



ҚАЗАҚСТАН
ТҰРҒЫН ҮЙ
КОМПАНИЯСЫ

**АО «Казахстанская Жилищная
Компания»**

Финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2025 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	13-93



«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 2025 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 2025 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), применительно к аудитам финансовой отчетности организаций публичного интереса, и этическими требованиями, применимыми к аудитам финансовой отчетности в Республике Казахстан. Мы также 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, включающих привлечение средств и распределение по ставкам ниже рыночных. В 2025 году наиболее существенные из таких операций включали приобретение облигаций местных исполнительных органов (МИО) номинальной стоимостью 407,732,970 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"> - оценке справедливой стоимости финансовых инструментов при первоначальном признании, поскольку данная оценка требует применения определенных суждений. <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.</p> <p>Мы оценили дизайн и внедрение контролей в отношении расчетов справедливой стоимости, оцениваемой путем применения соответствующих рыночных ставок вознаграждения для дисконтирования будущих денежных потоков, при первоначальном признании финансовых инструментов.</p> <p>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 Компании 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.



АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Аудиторский отчет независимых аудиторов
Страница 5


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



Косаев М. И.
Генеральный директор ТОО «КПМГ Аудит»,
действующий на основании Устава

27 февраля 2026 года

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

	Приме- чание	2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки		191,743,970	152,179,441
Прочие процентные доходы		12,044,459	12,448,109
Процентные расходы		(133,264,554)	(108,224,936)
Чистый процентный доход	5	70,523,875	56,402,614
Комиссионные доходы		44,438	28,124
Комиссионные расходы		(437,926)	(414,017)
Чистый комиссионный расход		(393,488)	(385,893)
Чистый (убыток)/доход от операций с иностранной валютой		(3,224,045)	477,474
Чистый доход от операций по прочим финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка		4,912,984	4,301,457
Доходы от выданных гарантий	7	1,484,074	1,394,796
Доход от восстановления резервов по выданным гарантиям	20	2,123,871	4,261,952
Прочие операционные убытки	8	(1,161,558)	(17,743,327)
Операционный доход		74,265,713	48,709,073
Убытки от обесценения долговых финансовых инструментов	6	(509,153)	(1,980,159)
Расходы на персонал	9	(4,151,533)	(3,508,830)
Общие и административные расходы	10	(3,008,981)	(2,572,788)
Прибыль до налогообложения		66,596,046	40,647,296
(Расход)/экономия по подоходному налогу	11	(17,495,437)	17,554
Прибыль и общий совокупный доход за год		49,100,609	40,664,850

Финансовая отчетность, представленная на страницах с 8 по 93, была одобрена руководством 27 февраля 2026 года и подписана от его имени:

 Куздибаев А.Ш. Председатель Правления	 Сагимкулова Б. Д. Управляющий директор	 Токтаркожа А. Т. Главный бухгалтер
---	--	--

	Приме- чание	31 декабря 2025 г. тыс. тенге	31 декабря 2024 г. тыс. тенге
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	12	288,333,150	333,995,144
Средства в банках и прочих финансовых институтах	13	48,872,436	48,834,086
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	14	1,288,670,539	944,391,482
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	14,525,294	14,115,533
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	15	72,969,864	75,976,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	16	117,531,161	127,674,171
Текущий налоговый актив		5,830,678	11,129,228
Авансы, уплаченные за приобретение объектов недвижимости	16	5,256,976	3,106,928
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	16	15,347,095	1,992,924
Основные средства		3,758,842	3,704,161
Инвестиционная собственность		6,094,343	6,148,617
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		-	245,952
Прочие активы		4,565,892	1,921,290
Всего активов		1,871,756,270	1,573,235,695
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долговые ценные бумаги выпущенные	17	993,421,315	760,657,949
Прочие привлеченные средства	18	351,723,357	277,485,576
Государственные субсидии	19	200,217,228	237,676,419
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	20	17,047,031	20,651,133
Обязательство по подоходному налогу		7,166,486	-
Отложенное налоговое обязательство	11	19,127,037	14,312,620
Прочие обязательства		6,124,144	6,157,475
Всего обязательств		1,594,826,598	1,316,941,172
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
	21		
Акционерный капитал		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		79,958,678	59,323,529
Всего собственного капитала		276,929,672	256,294,523
Всего собственного капитала и обязательств		1,871,756,270	1,573,235,695

	2025 г.	2024 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Процентные доходы полученные	109,243,756	101,987,989
Процентные расходы выплаченные	(72,757,575)	(59,189,525)
Комиссионные доходы полученные	54,031	32,919
Комиссионные расходы выплаченные	(428,440)	(408,921)
Выбытия по прочим расходам	(803,633)	(638,719)
Расходы на персонал выплаченные	(3,513,874)	(3,248,020)
Общие и административные расходы выплаченные	(2,851,268)	(2,659,015)
	28,942,997	35,876,708
(Увеличение)/уменьшение операционных активов		
Средства в банках и прочих финансовых институтах	-	19,998,749
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	8,004,278	9,311,042
Авансы, уплаченные за приобретение объектов недвижимости	(5,256,976)	(3,106,928)
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	(16,961,368)	(5,607,962)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	16,893,960	15,070,342
Прочие активы	164,462	(35,933)
Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Государственные субсидии	(203,316)	(295,549)
Доходы будущих периодов по выданным гарантиям	2,382,117	1,552,173
Прочие обязательства	(503,078)	60,839
	33,463,076	72,823,481
Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности, до уплаты подоходного налога	(11,094)	(7,544)
Подоходный налог уплаченный	33,451,982	72,815,937
Поступление денежных средств от операционной деятельности	33,451,982	72,815,937
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	(422,732,970)	(482,545,039)
Погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	129,212,019	204,402,993
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(762,216)	(804,900)
Продажа инвестиционной собственности	270,234	511,483
	(294,012,933)	(278,435,463)

	2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг (Примечание 17)	200,000,000	181,153,662
Погашение выпущенных долговых ценных бумаг (Примечание 17)	-	(180,000,000)
Поступление прочих привлеченных средств (Примечание 18)	50,000,000	272,000,000
Погашение прочих привлеченных средств	(6,500,363)	(4,977,508)
Дивиденды выплаченные (Примечание 21(б))	(28,465,460)	(33,986,554)
Поступление денежных средств от финансовой деятельности	215,034,177	234,189,600
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(45,526,774)	28,570,074
Влияние изменений обменных курсов на величину денежных средств и их эквиваленты	(108,041)	(15,010)
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты (Примечание 6)	(27,179)	21,531
Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на начало года	333,995,144	305,418,549
Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на конец года (Примечание 12)	288,333,150	333,995,144

тыс. тенге	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	Не-распределенная прибыль	Всего
Остаток по состоянию на 1 января 2024 года	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	47,953,856	244,924,850
Общий совокупный доход и прибыль за год							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	40,664,850	40,664,850
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала							
Дивиденды объявленные (Примечание 21(б))	-	-	-	-	-	(29,295,177)	(29,295,177)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2024 года	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	59,323,529	256,294,523
Остаток по состоянию на 1 января 2025 года	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	59,323,529	256,294,523
Общий совокупный доход и прибыль за год							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	49,100,609	49,100,609
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала							
Дивиденды объявленные (Примечание 21(б))	-	-	-	-	-	(28,465,460)	(28,465,460)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2025 года	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	79,958,678	276,929,672

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 2025 года и 31 декабря 2024 года Компания полностью принадлежит АО «Национальный инвестиционный 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. Обесценивание казахстанского тенге, неустойчивость цены нефти на мировых рынках и продолжающийся военный конфликт между Российской Федерацией и Украиной также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

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

2 Основы учета

(а) Применяемые стандарты

Данная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии 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:

- 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.

(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.

(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, целью 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 возникающая в результате разница признается как прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка. Применительно к финансовым обязательствам с плавающей процентной ставкой первоначальная эффективная процентная ставка, используемая при расчете прибыли или убытка от модификации, корректируется с тем, чтобы отразить текущие рыночные условия на момент проведения модификации. Понесенные затраты или уплаченные комиссии, возникшие в рамках модификации, признаются в качестве корректировки балансовой стоимости обязательства и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового обязательства путем пересчета эффективной процентной ставки по инструменту.

(iii) Обесценение

См. также Примечание 4.

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

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

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.

(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 третьей стороне, 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.

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

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

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

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

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

(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.

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

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2025 года, с возможностью досрочного применения. Однако Компания не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной финансовой отчетности.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

МСФО (IFRS) 18 заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и будет применяться к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2027 года или после этой даты. Новый стандарт вводит следующие основные новые требования:

- Организации должны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о прибылях и убытках, а именно: операционная деятельность, инвестиционная деятельность, финансовая деятельность, прекращенная деятельность и подоходный налог. Организации также должны представлять новый определяемый стандартом промежуточный итог «операционная прибыль». Чистая прибыль организаций не изменится.
- Показатели эффективности, определяемые руководством (MPM), раскрываются в одном общем примечании в финансовой отчетности.
- Предоставлены расширенные рекомендации по группированию информации в финансовой отчетности.

Кроме того, все организации должны использовать промежуточный итог операционной прибыли в качестве отправной точки в отчете о движении денежных средств при представлении денежных потоков от операционной деятельности косвенным методом.

Компания все еще находится в процессе оценки влияния нового стандарта, в частности в отношении структуры отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе Компании, отчета о движении денежных средств и дополнительных раскрытий, требуемых в отношении показателей эффективности, определяемых руководством. Компания также проводит оценку влияния на то, как информация группируется в финансовой отчетности, в том числе для статей, которые в настоящее время обозначены как «прочие».

Прочие стандарты учета

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

- Классификация и оценка финансовых инструментов (Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7).
- Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО (МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 7).
- Договоры на поставку электроэнергии, получаемой из природных источников (поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7).
- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без публичной подотчетности: раскрытия информации».

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

Создание временной структуры вероятности дефолта

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

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

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

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

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

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

Определение того, имело ли место значительное повышение кредитного риска

Критерии для определения значительного повышения кредитного риска различны в зависимости от портфеля и включают как количественные изменения значений показателя вероятности дефолта, так и качественные факторы, в том числе признак «ограничитель» по сроку просрочки. На основании экспертной оценки кредитного качества и, где возможно, соответствующего исторического опыта Компания может сделать вывод о том, что имело место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту, если на это указывают определенные качественные показатели, являющиеся индикатором значительного повышения кредитного риска, эффект которых не может быть своевременно выявлен в полной мере в рамках количественного анализа.

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска по финансовому активу с момента его первоначального признания, Компания 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;
- наступления гарантийного случая по условным обязательствам;
- 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. Для договоров финансовой гарантии величина LGD оценивается на основе будущих денежных потоков от реализации свободных площадей незавершенного строительства.

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 2025 г.	Сравнительная информация из внешних источников	
		Показатель PD	Показатель LGD
Денежные средства и их эквиваленты	288,333,150		Для локальных позиций,
Средства в банках и прочих финансовых институтах	48,872,436	Статистика дефолтов Moody's модель вероятности дефолта	подверженных рisku, статистика LGD основана на
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости	1,288,670,539		восстановлении после дефолтов банков и финансовых институтов в Казахстане
Прочие финансовые активы	81,868		

5 Чистый процентный доход

	2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки		
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости	134,921,248	98,401,947
Сделки «обратного РЕПО»	38,832,507	29,436,482
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	10,282,991	11,224,409
Средства в банках и прочих финансовых институтах	6,132,877	6,645,306
Денежные средства и их эквиваленты	1,556,076	6,452,487
Прочие активы	18,271	18,810
	191,743,970	152,179,441
Прочие процентные доходы		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	12,044,459	12,448,109
	12,044,459	12,448,109
Процентные расходы		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(103,715,361)	(85,401,976)
Прочие привлеченные средства	(29,549,193)	(22,822,960)
	(133,264,554)	(108,224,936)
Чистый процентный доход	70,523,875	56,402,614

Процентный доход по дебиторской задолженности по финансовой аренде за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, включает амортизацию государственных субсидий в размере 8,090,916 тысяч тенге (2024 год: 8,140,639 тысячи тенге) (Примечание 19).

6 Убытки от обесценения долговых финансовых инструментов

	2025 г.	2024 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку (Примечание 15)	55,968	(112,226)
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости (Примечание 14)	(374,703)	(361,396)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 16)	(124,776)	165,189
Средства в банках и прочих финансовых институтах (Примечание 13)	(35,009)	(1,672,093)
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	(27,179)	21,531
Прочие активы	(3,454)	(21,164)
	(509,153)	(1,980,159)

7 Доходы от выданных гарантий

	2025 г.	2024 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	1,484,010	1,394,668
Комиссии за финансовые гарантии	64	128
	1,484,074	1,394,796

Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, признанные за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, возникают в результате амортизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний.

8 Прочие операционные убытки

	2025 г.	2024 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Убыток от признания первоначального дисконта по приобретенным долгосрочным ценным бумагам (Примечание 14)	(31,217,575)	(215,906,634)
Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества	(932,355)	(837,841)
Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости	(922,002)	(498,439)
Расходы, возникающие при первоначальном признании выданных займов и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку (Примечание 15)	(418,766)	(25,174,518)
Расходы по выплате вознаграждения, полученные от размещения в финансовые инструменты временно свободных бюджетных средств, субъектами квазигосударственного сектора	(323,916)	-
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	(58,395)	(233,698)
Расходы по возврату ранее удержанной пени	-	(131,373)
Доход от использования государственных субсидий (Примечание 19)	31,504,924	223,303,830
Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества	1,203,420	1,205,340
Доход от досрочного погашения долгосрочных ценных бумаг	441,662	662,972
Доходы от погашения средств в банках и прочих финансовых институтах	2,439	135,664
Прочие расходы	(440,994)	(268,630)
	(1,161,558)	(17,743,327)

В течение 2025 года Компания приобрела облигации местных исполнительных органов на сумму 407,732,970 тысяч тенге (2024 год: 462,125,576 тысяч тенге), со сроком погашения в 2027, 2035 и 2040 годах (Примечание 14). При первоначальном признании разница между справедливой стоимостью и стоимостью приобретения в виде дисконта составила 31,217,575 тысяч тенге (2024 год: 215,906,634 тысячи тенге), которая была полностью компенсирована использованием государственной субсидии в размере 31,217,575 тысяч тенге (2024 год: 208,731,651 тысячи тенге) (Примечание 19).

В течение 2025 года Компанией выдан один транш на сумму 1,900,000 тысяч тенге (Примечание 15), данный транш был приведен к справедливой стоимости, с использованием рыночной процентной ставки 26% годовых, что привело к признанию дисконта в размере 296,434 тысячи тенге, из которых 268,273 тысячи тенге были компенсированы за счет государственной субсидии (Примечание 19).

В 2024 году в составе дохода от использования государственных субсидий признан доход в размере 11,877,204 тысячи тенге в связи с выполнением условий субсидий, признанных в рамках постановлений Правительства Республики Казахстан от 9 апреля 2025 года №262 «О некоторых вопросах реализации арендного жилища с правом приватизации» и от 9 апреля 2024 года №263 «О некоторых вопросах реализации арендного жилища с правом приватизации».

В течение 2024 года Компания признала расходы на сумму 25,174,518 тысяч тенге при первоначальном признании стоимости кредитов, выданных юридическим лицам, по ставкам ниже рыночных (Примечание 15).

9 Расходы на персонал

	2025 г.	2024 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Вознаграждения работникам	3,665,200	3,152,465
Налоги по заработной плате	486,333	356,365
	4,151,533	3,508,830

10 Общие и административные расходы

	2025 г.	2024 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Обслуживание и ремонт основных средств и нематериальных активов	713,068	598,039
Расходы по аутсорсингу	687,622	631,445
Износ и амортизация	443,675	372,646
Налоги помимо подоходного налога	340,994	311,253
Аудиторские услуги	98,780	90,800
Расходы по социальной программе	97,678	59,998
Информационные услуги	84,541	62,124
Услуги связи	83,672	82,794
Расходы по присвоению/наблюдению/поддержанию рейтинга	70,020	74,618
Реклама и маркетинг	62,344	33,448
Расходы по транспортным услугам	61,254	56,576
Подготовка кадров и повышение квалификации сотрудников – внешние	48,075	30,880
Консультационные услуги	40,157	19,646
Командировочные расходы	36,031	30,191
Расходы на содержание членов Совета директоров	26,050	18,024
Аренда	19,350	17,870
Охрана	15,962	14,586
Канцелярские и типографские расходы	7,580	6,463
Расходы на страхование	6,332	3,111
Материалы	-	10,192
Прочее	65,796	48,084
	3,008,981	2,572,788

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 2025 года, составила 94,000 тысяч тенге без учета НДС. Так же в состав неаудиторских услуг включены расходы, оказанные одной фирмой, в размере 13,170 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», 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:

	2025 г.	2024 г.
	тыс. тенге	тыс. тенге
Услуги по сопровождению и технической поддержке	30,612	29,435
Услуги по модификации программного обеспечения	47,751	26,933
	78,363	56,368

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

	2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
Услуги за использование платного сервиса ЕИС ДУЖС «Казреестр»	89	-
	89	-

11 (Расход)/экономия по подоходному налогу

	2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
Текущий корпоративный подоходный налог	(12,681,020)	-
Возникновение и восстановление временных разниц	(4,814,417)	17,554
Итого расход по подоходному налогу	(17,495,437)	17,554

В 2025 году ставка по текущему и отложенному подоходному налогу составляет 20% (в 2024 году: 20%).

В соответствии с Законом Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в Кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» от 15 июля 2025 года № 208 – VIII Налоговый кодекс, в период с 1 января 2025 года по 1 января 2026 года вводятся дополнительные виды налогооблагаемых доходов в виде вознаграждений по государственным эмиссионным ценным бумагам и сделкам «обратного РЕПО». Данное изменение повлияло на налоговую нагрузку Компании и увеличился размер текущего корпоративного подоходного налога.

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

	2025 г.		2024 г.	
	тыс. тенге	%	тыс. тенге	%
Прибыль до вычета подоходного налога	66,596,046	100	40,647,296	100
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(13,319,209)	(20.00)	(8,129,459)	(20.00)
Дополнительный подоходный налог от процентных доходов по сделкам обратного РЕПО и государственным ценным бумагам	(10,508,233)	(15.78)	-	-
Списание текущего налогового актива в связи с изменением налогового законодательства	(2,172,787)	(3.26)	-	-
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	7,881,928	11.84	7,573,206	18.63
Необлагаемые доходы/(невычитаемые расходы)/от обесценения	263,734	0.40	289,626	0.71
Необлагаемые доходы при признании переоценки финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	370,201	0.56	365,835	0.90
Прочие невычитаемые расходы	(11,071)	(0.02)	(81,654)	0.20
	(17,495,437)	(26.26)	17,554	0.04

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 обязательств по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Изменение величины временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, может быть представлено следующим образом:

тыс. тенге	Признаны в составе		
	1 января 2025 г.	прибыли или убытка	31 декабря 2025 г.
Основные средства	(551,535)	43,149	(508,386)
Инвестиционные ценные бумаги	88,302,999	(7,167,969)	81,135,030
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность по реализации недвижимости в рассрочку	6,803,135	(1,133,101)	5,670,034
Прочие активы	6,553	(3,102)	3,451
Прочие привлеченные средства	(99,920,347)	5,584,444	(94,335,903)
Государственные субсидии	47,535,283	(7,491,838)	40,043,445
Долговые ценные бумаги выпущенные	(56,591,085)	5,327,918	(51,263,167)
Прочие обязательства	102,377	26,082	128,459
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	370,994	(370,994)	-
	(13,941,626)	(5,185,411)	(19,127,037)
Непризнанный отложенный налоговый актив	(370,994)	370,994	-
	(14,312,620)	(4,814,417)	(19,127,037)

Изменение величины временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, может быть представлено следующим образом:

тыс. тенге	Признаны в составе		
	1 января 2024 г.	прибыли или убытка	31 декабря 2024 г.
Основные средства	(615,165)	63,630	(551,535)
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	73,617	(73,617)	-
Средства в банках и прочих финансовых институтах	208,635	(208,635)	-
Инвестиционные ценные бумаги	54,699,372	33,603,627	88,302,999
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность по реализации недвижимости в рассрочку	2,961,556	3,841,579	6,803,135
Прочие активы	4,173	2,380	6,553
Прочие привлеченные средства	(53,145,579)	(46,774,768)	(99,920,347)
Государственные субсидии	27,661,803	19,873,480	47,535,283
Долговые ценные бумаги выпущенные	(46,295,388)	(10,295,697)	(56,591,085)
Прочие обязательства	116,802	(14,425)	102,377
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	370,994	-	370,994
	(13,959,180)	17,554	(13,941,626)
Непризнанный отложенный налоговый актив	(370,994)	-	(370,994)
	(14,330,174)	17,554	(14,312,620)

12 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. тенге	31 декабря 2025 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	
Счета типа «Ностро» в НБРК	64,069,548	-	-	64,069,548
Счета типа «Ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом BBB	2,647,239	-	-	2,647,239
с кредитным рейтингом BBB-	7,141,777	-	-	7,141,777
с кредитным рейтингом BB	5,588	-	-	5,588
с кредитным рейтингом B+	-	139	-	139
с кредитным рейтингом B	4,089	-	-	4,089
Без рейтинга	28	-	-	28
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	73,868,269	139	-	73,868,408
Сделки обратного РЕПО с кредитным рейтингом от BBB- до BBB+	214,551,707	-	-	214,551,707
Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение	288,419,976	139	-	288,420,115
Оценочный резерв под убытки	(86,963)	(2)	-	(86,965)
Итого денежные средства и их эквиваленты	288,333,013	137	-	288,333,150

**31 декабря
2024 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	Всего
Счета типа «Ностро» в НБРК	55,562,866	-	-	55,562,866
Счета типа «Ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом BVB	3,168,990	-	-	3,168,990
с кредитным рейтингом BVB-	2,634,685	-	-	2,634,685
с кредитным рейтингом BV+	97,809	-	-	97,809
с кредитным рейтингом BV	45,171	-	-	45,171
с кредитным рейтингом BV-	1	-	-	1
с кредитным рейтингом B+	-	4,545	-	4,545
с кредитным рейтингом B	494	-	-	494
Без рейтинга	9	-	-	9
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	61,510,025	4,545	-	61,514,570
Сделки обратного РЕПО с кредитным рейтингом от BVB- до BVV+	272,540,360	-	-	272,540,360
Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение	334,050,385	4,545	-	334,054,930
Оценочный резерв под убытки	(59,730)	(56)	-	(59,786)
Итого денежные средства и их эквиваленты	333,990,655	4,489	-	333,995,144

Кредитные рейтинги представлены в соответствии со стандартами рейтингового агентства «Standard&Poor's» или с аналогичными стандартами других международных рейтинговых агентств. Денежные средства и их эквиваленты не являются просроченными.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2024 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 64,069,548 тысяч тенге (31 декабря 2024 года: 55,562,866 тысяч тенге).

В 2025 году Компания заключила сделки «обратного РЕПО» с контрагентами на Казахстанской фондовой бирже. Данные сделки обеспечены казначейскими обязательствами Министерства Финансов Республики Казахстан и ценными бумагами, выпущенными АО «Казахстанский фонд устойчивости». По состоянию на 31 декабря 2025 года справедливая стоимость финансовых активов, используемых в качестве обеспечения договоров «обратного РЕПО», составляет 214,551,707 тысяч тенге (31 декабря 2024 года: 272,540,360 тысяч тенге).

Анализ изменения оценочного резерва под убытки

За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Итого
Остаток на 1 января	59,730	56	-	59,786
Чистое начисление оценочного резерва под убытки	27,233	(54)	-	27,179
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	86,963	2	-	86,965
За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Итого
Остаток на 1 января	80,913	-	-	80,913
Перевод в Стадию 2	(56)	56	-	-
Чистое восстановление оценочного резерва под убытки	(21,531)	-	-	(21,531)
Изменения курса валют и прочие изменения	404	-	-	404
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	59,730	56	-	59,786

13 Средства в банках и прочих финансовых институтах

31 декабря 2025 г.				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
Срочные депозиты				
С кредитным рейтингом В+	-	50,599,315	-	50,599,315
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	-	50,599,315	-	50,599,315
Резерв под обесценение	-	(1,726,879)	-	(1,726,879)
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	-	48,872,436	-	48,872,436

31 декабря 2024 г.				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
Срочные депозиты				
С кредитным рейтингом В+	-	50,525,956	-	50,525,956
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	-	50,525,956	-	50,525,956
Резерв под обесценение	-	(1,691,870)	-	(1,691,870)
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	-	48,834,086	-	48,834,086

Кредитные рейтинги представлены в соответствии со стандартами рейтингового агентства «Standard&Poor's» или с аналогичными стандартами других международных рейтинговых агентств. Средства в банках и прочих финансовых институтах не являются просроченными.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2024 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 50,599,315 тысяч тенге (31 декабря 2024 года: 50,525,956 тысяч тенге).

В феврале 2024 года Компания разместила срочный депозит в казахстанском банке на общую сумму 50,000,000 тысяч тенге со ставкой вознаграждения 12.50 % годовых и сроком погашения в феврале 2027 года. Согласно условиям договора, депозит может быть изъят полностью или частично в любой момент до наступления срока погашения с пересчетом вознаграждения за весь срок депозита по ставке вознаграждения, применяемой к депозитам до востребования, на дату изъятия.

Анализ изменения оценочного резерва под убытки

За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
Остаток на 1 января	-	1,691,870	-	1,691,870
Чистое начисление оценочного резерва под убытки	-	35,009	-	35,009
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	-	1,726,879	-	1,726,879
За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
Остаток на 1 января	19,777	-	-	19,777
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	4,199	-	-	4,199
Перевод в Стадию 2	(12,184)	12,184	-	-
Чистое начисление оценочного резерва под убытки	(11,792)	1,679,686	-	1,667,894
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	-	1,691,870	-	1,691,870

14 Инвестиционные ценные бумаги

тыс. тенге	31 декабря 2025 г.			Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские облигации Министерства финансов Республики Казахстан	510,080	-	-	510,080
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВВ	37,115,041	-	-	37,115,041
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом ВВВ-	5,027,958	-	-	5,027,958
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВ	10,528,536	-	-	10,528,536
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	1,236,820,812	-	-	1,236,820,812
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	1,290,002,427	-	1,117,796	1,291,120,223
Оценочный резерв под убытки	(1,331,888)	-	(1,117,796)	(2,449,684)
Балансовая стоимость	1,288,670,539	-	-	1,288,670,539

тыс. тенге	31 декабря 2024 г.			Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские облигации Министерства финансов Республики Казахстан	1,453,879	-	-	1,453,879
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом BBB	29,880,217	-	-	29,880,217
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом BB	10,951,172	-	-	10,951,172
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом B	3,263,063	-	-	3,263,063
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	899,800,336	-	-	899,800,336
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	945,348,667	-	1,117,796	946,466,463
Оценочный резерв под убытки	(957,185)	-	(1,117,796)	(2,074,981)
Балансовая стоимость	944,391,482	-	-	944,391,482

Кредитные рейтинги представлены в соответствии со стандартами рейтингового агентства «Standard&Poor's» или с аналогичными стандартами других международных рейтинговых агентств. Все остатки по инвестиционным ценным бумагам не являются просроченными, за исключением инвестиционных ценных бумаг на сумму 1,117,796 тысяч тенге, просроченных на срок более 1 года.

В течение отчетного года Компания приобрела облигации местных исполнительных органов по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 407,732,970 единицы, в том числе в количестве 140,232,106 единиц со сроком погашения в 2027 году и купонными ставками 0.35%, 4.25% и 8.99% годовых, а также в количестве 267,500,864 единицы со сроком погашения в 2035 и 2040 годах и купонными ставками 18.20%, 18.90% и 20.2% годовых.

Облигации были признаны по справедливой стоимости 376,515,395 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночных ставок в пределах 15.09%-18.03% годовых. Дисконт при первоначальном признании составил 31,217,575 тысяч тенге и был признан в прочих операционных расходах в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 8) и компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии, полученной для целей приобретения данных облигаций в сумме 31,217,575 тысяч тенге (Примечание 19).

В течение отчетного года, закончившегося 31 декабря 2025 года, местные исполнительные органы погасили облигации в размере 119,882,019 тысяч тенге. Перерасчет дисконта в связи с частичным/полным досрочным погашением облигаций местных исполнительных органов на сумму 63,453,757 тысяч тенге составил 2,578,311 тысяч тенге, из них 441,662 тысячи тенге признаны в составе прочих операционных расходов в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 8) и 2,136,649 тысяч тенге признаны в виде государственных субсидий (Примечание 19).

По состоянию на 31 декабря 2025 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 2024 года: 1,117,796 тысяч тенге). По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 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 течение 2025 года Компанией были приобретены купонные облигации казахстанского банка по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 10,000,000 единиц, с купонными ставками 16.50% и 18.00% годовых и сроком погашения в 2030 году и казахстанских компаний по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 5,000,000 единиц, с купонной ставкой 18.30% годовых и сроком погашения в 2028 году.

В течение 2024 года Компанией были приобретены купонные облигации казахстанского банка по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 10,000,000 единиц, с купонной ставкой 15.25% годовых и сроком погашения в 2029 году и казахстанских компаний по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 8,000,000 единиц, с купонными ставками 13.50% и 17.25% годовых и сроком погашения в 2025 году.

Анализ изменения оценочного резерва под убытки

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.		
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Всего
Остаток на 1 января	957,185	1,117,796	2,074,981
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(22,339)	-	(22,339)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	397,042	-	397,042
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	1,331,888	1,117,796	2,449,684
тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.		
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Всего
Остаток на 1 января	595,789	1,117,796	1,713,585
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(39,367)	-	(39,367)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	400,763	-	400,763
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	957,185	1,117,796	2,074,981

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 и кредитов, выданных юридическим лицам.

	31 декабря 2025 г. тыс. тенге	31 декабря 2024 г. тыс. тенге
Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Займы корпоративным клиентам	43,060,012	36,942,787
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	1,698,434	2,135,263
Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	44,758,446	39,078,050
Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам	23,302,291	30,497,666
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	6,711,002	8,229,861
Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	30,013,293	38,727,527
	74,771,739	77,805,577
Оценочный резерв под убытки	(1,801,875)	(1,829,398)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение	72,969,864	75,976,179
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	14,525,294	14,115,533
Итого кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	87,495,158	90,091,712

В течение 2024 года Компанией были заключены дополнительные соглашения с корпоративным клиентом и ввиду существенной модификации условий соглашений Компания прекратила признание старых кредитов и признала новый финансовый актив. Соответственно, кредиты были приведены к справедливой стоимости на дату заключения дополнительных соглашений, используя рыночные ставки вознаграждения 12.07% и 13.51% годовых, что привело к признанию эффекта от модификаций условий в размере 24,967,650 тысяч тенге, который признан в прочих операционных убытках в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 8) и частично компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии в сумме 261,999 тысяч тенге. (Примечание 19).

Для финансирования градостроительных инвестиционных проектов, соответствующих стандартам комплексной застройки, в течение 2024 года Компанией выдан займ на сумму 770,100 тысяч тенге, данный займ был приведен к справедливой стоимости, с использованием рыночной процентной ставки 22.26% годовых, что привело к признанию дисконта в размере 206,868 тысяч тенге (Примечание 8), из которых 157,840 тысяч тенге были компенсированы за счет государственной субсидии (Примечание 19).

В течение 2025 года Компанией выдан займ на сумму 1,900,000 тысяч тенге, данный займ был приведен к справедливой стоимости, с использованием рыночной процентной ставки 26% годовых, что привело к признанию дисконта в размере 296,434 тысяч тенге (Примечание 8), из которых 268,273 тысячи тенге были компенсированы за счет государственной субсидии (Примечание 19).

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 классифицировала их в категорию «по амортизированной стоимости».

В связи с наступлением гарантийных случаев по строительству объектов недвижимости в городе Атырау, в течение 2024 года Компанией выданы займы на общую сумму 1,442,980 тысяч тенге, данные займы были приведены к справедливой стоимости, с использованием рыночных процентных ставок 28.15%-29.71% годовых. В течение 2025 года все обязательства перед Компанией были полностью исполнены.

В связи с наступлением гарантийных случаев по строительству объектов недвижимости в городах Астана, Усть-Каменогорск и Шымкент, в течение 2025 года Компанией выданы займы на общую сумму 3,320,499 тысяч тенге, данные займы были приведены к справедливой стоимости, с использованием рыночных процентных ставок 30.34%-34.92% годовых. Разница между номинальной и справедливой стоимостью кредитов, выданных в течение 2025 года, на дату первоначального признания в размере 2,123,039 тысяч тенге была признана за счет созданных резервов по выданным гарантиям по проектам строительства.

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

(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 2025 и 2024 годов:

тыс. тенге	31 декабря 2025 г.				Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Приобретенные кредитно-обесцененные при первоначальном признании	
- непросроченные	23,593,320	1,168,396	3,273,682	126,509	28,161,907
- просроченные на срок менее 30 дней	353,087	96,274	281,787	43,828	774,976
- просроченные на срок 30-89 дней	-	186,490	160,322	12,556	359,368
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	181,328	-	181,328
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	248,612	-	248,612
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	287,102	-	287,102
	23,946,407	1,451,160	4,432,833	182,893	30,013,293
Оценочный резерв под убытки	(88,851)	(47,365)	(647,683)	(5,916)	(789,815)
Балансовая стоимость	23,857,556	1,403,795	3,785,150	176,977	29,223,478

тыс. тенге	31 декабря 2024 г.				Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Приобретенные кредитно-обесцененные при первоначальном признании	
- непросроченные	30,687,205	1,227,556	4,448,509	130,600	36,493,870
- просроченные на срок менее 30 дней	314,128	94,271	302,947	18,633	729,979
- просроченные на срок 30-89 дней	-	277,044	310,877	28,509	616,430
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	344,316	2,176	346,492
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	276,271	-	276,271
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	261,851	2,634	264,485
	31,001,333	1,598,871	5,944,771	182,552	38,727,527
Оценочный резерв под убытки	(98,748)	(81,458)	(908,401)	(5,451)	(1,094,058)
Балансовая стоимость	30,902,585	1,517,413	5,036,370	177,101	37,633,469

По состоянию на 31 декабря 2025 года балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца составляла 767,718 тысяч тенге (31 декабря 2024 года: 1,136,105 тысячи 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 1.4% - 15.4%, уровень PD lifeTime, относящийся к Стадии 2 кредитного качества, составил 1.5% - 61.9%, в зависимости от группы сегментов ипотечного однородного портфеля;
- уровень LGD по сегментам однородного ипотечного портфеля Стадий 1 и 2 составил от 0% до 58.9%, в зависимости от сегментов ипотечного однородного портфеля и 100% для ипотечных займов под залог доли в многоквартирном жилом доме.

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 2025 года был бы на 876,704 тысячи тенге ниже/выше (31 декабря 2024 года: 1,129,004 тысячи 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:

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.				Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Приобретенные кредитно-обесцененные при первоначальном признании	
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало периода	98,748	81,458	908,401	5,451	1,094,058
Перевод в Стадию 1	10,149	(4,745)	(5,404)	-	-
Перевод в Стадию 2	(1,942)	16,807	(14,865)	-	-
Перевод в Стадию 3	(4,145)	(6,943)	11,088	-	-
Чистое изменение	(19,095)	(39,212)	(279,982)	465	(337,824)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	5,136	-	-	-	5,136
Списание	-	-	(3,537)	-	(3,537)
Высвобождение дисконта/прочие изменения	-	-	31,982	-	31,982
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	88,851	47,365	647,683	5,916	789,815
	За год, закончившийся 31 декабря 2024 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
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало периода	167,092	40,940	1,299,014	7,249	1,514,295
Перевод в Стадию 1	3,961	(1,682)	(2,279)	-	-
Перевод в Стадию 2	(3,301)	56,373	(53,072)	-	-
Перевод в Стадию 3	(3,542)	(15,800)	19,342	-	-
Чистое изменение	(65,930)	1,627	(413,120)	(1,798)	(478,285)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	468	-	-	-	468
Списание	-	-	(875)	-	(875)
Высвобождение дисконта/прочие изменения	-	-	59,391	-	59,391
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец периода	98,748	81,458	908,401	5,451	1,094,058

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 2025 г.				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Всего
Кредиты, выданные клиентам					
Остаток на 1 января	31,001,333	1,598,871	5,944,771	182,552	38,727,527
переведенные в Стадию 1	1,592,864	(890,755)	(702,109)	-	-
переведенные в Стадию 2	(741,092)	1,216,004	(474,912)	-	-
переведенные в Стадию 3	(1,103,643)	(250,041)	1,353,684	-	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	191,090	-	-	19,670	210,760
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(6,994,145)	(222,919)	(1,685,745)	(19,329)	(8,922,138)
Высвобождения дисконта	-	-	681	-	681
Списания	-	-	(3,537)	-	(3,537)
Остаток на 31 декабря	23,946,407	1,451,160	4,432,833	182,893	30,013,293
	За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.				
тыс. тенге	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Всего
Кредиты, выданные клиентам					
Остаток на 1 января	39,281,822	1,518,158	7,135,495	241,319	48,176,794
переведенные в Стадию 1	1,350,677	(558,425)	(786,039)	(6,213)	-
переведенные в Стадию 2	(626,793)	1,261,401	(634,608)	-	-
переведенные в Стадию 3	(1,022,136)	(394,739)	1,416,875	-	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	91,645	-	-	-	91,645
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(8,073,882)	(227,524)	(1,114,788)	(52,554)	(9,468,748)
Высвобождения дисконта	-	-	(2,802)	-	(2,802)
Списания	-	-	(69,362)	-	(69,362)
Остаток на 31 декабря	31,001,333	1,598,871	5,944,771	182,552	38,727,527

(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 выданных клиентам	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на отчетную дату	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на дату выдачи кредита	Справедливая стоимость обеспечения не определена
31 декабря 2025 года				
Кредиты, не являющиеся кредитно-обесцененными	25,261,351	25,085,399	175,952	-
Кредиты, являющиеся кредитно-обесцененными	3,962,127	3,946,055	16,072	-
	29,223,478	29,031,454	192,024	-
31 декабря 2024 года				
Кредиты, не являющиеся кредитно-обесцененными	32,419,998	32,342,978	77,020	-
Кредиты, являющиеся кредитно-обесцененными	5,213,471	5,199,314	14,157	-
	37,633,469	37,542,292	91,177	-

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.

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

тыс. тенге	31 декабря 2025 г.			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Всего
Кредиты выданные				
Корпоративные клиенты, присвоенный внешний рейтинг «ВВВ»	36,193,891	-	-	36,193,891
Корпоративные клиенты, присвоенный внутренний рейтинг «СС»	6,866,121	-	-	6,866,121
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017				
Корпоративные клиенты, присвоенный внутренний рейтинг «СС»	1,698,434	-	-	1,698,434
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	44,758,446	-	-	44,758,446
Оценочный резерв под убытки	(1,012,060)	-	-	(1,012,060)
	43,746,386	-	-	43,746,386

тыс. тенге	31 декабря 2024 г.			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Всего
Кредиты выданные				
Корпоративные клиенты, присвоенный внешний рейтинг «ВВВ»	32,337,440	-	-	32,337,440
Корпоративные клиенты, присвоенный внутренний рейтинг «СС»	4,605,347	-	-	4,605,347
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017				
Корпоративные клиенты, присвоенный внутренний рейтинг «СС»	2,135,263	-	-	2,135,263
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	39,078,050	-	-	39,078,050
Оценочный резерв под убытки	(735,340)	-	-	(735,340)
	38,342,710	-	-	38,342,710

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 2025 года кредиты выданные и долгосрочная дебиторская задолженность юридических лиц не были просрочены.

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

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.			
	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	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленные юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	735,340	-	-	735,340
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	166,801			166,801
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	109,919	-	-	109,919
Остаток на конец года	1,012,060	-	-	1,012,060

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.			
	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	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленные юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	144,361	-	-	144,361
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	590,979	-	-	590,979
Остаток на конец года	735,340	-	-	735,340

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 20.08% до 61.30%;

- уровень PD по кредитам и дебиторской задолженности, отнесенным к Стадии 1 по учету кредитного качества, составил 0.16%-35.82%, 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 2025 года был бы на 437,464 тысяч тенге ниже/выше (31 декабря 2024 года: на 383,427 тысячи 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 2025 и 2024 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 2025 и 2024 годов могут быть представлены следующим образом:

	31 декабря 2025 г. тыс. тенге	31 декабря 2024 г. тыс. тенге
Менее одного года	11,802,712	12,279,381
От 1 до 2 лет	11,792,865	12,210,374
От 2 до 3 лет	11,783,677	12,192,789
От 3 до 4 лет	11,776,048	12,170,064
От 4 до 5 лет	11,765,771	12,160,495
Более пяти лет	83,207,335	94,451,544
Минимальные арендные платежи	142,128,408	155,464,647
За вычетом незаработанного финансового дохода:		
Менее одного года	(3,164,889)	(3,442,689)
От одного года до пяти лет	(11,589,622)	(12,812,920)
Более пяти лет	(9,530,205)	(11,347,694)
За вычетом незаработанного финансового дохода	(24,284,716)	(27,603,303)
Минус: резерв под обесценение	(312,531)	(187,173)
Чистые инвестиции в финансовую аренду, всего	117,531,161	127,674,171

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 ставка вознаграждения по договорам аренды по программе «Нұрлы Жер» составляет 3.1%.

Активы, предназначенные для передачи по договорам финансовой аренды, включают в себя недвижимое имущество, приобретенное Компанией в отчетном периоде и запланированное к передаче арендаторам в 2026 году. Основная доля активов относится к активам, подлежащим передаче по программе «Нұрлы жер».

В течение 2025 года, в целях приобретения активов, подлежащих передаче по договорам финансовой аренды в рамках программы «Нұрлы Жер», Компанией был перечислен 70% аванс в размере 5,256,976 тысяч тенге (2024 год: 3,106,928 тысяч тенге). Окончательное приобретение активов по договору ожидается в 2026 году.

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 2025 и 2024 годы, по типам обеспечения.

тыс. тенге	Балансовая стоимость дебиторской задолженности по финансовой аренде	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на отчетную дату	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на дату выдачи	Справедливая стоимость обеспечения не определена
31 декабря 2025 года				
Дебиторская задолженность по финансовой аренде, не являющаяся кредитно-обесцененной	110,605,591	110,605,591	-	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде, являющаяся кредитно-обесцененной	6,925,570	6,925,570	-	-
	117,531,161	117,531,161	-	-
31 декабря 2024 года				
Дебиторская задолженность по финансовой аренде, не являющаяся кредитно-обесцененной	117,422,438	117,422,438	-	-
Дебиторская задолженность по финансовой аренде, являющаяся кредитно-обесцененной	10,251,733	10,251,733	-	-
	127,674,171	127,674,171	-	-

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 2025 и 2024 годов:

тыс. тенге	31 декабря 2025 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	Всего
- непросроченные	103,767,689	2,885,354	2,423,279	109,076,322
- просроченные на срок менее 30 дней	2,552,685	617,554	573,771	3,744,010
- просроченные на срок 30-89 дней	-	840,178	609,596	1,449,774
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	852,114	852,114
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	826,303	826,303
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,895,169	1,895,169
	106,320,374	4,343,086	7,180,232	117,843,692
Оценочный резерв под убытки	(52,943)	(4,926)	(254,662)	(312,531)
Балансовая стоимость	106,267,431	4,338,160	6,925,570	117,531,161

тыс. тенге	31 декабря 2024 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	Всего
- непросроченные	110,085,870	3,526,346	3,928,061	117,540,277
- просроченные на срок менее 30 дней	1,637,462	801,027	614,796	3,053,285
- просроченные на срок 30-89 дней	-	1,426,749	1,214,470	2,641,219
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	1,350,108	1,350,108
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	1,776,201	1,776,201
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,500,254	1,500,254
	111,723,332	5,754,122	10,383,890	127,861,344
Оценочный резерв под убытки	(51,134)	(3,882)	(132,157)	(187,173)
Балансовая стоимость	111,672,198	5,750,240	10,251,733	127,674,171

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 2025 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
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало года	51,134	3,882	132,157	187,173
Перевод в Стадию 1	3,302	(2,334)	(968)	-
Перевод в Стадию 2	(1,587)	1,618	(31)	-
Перевод в Стадию 3	(584)	(329)	913	-
Чистое изменение	(6,712)	2,089	122,009	117,386
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	7,390	-	-	7,390
Прочие изменения	-	-	582	582
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец года	52,943	4,926	254,662	312,531

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2024 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
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало года	48,840	83,425	220,130	352,395
Перевод в Стадию 1	4,432	(3,561)	(871)	-
Перевод в Стадию 2	(1,116)	2,506	(1,390)	-
Перевод в Стадию 3	(929)	(55,664)	56,593	-
Чистое изменение	(4,794)	(22,824)	(143,567)	(171,185)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	4,701	-	1,295	5,996
Списания	-	-	(3,730)	(3,730)
Прочие изменения	-	-	3,697	3,697
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец года	51,134	3,882	132,157	187,173

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

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по финансовой аренде				
Остаток на 1 января	111,723,331	5,754,122	10,383,891	127,861,344
переведенные в Стадию 1	5,395,024	(2,846,733)	(2,548,291)	-
переведенные в Стадию 2	(2,051,070)	2,988,673	(937,604)	-
переведенные в Стадию 3	(876,997)	(802,442)	1,679,439	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	6,705,952	-	-	6,705,952
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(14,575,867)	(750,533)	(1,397,204)	(16,723,604)
Остаток на 31 декабря	106,320,374	4,343,087	7,180,231	117,843,692

тыс. тенге	За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по финансовой аренде				
Остаток на 1 января	117,210,839	12,059,436	9,925,061	139,195,336
переведенные в Стадию 1	7,035,859	(6,062,282)	(973,577)	-
переведенные в Стадию 2	(2,194,199)	3,804,987	(1,610,788)	-
переведенные в Стадию 3	(1,387,388)	(2,806,004)	4,193,392	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	3,786,952	21,417	20,588	3,828,957
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(12,728,732)	(1,263,431)	(1,006,449)	(14,998,612)
Списания	-	-	(164,337)	(164,337)
Остаток на 31 декабря	111,723,331	5,754,123	10,383,890	127,861,344

17 Долговые ценные бумаги выпущенные

Выпущенные долговые ценные бумаги по состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов состояли из облигаций, выраженных в тенге.

Эмиссия	Дата погашения	Номинальная ставка купона	Эффективная ставка	31 декабря 2025 г. тыс. тенге	31 декабря 2024 г. тыс. тенге
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	161,040,588	153,943,370
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	154,505,454	148,595,521
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	74,935,460	78,685,661
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	73,644,600	71,138,792
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	73,644,600	71,138,792
KZ2C00007409	05.07.2030	8.79%	14.50%	55,790,908	54,012,759
KZ2C00014736	24.07.2030	18.00%	18.00%	54,017,875	-
KZ2C00014744	27.08.2028	18.70%	18.70%	53,194,583	-
KZ2C00014751	27.08.2028	18.70%	18.70%	53,194,583	-
KZ2C00014769	24.09.2028	18.85%	18.85%	52,513,333	-
KZ2C00007839	27.10.2031	7.02%	10.75%	42,805,265	41,874,843
KZ2C00007649	11.07.2036	4.05%	14.47%	41,787,592	39,846,182
KZ2C00006393	24.02.2026	10.25%	11.00%	31,041,523	30,818,716
KZ2C0Y10F013/					
KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	10.27%	30,242,983	30,288,653
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,015,967	20,973,967
KZ2C00007854	02.07.2030	4.05%	14.50%	20,627,719	18,961,520
KZ2C00007086	01.04.2051	0.10%	13.80%	196,260	178,329
KZ2C00004356/					
KZ2C0Y20F889	21.06.2049	0.10%	12.63%	78,238	70,521
KZ2C00007631	04.02.2052	0.10%	12.17%	72,860	66,097
KZ2C00006401	08.01.2054	0.10%	13.09%	40,077	36,330
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	30,847	27,896
				993,421,315	760,657,949

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 года, Компания разместила купонные облигации в размере 200,000,000 тысяч штук по цене 1 тысяча тенге за единицу, с купонными ставками 18.00%, 18.70% и 18.85% годовых и сроками погашения в 2028 и 2030 годах. Облигации выпущены с целью финансирования Национального проекта «Модернизация энергетического и коммунального секторов» путем приобретения государственных ценных бумаг местных исполнительных органов для дальнейшего финансирования субъектов естественных монополий, а также финансирования приобретения арендного жилья с правом приватизации для очередников местных исполнительных органов и инженерно-коммуникационной инфраструктуры путем приобретения государственных ценных бумаг местных исполнительных органов.

В течение 2024 года в связи с внесением изменений в Программу рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов) были соответственно внесены изменения в Рамочные соглашения, заключенные между Компанией и АО «Казахстанский фонд устойчивости», по снижению купонной ставки по облигациям до 0.1% годовых с 1 августа 2024 года. Облигации были признаны по справедливой стоимости, рассчитанной с использованием рыночной ставки 12.63% годовых. Разница между номинальной стоимостью и справедливой стоимостью в размере 276,073 тысяч тенге была признана в виде государственной субсидии (Примечание 19).

В течение отчетного года Компания не осуществляла погашения купонных облигаций.

В проспектах выпущенных долговых ценных бумаг предусмотрены ковенанты, связанные с соблюдением сроков предоставления финансовых отчетов и аудированных финансовых отчетностей. Данные ковенанты установлены листинговым договором, заключенным между Компанией и Казахстанской фондовой биржей. В случае нарушения предусмотренных ковенантов ценные бумаги подлежат погашению по требованию. Компания ожидает выполнения ковенантов в течение 12 месяцев после отчетной даты.

18 Прочие привлеченные средства

	31 декабря 2025 г. тыс. тенге	31 декабря 2024 г. тыс. тенге
Заем от АО «Национальный инвестиционный холдинг «Байтерек»	193,241,713	178,795,793
Заем от АО «ФНБ «Самрук-Казына»	92,713,443	81,520,987
Долгосрочные займы, полученные от банков второго уровня РК	51,475,289	-
Долгосрочные займы, полученные от международных финансовых организаций	6,375,662	9,815,481
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	7,749,253	7,183,595
Задолженность перед Акиматом г. Астана	167,997	169,720
	351,723,357	277,485,576

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов прочие привлеченные средства включали кредиты, полученные от АО «Национальный инвестиционный холдинг «Байтерек», в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015 - 2019 годы, принятой в соответствии с Указом Президента РК от 6 апреля 2015 года №1030 и «Программы развития регионов до 2020 года», утвержденной Постановлением Правительства РК от 28 июня 2014 года №728, Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, утвержденной Постановлением Правительства РК от 31 декабря 2019 года №1054, которые были интегрированы в Концепцию развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023 -2029 года, утвержденной Постановлением Правительства РК от 23 сентября 2022 года №736.

В соответствии с программой «Нұрлы жер», целевым назначением займа является финансирование строительства и приобретения имущества для сдачи его в аренду по договорам финансовой аренды. Номинальная ставка вознаграждения по данным займам составляет 0.15% годовых с датой погашения в январе 2045 года, январе 2046 года и июне 2046 года. Основная сумма подлежит погашению при наступлении срока погашения. При первоначальном признании эти займы были признаны по справедливой стоимости, рассчитанной путем дисконтирования будущих денежных потоков по займу в соответствии с договором с применением соответствующих расчетных рыночных ставок вознаграждения, которые варьируются от 6.9% до 8.0% годовых. 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 7.50% годовых и датами погашения в ноябре и декабре 2026 года.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 года, согласно графиков погашения, Компанией произведено частичное погашение основного долга на общую сумму 1,000,000 тысяч российских рублей, в сумме эквивалентной 6,482,857 тысяч тенге.

Задолженность перед Правительством Республики Казахстан представляет собой кредит, полученный в декабре 2007 года от Министерства финансов Республики Казахстан для приобретения ипотечных займов у банков второго уровня. Ставка вознаграждения по данному кредиту составляет 0.10% 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 8.00% годовых.

В течение 2024 года Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии от 6 мая 2024 года №1879-и с АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» на основании постановлений Правительства Республики Казахстан от 9 апреля 2024 года №262 «О некоторых вопросах реализации арендного жилища с правом приватизации» и от 9 апреля 2024 года №263 «О некоторых вопросах реализации арендного жилища с правом приватизации». В рамках данного соглашения были заключены кредитные договоры на общую сумму 272,000,000 тысяч тенге со сроком погашения в 2034 году и ставкой вознаграждения 0.01% годовых.

Справедливая стоимость кредитов при первоначальном признании была рассчитана путем дисконтирования будущих денежных потоков по кредитам в соответствии с договорами, с использованием рыночных ставок вознаграждения в диапазоне от 12.96% до 14.53% годовых. Дисконт по данным кредитам был признан как государственная субсидия в размере 193,624,244 тысяч тенге (Примечание 19).

В 2024 году Компанией были заключены дополнительные соглашения по продлению сроков погашения займов, полученных от материнской компании. Ввиду существенной модификации условий соглашений Компания прекратила признание старых займов и признала новые финансовые обязательства. Соответственно, займы были приведены к справедливой стоимости на дату заключения дополнительных соглашений, используя рыночную ставку вознаграждения 12.57% годовых, что привело к признанию эффекта от модификации условий в размере 61,212,226 тысяч тенге, который был признан в составе государственных субсидий (Примечание 19).

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 года, Компания заключила соглашение о предоставлении кредитной линии с коммерческим банком с целью предоставления облигационных займов местным исполнительным органам для дальнейшего финансирования приобретения арендного жилья с правом приватизации для очередников местных исполнительных органов и строительства инженерно-коммуникационной инфраструктуры в рамках реализации Национального проекта «Модернизация энергетического и коммунального секторов», утвержденного постановлением Правительства Республики Казахстан от 25 декабря 2024 года №1102. В рамках данного соглашения был заключен договор банковского займа на общую сумму 50,000,000 тысяч тенге со сроком погашения в 2032 году и ставкой вознаграждения 20.00% годовых.

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности в течение года, закончившегося 31 декабря 2025 года:

	Обязательства		Всего
	Долговые ценные бумаги выпущенные	Прочие привлеченные средства	
тыс. тенге			
Остаток на 1 января 2025 года	760,657,949	277,485,576	1,038,143,525
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности			
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	200,000,000	-	200,000,000
Поступления привлеченных средств от банков	-	50,000,000	50,000,000
Погашение прочих привлеченных средств	-	(6,500,363)	(6,500,363)
Прочие изменения	194,925	(250,000)	(55,075)
Всего изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	200,194,925	43,249,637	243,444,562
Процентный расход	103,715,361	29,549,193	133,264,554
Вознаграждение уплаченное	(71,146,920)	(1,676,190)	(72,823,110)
Изменения курса валют и прочие изменения	-	3,115,142	3,115,142
Остаток на 31 декабря 2025 года	993,421,315	351,723,358	1,345,144,673

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности в течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года:

тыс. тенге	Обязательства		Всего
	Долговые ценные бумаги выпущенные	Прочие привлеченные средства	
Остаток на 1 января 2024 года	807,471,686	244,788,616	1,052,260,302
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности			
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	181,153,662	-	181,153,662
Погашение выпущенных долговых ценных бумаг	(180,000,000)	-	(180,000,000)
Поступления привлеченных средств от банков	-	272,000,000	272,000,000
Погашение прочих привлеченных средств	-	(4,977,508)	(4,977,508)
Всего изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	1,153,662	267,022,492	268,176,154
Процентный расход	85,401,976	22,822,960	108,224,936
Разницы, возникающие при первоначальном признании финансовых инструментов по ставкам ниже/выше рыночных (Примечание 19)	(75,906,809)	(254,836,470)	(330,743,279)
Вознаграждение уплаченное	(57,475,400)	(1,830,652)	(59,306,052)
Изменения курса валют и прочие изменения	12,834	(481,370)	(468,536)
Остаток на 31 декабря 2024 года	760,657,949	277,485,576	1,038,143,525

19 Государственные субсидии

	31 декабря 2025 г. тыс. тенге	31 декабря 2024 г. тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало года	237,676,419	138,309,016
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по привлеченным средствам (Примечание 18)	-	254,836,470
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по выпущенным долговым ценным бумагам (Примечание 17)	-	75,906,809
Использование государственной субсидии по облигациям МИО (Примечания 8, 14)	(31,217,575)	(220,608,855)
Использование государственной субсидии по выданным займам (Примечание 15)	(268,273)	(419,839)
Использование государственной субсидии по выпущенным облигациям (Примечания 8, 17)	(19,076)	(2,275,136)
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций МИО (Примечание 14)	2,136,649	68,593
Амортизация за год	(8,090,916)	(8,140,639)
Остаток по состоянию на конец года	200,217,228	237,676,419

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 2025 г. тыс. тенге	31 декабря 2024 г. тыс. тенге
Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	1,346,848	703,968
Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям	40	112
Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям	1,346,888	704,080
Резерв по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	15,699,332	19,945,760
Резерв под требования по финансовым гарантиям	811	1,293
Итого резервов по выданным гарантиям	15,700,143	19,947,053
Остаток по состоянию на конец года	17,047,031	20,651,133

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям

	2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
Остаток на начало года	704,080	713,020
Заработанные комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(1,484,010)	(1,394,668)
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства полученные	2,382,117	1,552,188
Комиссии по финансовым гарантиям заработанные	(64)	(128)
Комиссии по финансовым гарантиям	-	(11)
НДС по доходам	(255,235)	(166,321)
Остаток по состоянию на конец года	1,346,888	704,080

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

Анализ изменения резервов под требования по выданным гарантиям по проектам строительства

	2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало года	19,945,760	24,207,895
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(2,123,389)	(4,262,135)
Перевод в кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток	(2,123,039)	-
Величина резерва по состоянию на конец года	15,699,332	19,945,760

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, который 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, способствующим увеличению вероятности наступления гарантийного случая, является классификация проектов в категории «тревожный» или «критичный». При распределении по категориям учитываются такие факторы как отставание от графика производственных работ, снижение темпов реализации свободных площадей, а также обращения застройщика или уполномоченной компании с запросами о продлении сроков ввода объектов в эксплуатацию и иные аналогичные признаки.

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 оценке 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 156,993 тысяч тенге (2024 год: 199,458 тысяч тенге) выше/ниже.

Наступление гарантийных случаев

По состоянию на 31 декабря 2025 года, в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 37 Закона «О долевом участии в жилищном строительстве» (далее – «Закон») Компанией были зафиксированы гарантийные случаи в городах Усть-Каменогорск, Шымкент и Астана, наступление которых произошло в 2023 и 2024 годах.

Согласно договорам доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченных компаний (далее – «Договор») и на основании актов приемов-передач учредители передали Компании в доверительное управление 100% долю участия в уставном капитале уполномоченных компаний (Примечание 3(б)).

Согласно Договору, учредитель не вмешивается в операционную деятельность уполномоченной компании с момента вступления в силу данного договора. Договор действует до исполнения уполномоченной компанией, учредителем и доверительным управляющим своих обязательств, в том числе при наличии задолженности – до полного ее погашения.

В соответствии с Законом Компания имеет право назначать руководителя уполномоченной компании, принимать решение о замене подрядчика (генерального подрядчика) путем расторжения действующего договора строительного подряда и заключения договора с другим подрядчиком (генеральным подрядчиком). Компания, как доверительный управляющий, определяет наиболее эффективные способы управления предметом доверительного управления исключительно в интересах Республики Казахстан, дольщиков и Компании, в том числе Компания осуществляет дальнейший мониторинг за ходом завершения строительства многоквартирного жилого дома, приемки его в эксплуатацию и передачи дольщикам долей в многоквартирном жилом доме.

Уполномоченные компании не консолидируются Компанией, так как они (по отдельности и в совокупности) являются несущественными 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 2025 года и 31 декабря 2024 года разрешенный к выпуску акционерный капитал состоял из 22,000,000 обыкновенных акций. По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года выпущенный и находящийся в обращении акционерный капитал состоял из 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 2025 года, Компанией были объявлены дивиденды в размере 28,465,461 тысяча тенге или 1,614.51 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года (2024 год: 29,295,177 тысяч тенге или 1,661.57 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года, из которых выплачены дивиденды на сумму 29,295,177 тысяч тенге).

(в) Собственные акции, выкупленные у акционеров

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов Компания владела 250,000 собственных акций.

(г) Резервный капитал

Компания создает резервный капитал в соответствии с решением акционеров. По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов резервный капитал составлял 2,734,447 тысяч тенге. Данный резерв не подлежит распределению.

В течение 2025 и 2024 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 2025 года резерв на урегулирование гарантийного случая равен 7,867,618 тысячам тенге (31 декабря 2024 года: 5,312,192 тысячи 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 2025 года балансовая стоимость на акцию составляла 15,645.51 тенге (в 2024 году: 14,485.72 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
31 декабря 2025 года							
АКТИВЫ							
Денежные средства и их эквиваленты	223,818,346	-	-	-	-	64,514,804	288,333,150
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	48,872,436	-	-	-	-	-	48,872,436
Инвестиционные ценные бумаги:							
- оцениваемые по амортизированной стоимости	3,421,283	117,464,728	59,254,611	305,909,048	802,620,869	-	1,288,670,539
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	-	421,363	2,523,070	11,580,861	-	-	14,525,294
- оцениваемые по амортизированной стоимости	15,719,361	749,361	6,406,933	14,717,348	35,376,861	-	72,969,864
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	2,615,155	2,044,620	4,135,836	35,434,014	73,301,536	-	117,531,161
Прочие финансовые активы	-	-	-	-	216	81,652	81,868
Всего активов	294,446,581	120,680,072	72,320,450	367,641,271	911,299,482	64,596,456	1,830,984,312
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Долговые ценные бумаги выпущенные	36,031,944	6,343,189	24,281,558	454,189,412	472,575,212	-	993,421,315
Прочие привлеченные средства	234,257	3,238,228	4,918,411	34,413,637	308,918,824	-	351,723,357
Прочие финансовые обязательства	935	-	-	-	-	4,083,592	4,084,527
Всего обязательств	36,267,136	9,581,417	29,199,969	488,603,049	781,494,036	4,083,592	1,349,229,199
Чистая позиция	258,179,445	111,098,655	43,120,481	(120,961,778)	129,805,446	60,512,864	481,755,113

тыс. тенге	Менее 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Беспроцент- ные	Балансовая стоимость
31 декабря 2024 года							
АКТИВЫ							
Денежные средства и их эквиваленты	278,340,977	-	-	-	-	55,654,167	333,995,144
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	48,834,086	-	-	-	-	-	48,834,086
Инвестиционные ценные бумаги:							
- оцениваемые по амортизированной стоимости	3,123,396	40,764,016	59,266,335	184,085,747	657,151,988	-	944,391,482
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	1,031,020	2,132,618	2,131,751	8,820,144	-	-	14,115,533
- оцениваемые по амортизированной стоимости	1,891,608	931,509	2,011,000	38,652,649	32,489,413	-	75,976,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	2,725,629	2,084,552	4,207,435	35,867,932	82,788,623	-	127,674,171
Прочие финансовые активы	-	-	-	-	290	286,391	286,681
Всего активов	335,946,716	45,912,695	67,616,521	267,426,472	772,430,314	55,940,558	1,545,273,276
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Долговые ценные бумаги выпущенные	12,576,735	6,327,222	7,937,542	74,659,835	659,156,615	-	760,657,949
Прочие привлеченные средства	234,209	2,527,999	2,466,093	13,268,271	258,989,004	-	277,485,576
Прочие финансовые обязательства	1,535	-	-	-	-	4,188,031	4,189,566
Всего обязательств	12,812,479	8,855,221	10,403,635	87,928,106	918,145,619	4,188,031	1,042,333,091
Чистая позиция	323,134,237	37,057,474	57,212,886	179,498,366	(145,715,305)	51,752,527	502,940,185

	31 декабря 2025 г.		31 декабря 2024 г.	
	тыс. тенге		тыс. тенге	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	3,161,722	3,161,722	3,200,102	3,200,102
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(3,161,722)	(3,161,722)	(3,200,102)	(3,200,102)

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 2025 и 2024 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 2025 г.		31 декабря 2024 г.	
	тыс. тенге		тыс. тенге	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	321,001	321,001	371,398	371,398
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(330,429)	(330,429)	(384,877)	(384,877)

(в) Валютный риск

У Компании имеются активы и обязательства, выраженные в евро и российских рублях.

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 2025 и 2024 годов представлена следующим образом:

	Евро	Российские рубли
	31 декабря 2025 г. тыс. тенге	31 декабря 2025 г. тыс. тенге
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	8,886	-
Всего активов	8,886	-
Обязательства		
Прочие привлеченные средства	-	6,375,662
Прочие обязательства	8,902	-
Всего финансовых обязательств	8,902	6,375,662
Чистая балансовая и забалансовая позиция	(16)	(6,375,662)
	Евро	Российские рубли
	31 декабря 2024 г. тыс. тенге	31 декабря 2024 г. тыс. тенге
Обязательства		
Прочие привлеченные средства	-	9,815,481
Прочие обязательства	19,089	-
Всего финансовых обязательств	19,089	9,815,481
Чистая балансовая и забалансовая позиция	(19,089)	(9,815,481)

Изменение стоимости тенге, как указано в следующей таблице, по отношению к следующим валютам по состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 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	31 декабря 2025 г.		31 декабря 2024 г.	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
20% рост курса Евро по отношению к тенге	(2,846)	(2,846)	(3,054)	(3,054)
5% снижение курса Евро по отношению к тенге	712	712	764	764
20% рост курса российского рубля по отношению к тенге	(1,020,106)	(1,020,106)	(1,570,477)	(1,570,477)
50% снижение курса российского рубля по отношению к тенге	2,550,265	2,550,265	3,926,192	3,926,192

(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:

	31 декабря 2025 г. тыс. тенге	31 декабря 2024 г. тыс. тенге
АКТИВЫ		
Денежные средства и их эквиваленты	288,333,150	333,995,144
Средства в банках и прочих финансовых институтах	48,872,436	48,834,086
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	1,288,670,539	944,391,482
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку:		
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	72,969,864	75,976,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	117,531,161	127,674,171
Прочие финансовые активы	81,868	286,681
Всего максимального уровня подверженности кредитному риску	1,816,459,018	1,531,157,743

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

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 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		
				Финансовые инструменты	Денежное обеспечение полученное	Чистая сумма
31 декабря 2025 года						
Соглашения «обратного РЕПО»	214,551,707	-	214,551,707	214,551,707	-	-
Всего финансовых обязательств	214,551,707	-	214,551,707	214,551,707	-	-
31 декабря 2024 года						
Соглашения «обратного РЕПО»	272,540,360	-	272,540,360	272,540,360	-	-
Всего финансовых обязательств	272,540,360	-	272,540,360	272,540,360	-	-

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

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

(д) Риск ликвидности

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

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

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

Политика Компании по управлению ликвидностью состоит из:

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

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

Позиция Компании по ликвидности по состоянию на 31 декабря 2025 года может быть представлена следующим образом:

тыс. тенге	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Суммарная величина оттока денежных средств	Балансовая стоимость
Непроизводные финансовые обязательства								
Долговые ценные бумаги выпущенные	5,186,512	31,538,218	14,574,730	83,456,960	840,150,683	746,351,906	1,721,259,009	993,421,315
Прочие привлеченные средства	98,309	238,660	3,508,163	13,907,481	81,359,255	795,481,779	894,593,647	351,723,357
Прочие финансовые обязательства	3,900,452	174,040	10,035	-	-	-	4,084,527	4,084,527
Всего	9,185,273	31,950,918	18,092,928	97,364,441	921,509,938	1,541,833,685	2,619,937,183	1,349,229,199

Позиция Компании по ликвидности по состоянию на 31 декабря 2024 года может быть представлена следующим образом:

тыс. тенге	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Суммарная величина оттока денежных средств	Балансовая стоимость
Непроизводные финансовые обязательства								
Долговые ценные бумаги выпущенные	11,658,262	1,546,410	14,582,922	43,392,095	318,529,256	1,074,124,813	1,463,833,758	760,657,949
Прочие привлеченные средства	98,309	238,660	2,909,244	3,115,045	20,099,669	762,020,711	788,481,638	277,485,576
Прочие финансовые обязательства	3,826,529	300,315	62,722	-	-	-	4,189,566	4,189,566
Всего	15,583,100	2,085,385	17,554,888	46,507,140	338,628,925	1,836,145,524	2,256,504,962	1,042,333,091

В таблице представлен анализ по срокам погашения сумм, признанных в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 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
Активы							
Денежные средства и их эквиваленты	288,333,150	-	-	-	-	-	288,333,150
Средства в банках и прочих финансовых институтах	-	599,315	-	48,273,121	-	-	48,872,436
Инвестиционные ценные бумаги:							
- оцениваемые по амортизированной стоимости	871,503	2,549,780	176,719,339	305,909,048	802,620,869	-	1,288,670,539
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	-	-	2,944,433	11,580,861	-	-	14,525,294
- оцениваемые по амортизированной стоимости	844,957	14,874,404	7,156,294	14,717,348	35,376,861	-	72,969,864
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1,158,101	1,457,054	6,180,456	35,434,014	73,301,536	-	117,531,161
Текущий налоговый актив	-	-	5,830,678	-	-	-	5,830,678
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости	-	5,256,976	-	-	-	-	5,256,976
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	-	-	-	-	-	15,347,095	15,347,095
Основные средства	-	-	-	-	-	3,758,842	3,758,842
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	6,094,343	6,094,343
Прочие активы	202,504	98,179	437,080	52,474	534	3,775,121	4,565,892
Всего активов	291,410,215	24,835,708	199,268,280	415,966,866	911,299,800	28,975,401	1,871,756,270
Обязательства							
Долговые ценные бумаги выпущенные	4,990,124	31,041,820	30,624,747	454,189,412	472,575,212	-	993,421,315
Прочие привлеченные средства	87,216	147,041	8,156,639	34,413,637	308,918,824	-	351,723,357
Государственные субсидии	-	-	-	-	200,217,228	-	200,217,228
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	12,084,439	1,099,464	2,494,557	1,368,571	-	-	17,047,031
Обязательство по подоходному налогу	-	-	7,166,486	-	-	-	7,166,486
Отложенное налоговое обязательство	-	-	-	-	19,127,037	-	19,127,037
Прочие обязательства	5,030,517	778,234	64,013	251,380	-	-	6,124,144
Всего обязательств	22,192,296	33,066,559	48,506,442	490,223,000	1,000,838,301	-	1,594,826,598
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2025 года	269,217,919	(8,230,851)	150,761,838	(74,256,134)	(89,538,501)	28,975,401	276,929,672
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2024 года	309,001,536	5,631,119	93,068,197	226,916,746	(397,702,379)	19,379,304	256,294,523

В таблице представлен анализ по срокам погашения сумм, признанных в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 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
Активы							
Денежные средства и их эквиваленты	333,995,144	-	-	-	-	-	333,995,144
Средства в банках и прочих финансовых институтах	-	525,956	-	48,308,130	-	-	48,834,086
Инвестиционные ценные бумаги:							
- оцениваемые по амортизированной стоимости	1,175,288	1,948,108	100,030,351	184,085,747	657,151,988	-	944,391,482
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	581,226	449,794	4,264,369	8,820,144	-	-	14,115,533
- оцениваемые по амортизированной стоимости	1,005,498	892,764	2,924,274	38,662,845	32,490,798	-	75,976,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1,217,221	1,508,408	6,291,987	35,867,932	82,788,623	-	127,674,171
Текущий налоговый актив	-	-	4,522,932	-	-	6,606,296	11,129,228
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости	-	3,106,928	-	-	-	-	3,106,928
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	-	-	-	-	-	1,992,924	1,992,924
Основные средства	-	-	-	-	-	3,704,161	3,704,161
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	6,148,617	6,148,617
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	-	-	245,952	-	-	-	245,952
Прочие активы	300,327	204,968	401,821	85,239	870	928,065	1,921,290
Всего активов	338,274,704	8,636,926	118,681,686	315,830,037	772,432,279	19,380,063	1,573,235,695
Обязательства							
Долговые ценные бумаги выпущенные	11,500,188	1,076,547	14,264,764	74,659,835	659,156,615	-	760,657,949
Прочие привлеченные средства	87,200	147,009	4,994,092	13,268,271	258,989,004	-	277,485,576
Государственные субсидии	-	-	-	-	237,676,419	-	237,676,419
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	12,910,943	1,265,556	5,689,586	784,289	-	759	20,651,133
Отложенное налоговое обязательство	-	-	-	-	14,312,620	-	14,312,620
Прочие обязательства	4,774,837	516,695	665,047	200,896	-	-	6,157,475
Всего обязательств	29,273,168	3,005,807	25,613,489	88,913,291	1,170,134,658	759	1,316,941,172
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2024 года	309,001,536	5,631,119	93,068,197	226,916,746	(397,702,379)	19,379,304	256,294,523
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2023 года	324,817,423	166,717,709	(93,247,979)	4,442,522	(174,081,796)	16,276,971	244,924,850

По состоянию на 31 декабря 2025 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 108,004 тысячи тенге и 179,737 тысяч тенге, соответственно (31 декабря 2024 года: 441,748 тысяч тенге и 193,252 тысячи 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 2025 года Компания имела 47 действующих договоров гарантирования (31 декабря 2024 года 38 действующих договора).

По состоянию на 31 декабря 2025 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, равна 395,880,828 тысяч тенге (31 декабря 2024 года: 273,547,376 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 (провизий), не включенных в расчет собственного капитала (k1-2);
- отношение общего капитала к сумме активов, условных и возможных обязательств, взвешенных по степени кредитного риска, уменьшенной на сумму общих резервов (провизий), не включенных в расчет собственного капитала и показателю операционного риска (k1-3).

	31 декабря 2025 г. тыс. тенге	31 декабря 2024 г. тыс. тенге
Капитал 1-го уровня		
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	(283,345)	(202,565)
Нераспределенная чистая прибыль прошлых лет	25,545,876	13,016,140
Всего капитала 1-го уровня	222,233,525	209,784,569
Капитал 2-го уровня		
Общие резервы (провизии), включаемые в расчет собственного капитала в размере, не превышающем 1.25% от активов, взвешенных с учетом кредитного риска	7,439,060	5,312,192
Чистая прибыль за год в соответствии с требованиями НБРК	46,545,184	40,995,197
Всего капитала 2-го уровня	53,984,244	46,307,389
Всего капитала	276,217,769	256,091,958
Всего нормативно установленных активов	1,871,756,270	1,573,235,695
Активы, взвешенные с учетом кредитного риска	595,124,767	509,785,672
Условные и возможные обязательства, взвешенные по степени кредитного риска	393,019,866	256,255,040
Операционный риск	40,177,417	31,463,570
Всего активов, взвешенных с учетом кредитного риска, и условных обязательств плюс операционный риск	1,028,322,050	797,504,282
Коэффициент k1	12%	13%
Коэффициент k1-2	23%	27%
Коэффициент k1-3	27%	32%

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов минимальный уровень коэффициентов, применимых к Компании, составил:

- k1 – 6%;
- k1-2 – 6%;
- k1-3 – 12%.

Чистая прибыль 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

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Республике Казахстан находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах, пока недоступны в Республике Казахстан. 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 тех пор, пока Компания не будет иметь полноценного 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. 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 периода от трех до 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. Руководство Компании, исходя из своего понимания применимого налогового законодательства, нормативных требований и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в полной мере. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую финансовую отчетность.

26 Операции между связанными сторонами**(а) Операции с участием членов Правления и Совета директоров**

Общий размер вознаграждений членам Правления и Совета директоров представлен ниже:

	2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
Члены Совета директоров	21,607	16,111
Члены Правления	267,866	227,741
	289,473	243,852

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов остатки по счетам и средние ставки вознаграждения по операциям с членами Правления и Совета директоров составили:

	31 декабря 2025 г. тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	31 декабря 2024 г. тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Отчет о финансовом положении				
Кредиты, выданные клиентам	37,883	6.10	35,442	5.00
Прочие обязательства	98,092	-	78,874	-

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

	2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе		
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки	3,195	3,374

(в) Операции с участием прочих связанных сторон

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

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 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	2025 г.	2025 г.	2024 г.	2024 г.
	Группа Байтерек	Государственные учреждения	Группа Байтерек	Государственные учреждения
Отчет о прибыли или убытке				
Процентные доходы	4,915,891	172,277,617	10,955,905	128,847,830
Процентные расходы	(101,813,544)	(14,381,450)	(97,050,435)	(4,957,663)
Прочие операционные (убытки)/доходы	1,126,371	(517,424)	1,141,064	(17,312,868)
Комиссионные расходы	(3)	(19,744)	(25)	(21,103)
Доходы/(убытки) от обесценения долговых финансовых инструментам	(27,220)	(296,580)	4,925	(671,500)
Общие и административные расходы (Расход)/экономия по подоходному налогу	-	(1,247,823)	-	(806,050)
	-	(17,495,437)	-	17,554

По состоянию на 31 декабря 2025 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

	Группа Байтерек		Государственные учреждения	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Денежные средства и их эквиваленты	2,609,119	14.50	278,585,406	17.03
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	42,092,784	10.50	1,236,049,221	7.65
Кредиты, выданные клиентам	-	-	37,485,765	0.46
Текущий налоговый актив	-	-	5,830,678	-
Прочие активы	58,412	-	174,773	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	751,076,139	6.74	35,550,769	15.36
Прочие привлеченные средства	193,241,713	0.16	100,630,693	0.02
Государственные субсидии	-	-	200,217,228	-
Обязательство по подоходному налогу	-	-	7,166,486	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	19,127,037	-
Прочие обязательства	-	-	398,739	-

По состоянию на 31 декабря 2024 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

	Группа Байтерек		Государственные учреждения	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Денежные средства и их эквиваленты	3,166,960	13.75	328,046,011	14.95
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	29,856,357	7.64	903,585,430	4.35
Кредиты, выданные клиентам	-	-	33,998,952	0.48
Текущий налоговый актив	-	-	11,129,228	-
Прочие активы	96,648	-	103,846	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	699,211,197	6.23	12,090,786	10.09
Прочие привлеченные средства	178,795,792	0.16	88,874,302	0.02
Государственные субсидии	-	-	237,676,419	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	14,312,621	-
Прочие обязательства	-	-	573,163	-

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 2025 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	288,333,150	-	288,333,150	288,333,150
Средства в банках и прочих финансовых институтах	48,872,436	-	48,872,436	48,872,436
Инвестиционные ценные бумаги:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	1,288,670,539	-	1,288,670,539	1,251,577,734
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	72,969,864	-	72,969,864	60,289,125
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	14,525,294	14,525,294	14,525,294
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	117,531,161	-	117,531,161	117,531,161
Прочие финансовые активы	81,868	-	81,868	81,868
	1,816,459,018	14,525,294	1,830,984,312	1,781,210,768
Долговые ценные бумаги выпущенные	993,421,315	-	993,421,315	912,641,128
Прочие привлеченные средства	351,723,357	-	351,723,357	252,425,383
Прочие финансовые обязательства	4,084,527	-	4,084,527	4,084,527
	1,349,229,199	-	1,349,229,199	1,169,151,038

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 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	333,995,144	-	333,995,144	333,995,144
Средства в банках и прочих финансовых институтах	48,834,086	-	48,834,086	48,834,086
Инвестиционные ценные бумаги:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	944,391,482	-	944,391,482	996,542,161
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	75,976,179	-	75,976,179	61,168,811
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	14,115,533	14,115,533	14,115,533
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	127,674,171	-	127,674,171	127,674,171
Прочие финансовые активы	286,681	-	286,681	286,681
	1,531,157,743	14,115,533	1,545,273,276	1,582,616,587
Долговые ценные бумаги выпущенные	760,657,949	-	760,657,949	780,225,867
Прочие привлеченные средства	277,485,576	-	277,485,576	231,680,491
Прочие финансовые обязательства	4,189,566	-	4,189,566	4,189,566
	1,042,333,091	-	1,042,333,091	1,016,095,924

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

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

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

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

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

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

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

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

- ставки дисконтирования 14.2% - 15.9% используются для дисконтирования будущих денежных потоков по долговым ценным бумагам (2024 год: 10.7% - 14.8%);
- ставки дисконтирования 15.0% - 29.3% используются для дисконтирования будущих денежных потоков по кредитам, выданным клиентам и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку (2024 год: 12.3% - 21.5%);

- 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 13.1% и 14.8% - 17.1% используются для дисконтирования будущих денежных оттоков по долговым ценным бумагам выпущенным и прочим привлеченным средствам, деноминированным в российских рублях и тенге, соответственно (2024 год: 18.1% и 10.9% - 14.4%).

(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 2025 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	-	14,525,294	14,525,294
	-	14,525,294	14,525,294

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2024 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	-	14,115,533	14,115,533
	-	14,115,533	14,115,533

Изменения в оценках справедливой стоимости, относимых к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, за 2025 год могут быть представлены следующим образом.

	2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
Финансовые активы		
Остаток по состоянию на начало года	14,115,533	11,028,026
Чистый реализованный доход от операций с финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	4,912,984	4,300,450
Убыток, переведенный с договоров о предоставлении гарантии по проектам строительства (Примечание 20)	(2,123,039)	-
Выплаты вознаграждения	(397,036)	(2,511,072)
Приобретенные в состав инструментов 3-его уровня	3,320,499	1,442,980
Погашенные	(5,303,647)	(144,851)
Остаток по состоянию на конец года	14,525,294	14,115,533

Прибыли или убытки, включенные в состав прибыли или убытка за 2025 и 2024 годы, содержащиеся в таблице, отражены в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следующим образом.

	2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
Финансовые активы		
Чистая прибыль от операций с прочими финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	4,912,984	4,300,450

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 2025 года:

Вид инструмента	Справед- ливая 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	14,525,294	Дискон- тированные потоки денежных средств	Ставка дисконтирования 34.74%	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 2024 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	14,115,533	Дисконтированные потоки денежных средств	Ставка дисконтирования 28.08%	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 2025 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	288,333,150	-	288,333,150	288,333,150
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	48,872,436	-	48,872,436	48,872,436
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	1,251,577,734	-	1,251,577,734	1,288,670,539
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости	57,927,310	2,361,815	60,289,125	72,969,864
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	110,605,591	6,925,570	117,531,161	117,531,161
Прочие финансовые активы	81,868	-	81,868	81,868
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	912,641,128	-	912,641,128	993,421,315
Прочие привлеченные средства	252,425,383	-	252,425,383	351,723,357
Прочие финансовые обязательства	4,084,527	-	4,084,527	4,084,527

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2024 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	333,995,144	-	333,995,144	333,995,144
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	48,834,086	-	48,834,086	48,834,086
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	996,542,161	-	996,542,161	944,391,482
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости	59,730,221	1,438,590	61,168,811	75,976,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	117,422,438	10,251,733	127,674,171	127,674,171
Прочие финансовые активы	286,681	-	286,681	286,681
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	780,225,867	-	780,225,867	760,657,949
Прочие привлеченные средства	231,680,491	-	231,680,491	277,485,576
Прочие финансовые обязательства	4,189,566	-	4,189,566	4,189,566

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.

29 События после отчетной даты

С 1 января 2026 года вступил в силу новый Налоговый кодекс, который предусматривает масштабное упрощение налогового администрирования, существенные изменения коснулись всех ключевых направлений - от корпоративного и индивидуального подоходного налогов до стимулирования инвестиций и перераспределения налоговой нагрузки. В соответствии с новым Налоговым кодексом, с 1 января 2026 года исключается возможность уменьшения налогооблагаемого дохода на суммы вознаграждений, полученных по государственным эмиссионным ценным бумагам. Данное изменение окажет влияние на налоговую нагрузку Компании, так как увеличится размер корпоративного подоходного налога к уплате.