743	113,993,699	157,719,382	531,929,546	-	831,077,410
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку: - оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	-	-	-	4,523,388	-	4,523,388
- оцениваемые по амортизированной стоимости	22,754,717	1,163,094	2,466,048	68,793,139	31,719,752	-	126,896,750
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	2,470,312	2,078,301	4,189,089	36,008,620	104,511,984	-	149,258,306
Прочие финансовые активы	-	-	-	-	280	297,235	297,515
<b>Всего активов</b>	<b>223,678,408</b>	<b>24,522,912</b>	<b>121,313,181</b>	<b>330,193,777</b>	<b>672,684,950</b>	<b>55,519,963</b>	<b>1,427,913,191</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Долговые ценные бумаги выпущенные	8,072,795	7,983,439	7,436,917	226,316,668	530,439,834	-	780,249,653
Прочие привлеченные средства	232,577	161,992	3,233,674	100,780,726	131,306,719	-	235,715,688
Прочие финансовые обязательства	5,100	-	-	-	-	3,880,302	3,885,402
<b>Всего обязательств</b>	<b>8,310,472</b>	<b>8,145,431</b>	<b>10,670,591</b>	<b>327,097,394</b>	<b>661,746,553</b>	<b>3,880,302</b>	<b>1,019,850,743</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>215,367,936</b>	<b>16,377,481</b>	<b>110,642,590</b>	<b>3,096,383</b>	<b>10,938,397</b>	<b>51,639,661</b>	<b>408,062,448</b>

	31 декабря 2023 г. тыс. тенге		31 декабря 2022 г. тыс. тенге	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
	Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	2,694,258	2,694,258	2,081,597
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(2,694,258)	(2,694,258)	(2,081,597)	(2,081,597)

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, вследствие изменений ставок вознаграждения (составленный на основе позиций, действующих по состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов, и упрощенного сценария параллельного сдвига кривых доходности на 100 базисных пунктов в сторону увеличения или уменьшения ставок вознаграждения) может быть представлен следующим образом:

	31 декабря 2023 г. тыс. тенге		31 декабря 2022 г. тыс. тенге	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
	Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	257,853	257,853	121,101
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(295,914)	(295,914)	(163,219)	(163,219)

#### (в) Валютный риск

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

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

Структура финансовых активов и обязательств в разрезе валют по состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов представлена следующим образом:

	Доллары США	Евро	Российские рубли
	31 декабря 2023 г. тыс. тенге	31 декабря 2023 г. тыс. тенге	31 декабря 2023 г. тыс. тенге
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	42,382	-	-
<b>Всего финансовых активов</b>	<b>42,382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Обязательства</b>			
Прочие привлеченные средства	-	-	15,269,905
Прочие обязательства	-	17,503	-
<b>Всего финансовых обязательств</b>	<b>-</b>	<b>17,503</b>	<b>15,269,905</b>
<b>Чистая балансовая и забалансовая позиция</b>	<b>42,382</b>	<b>(17,503)</b>	<b>(15,269,905)</b>

	<u>Доллары США</u> 31 декабря 2022 г. тыс. тенге	<u>Российские рубли</u> 31 декабря 2022 г. тыс. тенге
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	32,355	2
Средства в банках и прочих финансовых институтах	664,345	-
<b>Всего финансовых активов</b>	<b>696,700</b>	<b>2</b>
<b>Обязательства</b>		
Прочие привлеченные средства	-	(22,638,289)
Прочие обязательства	-	(438)
<b>Всего финансовых обязательств</b>	<b>-</b>	<b>(22,638,727)</b>
<b>Чистая балансовая и забалансовая позиция</b>	<b>696,700</b>	<b>(22,638,725)</b>

Изменение стоимости тенге, как указано в следующей таблице, по отношению к следующим валютам по состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов вызвало бы описанное далее увеличение (уменьшение) собственного капитала и прибыли или убытка на суммы, указанные ниже. Данная аналитическая информация представлена за вычетом суммы налога и основана на колебаниях обменных курсов валют, которые Компания рассматривала как обоснованно возможные по состоянию на конец отчетного периода. При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе ставки вознаграждения, остаются неизменными.

тыс. тенге	<u>31 декабря</u> 2023 г.		<u>31 декабря</u> 2022 г.	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
20% рост курса доллара США по отношению к тенге	6,781	6,781	111,472	111,472
5% снижение курса доллара США по отношению к тенге	(1,695)	(1,695)	(27,868)	(27,868)
20% рост курса Евро по отношению к тенге	(2,800)	(2,800)	-	-
5% снижение курса Евро по отношению к тенге	700	700	-	-
20% рост курса российского рубля по отношению к тенге	(2,443,185)	(2,443,185)	(3,622,196)	(3,622,196)
50% снижение курса российского рубля по отношению к тенге	6,107,962	6,107,962	9,055,490	9,055,490

**(г) Кредитный риск**

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

Кредитная политика устанавливает:

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



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

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

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

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

	<b>31 декабря 2023 г. тыс. тенге</b>	<b>31 декабря 2022 г. тыс. тенге</b>
<b>АКТИВЫ</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	305,418,549	245,237,171
Средства в банках и прочих финансовых институтах	69,064,444	68,450,680
Инвестиционные ценные бумаги:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	2,171,971
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	834,169,819	831,077,410
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	11,028,026	4,523,388
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	105,681,741	126,896,750
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	138,842,941	149,258,306
Прочие финансовые активы	106,170	297,515
<b>Всего максимального уровня подверженности кредитному риску</b>	<b>1,464,311,690</b>	<b>1,427,913,191</b>

Анализ обеспечения по займам, выданным клиентам, и концентрация кредитного риска по кредитам, выданным клиентам, представлен в Примечании 15.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 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	
<b>31 декабря 2023 года</b>						
Соглашения «обратного РЕПО»	218,888,397	-	218,888,397	218,888,397	-	-
<b>Всего финансовых обязательств</b>	<b>218,888,397</b>	<b>-</b>	<b>218,888,397</b>	<b>218,888,397</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>31 декабря 2022 года</b>						
Соглашения «обратного РЕПО»	157,992,173	-	157,992,173	(157,992,173)	-	-
<b>Всего финансовых обязательств</b>	<b>157,992,173</b>	<b>-</b>	<b>157,992,173</b>	<b>(157,992,173)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

**(д) Риск ликвидности**

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

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

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

Политика Компании по управлению ликвидностью состоит из:

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

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

Позиция Компании по ликвидности по состоянию на 31 декабря 2023 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
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>								
Долговые ценные бумаги выпущенные	6,978,714	1,546,410	198,227,624	37,699,748	264,480,484	929,076,493	1,438,009,473	807,471,686
Прочие привлеченные средства	98,309	238,661	3,203,616	3,387,291	121,544,141	393,126,530	521,598,548	244,788,616
Обязательство перед Акционером	-	-	4,691,377	-	-	-	4,691,377	4,691,377
Прочие финансовые обязательства	3,869,661	599,701	104,718	-	-	-	4,574,080	4,574,080
<b>Всего</b>	<b>10,946,684</b>	<b>2,384,772</b>	<b>206,227,335</b>	<b>41,087,039</b>	<b>386,024,625</b>	<b>1,322,203,023</b>	<b>1,968,873,478</b>	<b>1,061,525,759</b>

Позиция Компании по ликвидности по состоянию на 31 декабря 2022 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
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>								
Долговые ценные бумаги выпущенные	6,978,714	1,546,410	18,227,624	41,344,748	454,350,484	976,680,989	1,499,128,969	780,249,653
Прочие привлеченные средства	96,850	235,743	943,170	4,442,976	131,656,956	394,599,712	531,975,407	235,715,688
Прочие финансовые обязательства	3,551,654	242,795	90,953	-	-	-	3,885,402	3,885,402
<b>Всего</b>	<b>10,627,218</b>	<b>2,024,948</b>	<b>19,261,747</b>	<b>45,787,724</b>	<b>586,007,440</b>	<b>1,371,280,701</b>	<b>2,034,989,778</b>	<b>1,019,850,743</b>

В таблице представлен анализ по срокам погашения сумм, признанных в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года:

тыс. тенге	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
<b>Активы</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	305,418,549	-	-	-	-	-	305,418,549
Средства в банках и прочих финансовых институтах	127,397	49,995,828	18,941,219	-	-	-	69,064,444
Инвестиционные ценные бумаги:							
- оцениваемые по амортизированной стоимости	27,823,111	124,552,534	54,867,236	83,367,473	543,559,465	-	834,169,819
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:							
- оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	-	19,619	7,130,245	3,878,162	-	11,028,026
- оцениваемые по амортизированной стоимости	767,089	1,171,018	41,943,323	36,639,642	25,160,669	-	105,681,741
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1,183,753	1,383,836	6,314,722	36,175,128	93,785,502	-	138,842,941
Текущий налоговый актив	-	-	4,691,377	-	-	4,911,795	9,603,172
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	-	-	-	-	-	300,471	300,471
Основные средства	-	-	-	-	-	3,795,842	3,795,842
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	6,586,560	6,586,560
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	-	-	125,389	-	-	-	125,389
Прочие активы	129,186	307,661	406,578	51,088	671	682,879	1,578,063
<b>Всего активов</b>	<b>335,449,085</b>	<b>177,410,877</b>	<b>127,309,463</b>	<b>163,363,576</b>	<b>666,384,469</b>	<b>16,277,547</b>	<b>1,486,195,017</b>
<b>Обязательства</b>							
Долговые ценные бумаги выпущенные	958,716	1,077,366	198,444,352	59,732,386	547,258,866	-	807,471,686
Прочие привлеченные средства	87,185	146,978	5,200,070	98,786,343	140,568,040	-	244,788,616
Государственные субсидии	-	-	-	-	138,309,016	-	138,309,016
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	4,348,267	8,480,423	11,690,265	402,325	169	576	24,922,025
Обязательство перед Акционером	-	-	4,691,377	-	-	-	4,691,377
Отложенное налоговое обязательство	-	-	-	-	14,330,174	-	14,330,174
Прочие обязательства	5,237,494	988,401	531,378	-	-	-	6,757,273
<b>Всего обязательств</b>	<b>10,631,662</b>	<b>10,693,168</b>	<b>220,557,442</b>	<b>158,921,054</b>	<b>840,466,265</b>	<b>576</b>	<b>1,241,270,167</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2023 года</b>	<b>324,817,423</b>	<b>166,717,709</b>	<b>(93,247,979)</b>	<b>4,442,522</b>	<b>(174,081,796)</b>	<b>16,276,971</b>	<b>244,924,850</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2022 года</b>	<b>255,506,813</b>	<b>(1,175,060)</b>	<b>119,943,095</b>	<b>(2,111,970)</b>	<b>(149,338,367)</b>	<b>20,352,450</b>	<b>243,176,961</b>

В таблице представлен анализ по срокам погашения сумм, признанных в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года:

тыс. тенге	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
<b>Активы</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	245,237,171	-	-	-	-	-	245,237,171
Средства в банках и прочих финансовых институтах	113,699	-	664,345	67,672,636	-	-	68,450,680
Инвестиционные ценные бумаги:							
- оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	58,589	2,113,382	-	-	-	2,171,971
- оцениваемые по амортизированной стоимости	210,668	6,729,372	134,488,442	157,719,382	531,929,546	-	831,077,410
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:							
- оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	-	-	-	4,523,388	-	4,523,388
- оцениваемые по амортизированной стоимости	21,696,701	1,071,333	3,540,781	68,938,807	31,649,128	-	126,896,750
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1,098,105	1,372,207	6,267,390	36,008,620	104,511,984	-	149,258,306
Текущий налоговый актив	-	-	-	-	-	4,459,416	4,459,416
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	-	-	-	-	-	4,796,241	4,796,241
Основные средства	-	-	-	-	-	3,750,885	3,750,885
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	6,659,688	6,659,688
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	-	-	188,510	-	-	-	188,510
Прочие активы	146,940	215,882	587,765	40,252	966	686,220	1,678,025
<b>Всего активов</b>	<b>268,503,284</b>	<b>9,447,383</b>	<b>147,850,615</b>	<b>330,379,697</b>	<b>672,615,012</b>	<b>20,352,450</b>	<b>1,449,148,441</b>
<b>Обязательства</b>							
Долговые ценные бумаги выпущенные	6,978,706	1,077,367	15,437,078	226,316,668	530,439,834	-	780,249,653
Прочие привлеченные средства	86,656	145,921	3,395,666	100,780,726	131,306,719	-	235,715,688
Государственные субсидии	-	-	-	-	142,702,544	-	142,702,544
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	939,323	8,948,538	8,487,281	5,394,273	625	-	23,770,040
Отложенное налоговое обязательство	-	-	-	-	17,503,657	-	17,503,657
Прочие обязательства	4,991,786	450,617	587,495	-	-	-	6,029,898
<b>Всего обязательств</b>	<b>12,996,471</b>	<b>10,622,443</b>	<b>27,907,520</b>	<b>332,491,667</b>	<b>821,953,379</b>	<b>-</b>	<b>1,205,971,480</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2022 года</b>	<b>255,506,813</b>	<b>(1,175,060)</b>	<b>119,943,095</b>	<b>(2,111,970)</b>	<b>(149,338,367)</b>	<b>20,352,450</b>	<b>243,176,961</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2021 года</b>	<b>151,526,930</b>	<b>122,857,204</b>	<b>171,727,631</b>	<b>(68,312,333)</b>	<b>(175,435,695)</b>	<b>17,441,095</b>	<b>219,804,832</b>

По состоянию на 31 декабря 2023 года в состав категории «Более 5 лет» входят просроченные кредиты, выданные клиентам, долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку и дебиторская задолженность по финансовой аренде, чистая балансовая стоимость которых составляет 220,165 тысяч тенге и 219,709 тысяч тенге, соответственно (31 декабря 2022 года: 1,627,477 тысяч тенге и 399,155 тысяч тенге, соответственно).

## 23 Управление рисками по предоставленным гарантиям

Компания заключает договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства. Компания гарантирует завершение строительства жилого дома при наступлении гарантийного случая и передачу долей в жилом здании дольщикам. По состоянию на 31 декабря 2023 года Компания имела 53 действующих договора гарантирования (на 31 декабря 2022 года 59 действующих договоров).

По состоянию на 31 декабря 2023 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, равна: 320,096,435 тысяч тенге (31 декабря 2022 года: 410,765,069 тысяч тенге).

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

Гарантийный риск в основном управляется посредством проведения оценки финансовых и юридических рисков, связанных с застройщиком. Компания оценивает финансовое состояние застройщика, анализ источников финансирования проекта, анализ адекватности ценовой политики строительной компании. 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.

## 24 Управление капиталом

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

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

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

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

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

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

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

	31 декабря 2023 г. тыс. тенге	31 декабря 2022 г. тыс. тенге
<b>Капитал 1-го уровня</b>		
Акционерный капитал	190,847,155	190,847,155
Общие резервы	2,734,447	2,734,447
Дополнительно оплаченный капитал	3,389,392	3,389,392
Нематериальные активы	(97,912)	(16,585)
Нераспределенная чистая прибыль прошлых лет	8,048,014	8,059,325
<b>Всего капитала 1-го уровня</b>	<b>204,921,096</b>	<b>205,013,734</b>
<b>Капитал 2-го уровня</b>		
Общие резервы (провизии), включаемые в расчет собственного капитала в размере, не превышающем 1.25% от активов, взвешенных с учетом кредитного риска	5,642,540	6,882,107
Чистая прибыль за год в соответствии с требованиями НБРК	34,263,302	31,264,535
<b>Всего капитала 2-го уровня</b>	<b>39,905,842</b>	<b>38,146,642</b>
<b>Всего капитала</b>	<b>244,826,938</b>	<b>243,160,376</b>
<b>Всего нормативно установленных активов</b>	<b>1,486,195,017</b>	<b>1,449,148,441</b>
Активы, взвешенные с учетом кредитного риска	521,980,078	568,715,445
Условные и возможные обязательства, взвешенные по степени кредитного риска	299,634,583	388,280,696
Операционный риск	25,832,023	14,483,556
<b>Всего активов, взвешенных с учетом кредитного риска, и условных обязательств плюс операционный риск</b>	<b>847,446,684</b>	<b>971,479,697</b>
<b>Коэффициент k1</b>	<b>14%</b>	<b>14%</b>
<b>Коэффициент k1-2</b>	<b>24%</b>	<b>21%</b>
<b>Коэффициент k1-3</b>	<b>29%</b>	<b>25%</b>

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов минимальный уровень коэффициентов, применимых к Компании, составил:

- k1 – 6%;
- k1-2 – 6%;
- k1-3 – 12%.

Чистая прибыль (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 21(д), так как резерв на урегулирование гарантийного случая не подлежит распределению).

## 25 Условные обязательства

### (a) Страхование

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



**(б) Судебные разбирательства**

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

**(в) Условные налоговые обязательства в Казахстане**

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

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

## 26 Операции между связанными сторонами

**(а) Операции с участием членов Правления и Совета директоров**

Общий размер вознаграждений членам Правления и Совета директоров представлен ниже:

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Члены Совета директоров	17,052	34,189
Члены Правления	162,158	214,253
	179,210	248,442

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов остатки по счетам и средние ставки вознаграждения по операциям с членами Правления и Совета директоров составили:

	31 декабря 2023 г. тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	31 декабря 2022 г. тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
<b>Отчет о финансовом положении</b>				
Кредиты, выданные клиентам	48,214	6.40	63,327	3.00
Прочие обязательства	50,466	-	58,789	-

**(б) Суммы, включенные в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по операциям с членами Правления и СД составили:**

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
<b>Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе</b>		
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки	2,850	1,522

**(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 2023 и 2022 годов представленные далее суммы включены в отчет о финансовом положении, в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по операциям с прочими связанными сторонами:

тыс. тенге	2023 г.	2023 г.	2022 г.	2022 г.
	Группа Байтерек	Государственные учреждения	Группа Байтерек	Государственные учреждения
<b>Отчет о прибыли или убытке</b>				
Процентные доходы	9,181,147	133,813,315	5,233,136	120,842,625
Процентные расходы	(98,627,396)	(1,803,559)	(94,566,445)	(1,745,993)
Прочие операционные (убытки)/доходы	3,855,853	(24,250,576)	37,902,393	(42,481,796)
Комиссионные расходы	(48)	(3,180)	(6)	(2,841)
Доходы/(убытки) от обесценения долговых финансовых инструментам	250,544	(109,869)	(253,030)	481,378
Общие и административные расходы	-	(483,342)	-	(447,255)
Расход по подоходному налогу	-	966,877	-	(1,822,668)

По состоянию на 31 декабря 2023 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, %
		вознаграждения, %		вознаграждения, %
Денежные средства и их эквиваленты	3,451,966	14.25	295,615,724	15.48
Средства в банках	69,064,444	7.57	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	13,356,648	0.50	809,855,660	4.87
Кредиты, выданные клиентам	-	-	53,287,795	0.40
Текущий налоговый актив	-	-	9,603,172	-
Прочие активы	79,271	-	110,214	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	745,977,524	5.70	12,555,726	10.09
Прочие привлеченные средства	222,689,014	0.17	6,829,697	0.10
Государственные субсидии	136,536,959	-	1,772,057	-
Обязательство перед Акционером	4,691,377	-	-	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	14,330,174	-
Прочие обязательства	-	-	743,506	-

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

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

## 27 Финансовые активы и обязательства: справедливая стоимость и учетные классификации

### (а) Учетные классификации и справедливая стоимость

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

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

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 года.

тыс. тенге	Учитываемые по амортизированной стоимости	Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Всего балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	245,237,171	-	245,237,171	245,237,171
Средства в банках и прочих финансовых институтах	68,450,680	-	68,450,680	66,255,577
Инвестиционные ценные бумаги:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	831,077,410	-	831,077,410	856,731,799
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	2,171,971	2,171,971	2,171,971
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	126,896,750	-	126,896,750	101,335,619
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	4,523,388	4,523,388	4,523,388
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	149,258,306	-	149,258,306	149,258,306
Прочие финансовые активы	297,515	-	297,515	297,515
	<b>1,421,217,832</b>	<b>6,695,359</b>	<b>1,427,913,191</b>	<b>1,425,811,346</b>
Долговые ценные бумаги выпущенные	780,249,653	-	780,249,653	764,691,925
Прочие привлеченные средства	235,715,688	-	235,715,688	182,464,081
Прочие финансовые обязательства	3,885,402	-	3,885,402	3,885,402
	<b>1,019,850,743</b>	<b>-</b>	<b>1,019,850,743</b>	<b>951,041,408</b>

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

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

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

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

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

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

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

- ставка дисконтирования 14.6% используется для дисконтирования будущих денежных потоков по займам, выданным банкам (2022 год: 14.9%);
- ставки дисконтирования 11.4% - 15.4% используются для дисконтирования будущих денежных потоков по долговым ценным бумагам (2022 год: 10.8% - 15.7%);
- ставки дисконтирования 14.9% - 26.7% используются для дисконтирования будущих денежных потоков по кредитам, выданным клиентам и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку (2022 год: 14.2% - 23.9%);

- справедливая стоимость дебиторской задолженности по финансовой аренде приблизительно равна ее балансовой стоимости в связи с тем, что практически все жилищные комплексы сдаются в аренду в соответствии с государственной программой «Нұрлы Жер», процентные ставки по которой не менялись с момента возникновения;
- ставки дисконтирования 9.2% и 11.1% - 15.4% используются для дисконтирования будущих денежных оттоков по долговым ценным бумагам выпущенным и прочим привлеченным средствам, деноминированным в российских рублях и тенге, соответственно (2022 год: 9.0% и 10.4% - 15.5%).

**(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 2023 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости. Суммы основываются на суммах, отраженных в отчете о финансовом положении.

тыс. тенге

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

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости. Суммы основываются на суммах, отраженных в отчете о финансовом положении.

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

Изменения в оценках справедливой стоимости, относимых к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, за 2023 год могут быть представлены следующим образом.

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
<b>Финансовые активы</b>		
Остаток по состоянию на начало года	4,523,388	3,599,878
Чистый реализованный доход от операций с финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	5,497,824	1,405,058
Начисленное вознаграждение	-	-
Выплаты вознаграждения	-	-
Приобретенные в состав инструментов 3-его уровня	1,006,814	-
Погашенные	-	(481,548)
Остаток по состоянию на конец года	<b>11,028,026</b>	<b>4,523,388</b>

Прибыли или убытки, включенные в состав прибыли или убытка за 2023 и 2022 годы, содержащиеся в таблице, отражены в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следующим образом.

	2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
<b>Финансовые активы</b>		
Чистая прибыль от операций с прочими финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	5,497,824	1,405,058

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 2023 года:

Вид инструмента	Справедливая стоимость, тыс. тенге	Метод оценки	Существенные ненаблюдаемые исходные данные	Чувствительность оценок справедливой стоимости к ненаблюдаемым исходным данным
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	11,028,026	Дисконтированные потоки денежных средств	Ставка дисконтирования 26.03%	Существенное увеличение любых из указанных исходных данных в изоляции приведет к снижению справедливой стоимости. Существенное снижение приведет к повышению справедливой стоимости.

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 2022 года:

<u>Вид инструмента</u>	<u>Справедливая стоимость, тыс. тенге</u>	<u>Метод оценки</u>	<u>Существенные ненаблюдаемые исходные данные</u>	<u>Чувствительность оценок справедливой стоимости к ненаблюдаемым исходным данным</u>
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	4,523,388	Дисконтированные потоки денежных средств	Ставка дисконтирования 26.66%	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 2023 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

<u>тыс. тенге</u>	<u>Уровень 2</u>	<u>Уровень 3</u>	<u>Всего справедливой стоимости</u>	<u>Всего балансовой стоимости</u>
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	305,418,549	-	305,418,549	305,418,549
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	69,064,444	-	69,064,444	69,064,444
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	844,352,956	-	844,352,956	834,169,819
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости	79,533,605	2,413,870	81,947,475	105,681,741
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	129,138,012	9,704,929	138,842,941	138,842,941
Прочие финансовые активы	106,170	-	106,170	106,170
<b>Обязательства</b>				
Долговые ценные бумаги выпущенные	777,671,411	-	777,671,411	807,471,686
Прочие привлеченные средства	178,862,232	-	178,862,232	244,788,616
Обязательство перед Акционером	4,691,377	-	4,691,377	4,691,377
Прочие финансовые обязательства	4,574,080	-	4,574,080	4,574,080



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

## 28 Сегментная отчетность

Операции Компании высоко интегрированы и составляют единый бизнес-сегмент в соответствии с МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты». 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.