



**АО «Казakhstanская Жилищная  
Компания»**

Неаудированная промежуточная  
сокращенная финансовая информация  
за шесть месяцев, закончившихся  
30 июня 2024 года

## Содержание

Отчет независимых аудиторов по обзорной проверке промежуточной сокращенной финансовой информации	
Сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Сокращенный отчет о финансовом положении	6
Сокращенный отчет о движении денежных средств	7-8
Сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	9
Примечания к промежуточной сокращенной финансовой информации	10-52



«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

## Отчет независимых аудиторов по обзорной проверке сокращенной промежуточной финансовой информации

Акционеру и Совету директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания»

### **Вступление**

Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного отчета о финансовом положении АО «Казахстанская Жилищная Компания» (далее «Компания») по состоянию на 30 июня 2024 года и сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к сокращенной промежуточной финансовой информации (далее «сокращенная промежуточная финансовая информация»). Руководство Компании несет ответственность за подготовку и представление данной сокращенной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной сокращенной промежуточной финансовой информации на основании проведенной нами обзорной проверки.

### **Объем обзорной проверки**

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.



**АО «Казахстанская Жилищная Компания»**

Отчет независимых аудиторов по обзорной проверке сокращенной промежуточной финансовой информации

Страница 2

### **Вывод**

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая сокращенная промежуточная финансовая информация по состоянию на 30 июня 2024 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

  
  
Магомедова М.М.  
Директор по аудиту  
ТОО «КПМГ Аудит»  
Алматы, Республика Казахстан

1 августа 2024 года



*АО «Казахстанская Жилищная Компания»*  
Сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года

	Приме- чание	Не аудировано 30 июня 2024 года тыс. тенге	31 декабря 2023 года тыс. тенге
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	9	235,364,088	305,418,549
Средства в банках и прочих финансовых институтах	10	70,128,963	69,064,444
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	11	771,918,829	834,169,819
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:			
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	12	13,539,293	11,028,026
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	12	78,099,403	105,681,741
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	13	133,587,517	138,842,941
Текущий налоговый актив		9,897,697	9,603,172
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды		1,993,719	300,471
Основные средства		3,731,161	3,795,842
Инвестиционная собственность		6,124,852	6,586,560
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		-	125,389
Прочие активы	16	64,462,264	1,578,063
<b>Всего активов</b>		<b>1,388,847,786</b>	<b>1,486,195,017</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Долговые ценные бумаги выпущенные	14	654,977,714	807,471,686
Прочие привлеченные средства	15	262,982,430	244,788,616
Государственные субсидии	16	185,647,548	138,309,016
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	17	14,655,863	24,922,025
Обязательство перед Акционером	18(a)	29,295,177	4,691,377
Отложенное налоговое обязательство	8	10,137,869	14,330,174
Прочие обязательства		5,854,352	6,757,273
<b>Всего обязательств</b>		<b>1,163,550,953</b>	<b>1,241,270,167</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Акционерный капитал	18	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		28,325,839	47,953,856
<b>Всего собственного капитала</b>		<b>225,296,833</b>	<b>244,924,850</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>1,388,847,786</b>	<b>1,486,195,017</b>

Сокращенный отчет о финансовом положении должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной промежуточной сокращенной финансовой информации, которые являются ее неотъемлемой частью.

	<b>Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге</b>	<b>Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Процентные доходы полученные	40,331,259	44,466,812
Процентные расходы выплаченные	(14,689,862)	(14,849,246)
Комиссионные доходы полученные	15,777	30,451
Комиссионные расходы выплаченные	(191,267)	(182,272)
(Выбытия)/поступления по прочим (расходам)/доходам	(337,764)	139,923
Расходы на персонал выплаченные	(1,678,412)	(1,391,317)
Общие и административные расходы выплаченные	(1,264,090)	(1,076,287)
	<b>22,185,641</b>	<b>27,138,064</b>
<b>(Увеличение)/уменьшение операционных активов</b>		
Средства в банках и прочих финансовых институтах	(518)	21,449
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	106	3,431
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	4,370,029	31,394,698
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	(3,555,161)	(122,206)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	7,131,557	7,060,676
Прочие активы	(269,725)	293,921
<b>Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</b>		
Государственные субсидии	(105,147)	(436,632)
Доходы будущих периодов по выданным гарантиям	767,549	654,029
Прочие обязательства	(108,932)	(15,578)
<b>Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до уплаты подоходного налога</b>	<b>30,415,399</b>	<b>65,991,852</b>
Подоходный налог уплаченный	(7,544)	(59,684)
<b>Поступление денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>30,407,855</b>	<b>65,932,168</b>

Сокращенный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной промежуточной сокращенной финансовой информации, которые являются ее неотъемлемой частью.

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	(129,869,146)	(47,623,694)
Погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	176,935,426	29,043,837
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(300,458)	(393,643)
Продажа инвестиционной собственности	511,483	-
<b>Поступление/(использование) денежных средств от/(в) инвестиционной деятельности</b>	<b>47,277,305</b>	<b>(18,973,500)</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных	(180,000,000)	-
Поступление прочих привлеченных средств	38,279,385	-
Погашение прочих привлеченных средств	(2,523,754)	-
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	1,153,662	39,339
Дивиденды выплаченные	(4,691,377)	-
<b>(Использование)/поступление денежных средств (в)/от финансовой деятельности</b>	<b>(147,782,084)</b>	<b>39,339</b>
<b>Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(70,096,924)</b>	<b>46,998,007</b>
Влияние изменений обменных курсов на величину денежных средств и их эквивалентов	38,330	(6,113)
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты	4,133	42,503
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	305,418,549	245,237,171
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода (Примечание 9)</b>	<b>235,364,088</b>	<b>292,271,568</b>

Сокращенный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной промежуточной сокращенной финансовой информации, которые являются ее неотъемлемой частью.

**АО «Казхстанская Жилищная Компания»**  
Сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

тыс. тенге	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего
Остаток по состоянию на 1 января 2023 года	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	46,205,967	243,176,961
Прибыль и общий совокупный доход за период	-	-	-	-	-	20,535,044	20,535,044
Прибыль и общий совокупный доход за период, не аудировано	-	-	-	-	-	20,535,044	20,535,044
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала, не аудировано	-	-	-	-	-	(31,275,846)	(31,275,846)
Дивиденды объявленные (Примечание 18(а))	-	-	-	-	-	(8,826,420)	(8,826,420)
Распределение Акционеру (Примечание 11)	-	-	-	-	-	-	-
Остаток по состоянию на 30 июня 2023 года, не аудировано	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	26,638,745	223,609,739
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
Прибыль и общий совокупный доход за период	-	-	-	-	-	9,667,160	9,667,160
Прибыль и общий совокупный доход за период, не аудировано	-	-	-	-	-	9,667,160	9,667,160
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала, не аудировано	-	-	-	-	-	(29,295,177)	(29,295,177)
Дивиденды объявленные (Примечание 18(а))	-	-	-	-	-	-	-
Остаток по состоянию на 30 июня 2024 года, не аудировано	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	28,325,839	225,296,833

Сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной промежуточной сокращенной финансовой информации, которые являются ее неотъемлемой частью.

## **1 Отчитывающаяся организация**

### **(а) Организационная структура и деятельность**

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

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

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

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

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

### **(б) Акционеры**

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

**(в) Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Республике Казахстан**

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

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

## **2 Основы учета**

**(а) Заявление о соответствии**

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

**(б) Принципы оценки финансовых показателей**

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

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

При подготовке данной сокращенной промежуточной финансовой информации и руководством были использованы профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, влияющие на применение учетной политики и величину представленных в промежуточной сокращенной финансовой информации активов и обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Компании, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности.

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

Функциональной валютой Компании является казахстанский тенге («тенге»), который, являясь национальной валютой Республики Казахстан, наилучшим образом отражает экономическую сущность большинства проводимых Компанией операций и связанных с ними обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

Казахстанский тенге является также валютой представления данных настоящей промежуточной сокращенной финансовой информации.

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

**3 Изменение существенных принципов учетной политики**

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

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

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

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

**Стандарты выпущенные, но еще не вступившие в силу**

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

#### 4 Чистый процентный доход

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге
<b>Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки</b>		
<b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	45,529,093	48,109,054
Сделки «обратного РЕПО»	16,397,759	14,157,641
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	5,914,811	7,173,178
Средства в банках и прочих финансовых институтах	3,325,820	3,108,687
Денежные средства и их эквиваленты	595,716	1,633,078
Прочие активы	8,904	5,661
	<b>71,772,103</b>	<b>74,187,299</b>
<b>Прочие процентные доходы</b>		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	6,232,698	6,410,214
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	139,742
	<b>6,232,698</b>	<b>6,549,956</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(41,228,250)	(43,604,508)
Прочие привлеченные средства	(9,746,187)	(9,167,205)
	<b>(50,974,437)</b>	<b>(52,771,713)</b>
<b>Чистый процентный доход</b>	<b>27,030,364</b>	<b>27,965,542</b>

Процентный доход по дебиторской задолженности по финансовой аренде за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, включает амортизацию государственных субсидий в размере 4,044,451 тысяча тенге, не аудировано (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 4,035,367 тысяч тенге, не аудировано) (Примечание 16).

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

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13)	46,896	(198,526)
Денежные средства и их эквиваленты	4,133	42,503
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	(735,214)	(181,298)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку (Примечание 12)	(240,314)	848,515
Прочие финансовые активы	(24,226)	9,319
Средства в банках и прочих финансовых институтах	(2,756)	181,768
	<b>(951,481)</b>	<b>702,281</b>

## 6 Доходы от выданных гарантий

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	750,177	850,590
Комиссии за финансовые гарантии	83	109
	<b>750,260</b>	<b>850,699</b>

Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, признанные за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, возникают в результате амортизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний.

## 7 Прочие операционные убытки

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге
Убыток от признания первоначального дисконта по приобретенным долгосрочным ценным бумагам (Примечание 11)	(43,690,911)	(6,839,436)
Убыток от признания первоначального дисконта по кредитам, выданным клиентам (Примечание 12)	(25,011,667)	(67,644)
Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества	(322,180)	(287,257)
Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости	(158,003)	(181,735)
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	(146,226)	(301,293)
Доход от использования государственных субсидий (Примечание 16)	40,141,121	1,242,064
Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества	595,968	451,128
Доходы от досрочного погашения долгосрочных ценных бумаг	206,293	-
Доходы от погашения средств в банках	4,135	4,178
Прочие (расходы)/доходы	(179,357)	81,559
	<b>(28,560,827)</b>	<b>(5,898,436)</b>

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, Компания приобрела облигации местных исполнительных органов на сумму 119,449,683 тысячи тенге, не аудировано (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 32,623,694 тысяч тенге, не аудировано) (Примечание 11). При первоначальном признании разница между справедливой стоимостью и стоимостью приобретения в виде дисконта составила 43,690,911 тысяч тенге, не аудировано, которая была частично скомпенсирована использованием государственной субсидии в размере 37,603,987 тысячи тенге, не аудировано (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 6,839,436 тысяч тенге, которая была частично скомпенсирована использованием государственной субсидии в размере 1,242,064 тысячи тенге, не аудировано).

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2024 года, Компанией были заключены дополнительные соглашения с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом города Астана по продлению сроков погашения кредитов, кредиты были приведены к справедливой стоимости на дату заключения дополнительных соглашений, используя рыночные ставки вознаграждения 12.07% и 13.51% годовых, что привело к признанию эффекта от модификаций условий в размере 24,967,650 тысяч тенге, не аудировано, и частично компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии в сумме 261,999 тысяч тенге, не аудировано.

## 8 Расход по подоходному налогу

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге
Изменение величины отложенных налоговых активов/отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва	4,192,306	(335,465)
<b>Всего расхода по подоходному налогу</b>	<b>4,192,306</b>	<b>(335,465)</b>

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

**Расчет эффективной ставки по подоходному налогу за шесть месяцев, закончившихся 30 июня:**

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге		Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге	
		%		%
<b>Прибыль до вычета подоходного налога</b>	<b>5,474,854</b>	<b>100</b>	<b>20,870,509</b>	<b>100</b>
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(1,094,971)	(20)	(4,174,102)	(20)
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	3,664,308	67	5,099,530	24
Необлагаемые доходы/(невычитаемые убытки) от обесценения	1,767,619	32	(1,164,543)	(6)
Невычитаемые убытки при признании переоценки финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	(32,291)	(1)	-	-
Прочие невычитаемые расходы	(112,359)	(2)	(96,350)	-
	<b>4,192,306</b>	<b>76</b>	<b>(335,465)</b>	<b>(2)</b>

Расход по налогу на прибыль признается в сумме, определенной путем умножения показателя прибыли до налогообложения за промежуточный отчетный период на ставку, равную наилучшей оценке руководством средневзвешенной годовой ставки налога на прибыль за весь финансовый год, с корректировкой на налоговый эффект определенных объектов, признанных в полной сумме в данном промежуточном периоде. Таким образом, эффективная налоговая ставка в промежуточной сокращенной финансовой информации может отличаться от выполненной руководством оценки эффективной налоговой ставки для годовой финансовой отчетности.

## 9 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. тенге	30 июня 2024 года, не аудировано			
	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	49,058,491	-	-	49,058,491
Счета типа «Ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом BBB	2,986,842	-	-	2,986,842
с кредитным рейтингом BBB-	1,072,758	-	-	1,072,758
с кредитным рейтингом BB+	31,895	-	-	31,895
с кредитным рейтингом BB	16,177	-	-	16,177
с кредитным рейтингом BB-	44,789	-	-	44,789
с кредитным рейтингом B-	2,004	-	-	2,004
Без рейтинга	5	-	-	5
<b>Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение</b>	<b>53,212,961</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53,212,961</b>
Сделки обратного РЕПО с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	182,228,168	-	-	182,228,168
<b>Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение</b>	<b>235,441,129</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>235,441,129</b>
Оценочный резерв под убытки	(77,041)	-	-	(77,041)
<b>Всего денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>235,364,088</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>235,364,088</b>
	<b>31 декабря 2023 года</b>			
	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
тыс. тенге				
Счета типа «Ностро» в НБРК	76,794,128	-	-	76,794,128
Счета типа «Ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом BBB	3,116,669	-	-	3,116,669
с кредитным рейтингом BBB-	6,275,144	-	-	6,275,144
с кредитным рейтингом BB	378,580	-	-	378,580
с кредитным рейтингом BB-	46,538	-	-	46,538
Без рейтинга	6	-	-	6
<b>Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение</b>	<b>86,611,065</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>86,611,065</b>
Сделки обратного РЕПО с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	218,888,397	-	-	218,888,397
<b>Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение</b>	<b>305,499,462</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>305,499,462</b>
Оценочный резерв под убытки	(80,913)	-	-	(80,913)
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>305,418,549</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>305,418,549</b>

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

По состоянию на 30 июня 2024 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2023 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 30 июня 2024 года составляет 49,058,491 тысячу тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 76,794,128 тысяч тенге).

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, Компания заключила сделки «обратного РЕПО» с контрагентами на Казахстанской фондовой бирже. Данные операции обеспечены Казначейскими обязательствами Министерства финансов Республики Казахстан. По состоянию на 30 июня 2024 года справедливая стоимость финансовых активов, выступающих в качестве обеспечения по сделкам «обратного РЕПО», составляет 182,228,168 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 218,888,397 тысячи тенге).

## 10 Средства в банках и прочих финансовых институтах

30 июня 2024 года, не аудировано				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого
<b>Срочные депозиты</b>				
с кредитным рейтингом ВВ	50,525,956	-	-	50,525,956
	<u>50,525,956</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,525,956</u>
<b>Займы</b>				
с кредитным рейтингом ВВВ	19,625,540	-	-	19,625,540
<b>Всего средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки</b>	<u>70,151,496</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,151,496</u>
Резерв под обесценение	(22,533)	-	-	(22,533)
<b>Всего средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки</b>	<u>70,128,963</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,128,963</u>
31 декабря 2023 года				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого
<b>Срочные депозиты</b>				
С кредитным рейтингом ВВ	50,027,397	-	-	50,027,397
	<u>50,027,397</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,027,397</u>
<b>Займы</b>				
С кредитным рейтингом ВВВ	19,056,824	-	-	19,056,824
<b>Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки</b>	<u>69,084,221</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,084,221</u>
Резерв под обесценение	(19,777)	-	-	(19,777)
<b>Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки</b>	<u>69,064,444</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,064,444</u>

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

Остатки по депозитам и займам не являются просроченными.

По состоянию на 30 июня 2024 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2023 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 30 июня 2024 года составляет 50,525,956 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 50,027,397 тысяч тенге).

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

В течение периода, закончившегося 30 июня 2024 года Компания разместила депозит в казахстанском банке на общую сумму 50,000,000 тысяч тенге. Согласно условиям договора, депозит может быть изъят полностью или частично в любой момент до наступления срока погашения.

## 11 Инвестиционные ценные бумаги

тыс. тенге	30 июня 2024 года, не аудировано			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	
<b>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,498,169	-	-	1,498,169
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВВ	19,061,824	-	-	19,061,824
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом ВВ-	10,955,979	-	-	10,955,979
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом В	3,004,313	-	-	3,004,313
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	738,729,547	-	-	738,729,547
Корпоративные облигации, не имеющие кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	<b>773,249,832</b>	<b>-</b>	<b>1,117,796</b>	<b>774,367,628</b>
Оценочный резерв под убытки	(1,331,003)	-	(1,117,796)	(2,448,799)
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>771,918,829</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>771,918,829</b>

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»*  
 Примечания к промежуточной сокращенной финансовой информации  
 за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

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

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

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2024 года, Компания приобрела облигации местных исполнительных органов по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 119,449,683 единицы, со сроком погашения в 2026 и 2034 годах, не аудировано. Купонные ставки по облигациям составляют 0.35% и 0.02% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости 75,758,772 тысяч тенге, не аудировано, рассчитанной с использованием рыночных ставок в пределах 12.19%-13.06% годовых. Дисконт при первоначальном признании составил 43,690,911 тысяч тенге, не аудировано, и был признан в прочих операционных убытках в сокращенном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 7) и частично компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии, полученной для целей приобретения данных облигаций в сумме 37,603,987 тысяч тенге, не аудировано (Примечание 16).

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2024 года, местные исполнительные органы погасили облигации в размере 174,435,426 тысяч тенге, не аудировано. Перерасчет дисконта на сумму 68,594 тысяч тенге, не аудировано, в связи с частичным досрочным погашением облигаций местных исполнительных органов, был признан в виде государственных субсидий (Примечание 16).

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года корпоративные облигации представляют собой процентные ценные бумаги, выпущенные АО «Казахстан Кагазы» валовой стоимостью 1,117,796 тысяч тенге. Компания рассматривает данные облигации как полностью обесцененные, поскольку на основании своей оценки финансового положения эмитента, Компания не ожидает возможных будущих денежных потоков от данных активов.

В течение отчетного периода Компанией были приобретены купонные облигации казахстанских компаний по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 8,000,000 единиц, с купонной ставкой 13.50% и 17.25% годовых и сроком погашения в 2025 году.

## 12 Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку

	30 июня 2024 года, не аудировано тыс. тенге	31 декабря 2023 года тыс. тенге
Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Займ ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»	30,560,751	53,330,839
Займы корпоративным клиентам	3,611,956	3,251,706
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	2,406,975	2,581,058
<b>Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</b>	<b>36,579,682</b>	<b>59,163,603</b>
Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам	34,430,120	38,518,760
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	9,003,977	9,658,034
<b>Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам</b>	<b>43,434,097</b>	<b>48,176,794</b>
	<b>80,013,779</b>	<b>107,340,397</b>
Оценочный резерв под убытки	(1,914,376)	(1,658,656)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение	<b>78,099,403</b>	<b>105,681,741</b>
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	13,539,293	11,028,026
<b>Итого кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку</b>	<b>91,638,696</b>	<b>116,709,767</b>

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года и 30 июня 2023 года, Компания не приобретала портфели ипотечных кредитов у коммерческих банков.

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2024 года, Компанией были заключены дополнительные соглашения с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом города Астана по продлению сроков погашения кредитов, с учетом рекомендаций Совета по управлению Национальным Фондом Республики Казахстан. Ввиду существенной модификации условий соглашений Компания прекратила признание старых кредитов и признала новый финансовый актив. Соответственно, кредиты были приведены к справедливой стоимости на дату заключения дополнительных соглашений, используя рыночные ставки вознаграждения 12.07% и 13.51% годовых, что привело к признанию эффекта от модификаций условий в размере 24,967,650 тысяч тенге, не аудировано, который признан в прочих операционных убытках в сокращенном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 7) и частично компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии в сумме 261,999 тысяч тенге, не аудировано (Примечание 16).

В августе 2023 года Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии для финансирования градостроительного инвестиционного проекта, соответствующего стандарту комплексной застройки территорий в городе Астана на сумму в размере 10,500,000 тысяч тенге. Номинальная ставка по кредитной линии составляет 4.25% годовых со сроком погашения в 2026 году. В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, в рамках данной кредитной линии, Компанией выданы два транша на общую сумму 4,947,113 тысяч тенге.

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

При первоначальном признании данные транши были приведены к справедливой стоимости, с использованием рыночных процентных ставок 23.40%-23.50% годовых, что привело к признанию дисконта в размере 1,851,646 тысяч тенге, из которых 1,412,806 тысяч тенге были компенсированы за счет государственной субсидии (Примечание 16).

В течение 2023 года в связи с наступлением гарантийного случая по строительству объекта недвижимости в г. Атырау, Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии в целях финансирования завершения строительства объекта на 2,611,855 тысяч тенге со ставкой вознаграждения 11.42% годовых. В рамках данной кредитной линии Компанией выданы два транша на общую сумму 1,006,813 тысяч тенге.

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

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

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2024 года, в рамках кредитной линии в целях финансирования завершения строительства объекта недвижимости в г. Атырау Компанией выданы четыре транша на общую сумму 1,275,740 тысяч тенге.

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

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

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

<b>30 июня 2024 года, не аудировано</b>					
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	Приобретен- ные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
- непросроченные	35,274,813	333,869	2,786,243	147,785	38,542,710
- просроченные на срок менее 30 дней	1,406,373	227,647	531,584	27,716	2,193,320
- просроченные на срок 30-89 дней	-	384,733	756,930	4,702	1,146,365
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	561,136	19,159	580,295
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	647,620	6,766	654,386
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	317,021	-	317,021
	<b>36,681,186</b>	<b>946,249</b>	<b>5,600,534</b>	<b>206,128</b>	<b>43,434,097</b>
Оценочный резерв под убытки	(161,023)	(37,268)	(1,044,970)	(4,774)	(1,248,035)
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>36,520,163</b>	<b>908,981</b>	<b>4,555,564</b>	<b>201,354</b>	<b>42,186,062</b>
<b>31 декабря 2023 года</b>					
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	Приобретен- ные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
- непросроченные	38,391,782	889,865	4,104,422	1,68,710	43,554,779
- просроченные на срок менее 30 дней	890,039	153,286	425,828	43,088	1,512,241
- просроченные на срок 30-89 дней	-	475,006	1,370,264	5,868	1,851,138
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	639,702	2,603	642,305
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	261,831	4,727	266,558
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	333,450	16,323	349,773
	<b>39,281,821</b>	<b>1,518,157</b>	<b>7,135,497</b>	<b>241,319</b>	<b>48,176,794</b>
Оценочный резерв под убытки	(167,092)	(40,940)	(1,299,014)	(7,249)	(1,514,295)
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>39,114,729</b>	<b>1,477,217</b>	<b>5,836,483</b>	<b>234,070</b>	<b>46,662,499</b>

По состоянию на 30 июня 2024 года балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца составляла 1,358,433 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 1,620,944 тысяч тенге).

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

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

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

- PD 12 мес по группам сегментов, относящимся к Стадии 1 кредитного качества, составил 2.8% - 21.7%, уровень PD lifeTime, относящийся к Стадии 2 кредитного качества, составил 3.5% - 87.8%, в зависимости от группы сегментов ипотечного однородного портфеля;
- уровень LGD по сегментам однородного ипотечного портфеля Стадий 1 и 2 составил от 0% до 75.0%, в зависимости от сегментов ипотечного однородного портфеля.

Изменения вышеприведенных оценок могут повлиять на оценочный резерв под убытки по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку. 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 30 июня 2024 года был бы на 1,265,582 тысячи тенге ниже/выше, не аудировано (31 декабря 2023 года: 1,399,875 тысяч тенге).

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

Движение оценочного резерва под убытки представлено ниже:

тыс. тенге	Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, не аудировано				
	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	Приобретен- ные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	167,092	40,940	1,299,014	7,249	1,514,295
Перевод в Стадию 1	9,888	(2,910)	(6,978)	-	-
Перевод в Стадию 2	(1,453)	17,093	(15,640)	-	-
Перевод в Стадию 3	(1,273)	(15,833)	17,106	-	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	(521)	-	-	-	(521)
Чистое изменение	(12,710)	(2,022)	(263,938)	(2,475)	(281,145)
Списания	-	-	(875)	-	(875)
Высвобождение дисконта/прочие изменения	-	-	16,281	-	16,281
<b>Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода</b>	<b>161,023</b>	<b>37,268</b>	<b>1,044,970</b>	<b>4,774</b>	<b>1,248,035</b>

**Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, не аудировано**

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	Приобретен- ные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	626,420	100,010	3,525,313	17,072	4,268,815
Перевод в Стадию 1	11,780	(11,780)	-	-	-
Перевод в Стадию 2	(20,672)	31,037	(10,365)	-	-
Перевод в Стадию 3	(5,319)	(29,729)	35,048	-	-
Чистое изменение	(213,175)	(11,798)	(197,995)	(1,336)	(424,304)
Списания	-	-	(2,200,560)	-	(2,200,560)
Высвобождение дисконта/прочие изменения	-	-	(34,305)	-	(34,305)
<b>Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода</b>	<b>399,034</b>	<b>77,740</b>	<b>1,117,136</b>	<b>15,736</b>	<b>1,609,646</b>

Значительные изменения валовой балансовой стоимости дебиторской задолженности по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам, предоставлены далее:

**Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, не аудировано**

тыс. тенге	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
<b>Кредиты, выданные клиентам</b>					
Остаток на 1 января	39,281,822	1,518,158	7,135,495	241,319	48,176,794
переведенные в Стадию 1	1,988,204	(676,343)	(1,318,295)	6,434	-
переведенные в Стадию 2	(402,620)	726,950	(324,330)	-	-
переведенные в Стадию 3	(256,644)	(507,423)	764,067	-	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	96,044	-	-	-	96,044
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(4,025,620)	(115,093)	(645,687)	(41,625)	(4,828,025)
Списания	-	-	(4,912)	-	(4,912)
Высвобождение дисконта	-	-	(5,804)	-	(5,804)
<b>Остаток на 30 июня</b>	<b>36,681,186</b>	<b>946,249</b>	<b>5,600,534</b>	<b>206,128</b>	<b>43,434,097</b>

тыс. тенге	Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, не аудировано				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
<b>Кредиты, выданные клиентам</b>					
Остаток на 1 января	47,979,701	2,098,963	9,756,646	348,792	60,184,102
переведенные в Стадию 1	740,623	(740,623)	-	-	-
переведенные в Стадию 2	(1,082,949)	1,606,720	(523,771)	-	-
переведенные в Стадию 3	(419,304)	(420,894)	840,198	-	-
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(4,564,049)	(218,998)	(539,253)	-	(5,322,300)
Списания	-	-	(2,200,560)	-	(2,200,560)
Высвобождение дисконта	(6,328)	(1,905)	(29,818)	(74,082)	(112,133)
<b>Остаток на 30 июня</b>	<b>42,647,694</b>	<b>2,323,263</b>	<b>7,303,442</b>	<b>274,710</b>	<b>52,549,109</b>

*Изъятное обеспечение*

Компания приобрела определенные активы путем получения контроля над обеспечением кредитов, выданных розничным клиентам. По состоянию на 30 июня 2024 года балансовая стоимость таких активов составила 222,755 тысяч тенге (в 2023 году: 222,755 тысяч тенге).

Политика Компании предполагает продажу указанных активов в кратчайшие сроки.

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

тыс. тенге	30 июня 2024 года, не аудировано			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	
<b>Кредиты выданные</b>				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ»	30,560,751	-	-	30,560,751
Корпоративные клиенты, присвоенный внутренний рейтинг «С»	3,611,956	-	-	3,611,956
<b>Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017</b>				
ТОО «Астана IT University», присвоенный внутренний рейтинг «С»	2,406,975	-	-	2,406,975
<b>Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку</b>	<b>36,579,682</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,579,682</b>
Оценочный резерв под убытки	(666,341)	-	-	(666,341)
	<b>35,913,341</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35,913,341</b>

**31 декабря 2023 года**

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

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 30 июня 2024 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:

<b>Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, не аудировано</b>				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленные юридическим лицам</i>				
Остаток на начало периода	144,361	-	-	144,361
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	521,980	-	-	521,980
<b>Остаток на конец периода</b>	<b>666,341</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>666,341</b>

<b>Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, не аудировано</b>				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленные юридическим лицам</i>				
Остаток на начало периода	197,007	-	378,896	575,903
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(45,315)	-	(378,896)	(424,211)
<b>Остаток на конец периода</b>	<b>151,692</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>151,692</b>

**(г) 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 8.6% до 61.8%;

- уровень PD по кредитам и дебиторской задолженности, отнесенным к Стадии I по учету кредитного качества, составил от 0.4% до 32.9%, 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 30 июня 2024 года был бы на 359,133 тысячи тенге ниже/выше, не аудировано (31 декабря 2023 года: на 590,192 тысяч тенге).

#### *Включение прогнозной информации*

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

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

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

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

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

### 13 Дебиторская задолженность по финансовой аренде

Компоненты чистых инвестиций в финансовую аренду по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года представлены следующим образом:

	Не аудировано 30 июня 2024 года тыс. тенге	31 декабря 2023 года тыс. тенге
Менее одного года	12,473,476	12,640,125
От 1 до 2 лет	12,463,889	12,630,781
От 2 до 3 лет	12,439,997	12,625,430
От 3 до 4 лет	12,407,255	12,593,005
От 4 до 5 лет	12,383,157	12,559,925
Более пяти лет	101,463,645	108,132,779
<b>Минимальные арендные платежи</b>	<b>163,631,419</b>	<b>171,182,045</b>
<b>За вычетом незаработанного финансового дохода:</b>		
Менее одного года	(3,592,364)	(3,757,814)
От одного года до пяти лет	(13,559,558)	(14,234,012)
Более пяти лет	(12,586,513)	(13,994,882)
<b>За вычетом незаработанного финансового дохода, всего</b>	<b>(29,738,435)</b>	<b>(31,986,708)</b>
Минус: Оценочный резерв под убытки	(305,467)	(352,396)
<b>Чистые инвестиции в финансовую аренду</b>	<b>133,587,517</b>	<b>138,842,941</b>

Компания сдает в аренду готовые квартиры в соответствии с программой «Нұрлы Жер» и «Собственной программой».

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

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



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

<b>Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, не аудировано</b>				
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
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	48,840	83,425	220,130	352,395
Перевод в Стадию 1	2,937	(2,937)	-	-
Перевод в Стадию 2	(1,483)	2,736	(1,253)	-
Перевод в Стадию 3	(280)	(67,905)	68,185	-
Чистое восстановление	(2,029)	(9,362)	(42,100)	(53,491)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	5,874	721	-	6,595
Списания	-	-	(3,730)	(3,730)
Прочие изменения	-	-	3,698	3,698
<b>Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано</b>	<b>53,859</b>	<b>6,678</b>	<b>244,930</b>	<b>305,467</b>
<b>Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, не аудировано</b>				
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
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	45,628	8,461	148,349	202,438
Перевод в Стадию 1	3,545	(3,545)	-	-
Перевод в Стадию 2	(1,260)	3,054	(1,794)	-
Перевод в Стадию 3	(3,062)	-	3,062	-
Чистое начисление	1,353	(779)	190,643	191,217
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	4,318	526	2,465	7,309
Прочие изменения	-	-	(13)	(13)
<b>Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано</b>	<b>50,522</b>	<b>7,717</b>	<b>342,712</b>	<b>400,951</b>

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

<b>Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, не аудировано</b>				
тыс. тенге	<b>Стадия 1</b>	<b>Стадия 2</b>	<b>Стадия 3</b>	<b>Итого</b>
<b>Дебиторская задолженность по финансовой аренде</b>				
Остаток на 1 января	117,210,839	12,059,436	9,925,061	139,195,336
переведенные в Стадию 1	5,904,710	(5,904,710)	-	-
переведенные в Стадию 2	(2,271,798)	4,046,488	(1,774,690)	-
переведенные в Стадию 3	(637,637)	(1,869,758)	2,507,395	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	1,905,355	21,818	-	1,927,173
Финансовые активы, признание которых прекращено	(6,150,744)	(608,645)	(339,567)	(7,098,956)
Списания	-	-	(130,569)	(130,569)
<b>Остаток на 30 июня</b>	<b>115,960,725</b>	<b>7,744,629</b>	<b>10,187,630</b>	<b>133,892,984</b>

<b>Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, не аудировано</b>				
тыс. тенге	<b>Стадия 1</b>	<b>Стадия 2</b>	<b>Стадия 3</b>	<b>Итого</b>
<b>Дебиторская задолженность по финансовой аренде</b>				
Остаток на 1 января	123,944,737	10,123,992	15,392,015	149,460,744
переведенные в Стадию 1	4,152,508	(4,130,479)	(22,029)	-
переведенные в Стадию 2	(2,208,661)	4,018,815	(1,810,154)	-
переведенные в Стадию 3	(405,498)	(935,913)	1,341,411	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	2,108,936	17,253	35,393	2,161,582
Финансовые активы, признание которых прекращено	(6,046,401)	(394,324)	(653,108)	(7,093,833)
Списания	(97,328)	(41,378)	(33,967)	(172,673)
<b>Остаток на 30 июня</b>	<b>121,448,293</b>	<b>8,657,966</b>	<b>14,249,561</b>	<b>144,355,820</b>

## 14 Долговые ценные бумаги выпущенные

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

Эмиссия	Дата погашения	Номинальная ставка купона	Эффективная ставка	Не аудировано	
				30 июня 2024 года тыс. тенге	31 декабря 2023 года тыс. тенге
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	156,823,782	147,610,091
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	151,927,867	143,293,839
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	74,516,817	76,627,366
KZ2C00006823	22.10.2032	6,02%	12.17%	72,944,009	68,883,119
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	72,944,009	68,883,119
KZ2C00007839	27.10.2031	7.02%	10.75%	43,183,089	41,034,697
KZ2C00006393	24.02.2026	10.25%	11.00%	30,715,590	30,618,453
KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	10.27%	30,310,046	30,330,182
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,973,967	20,973,967
KZ2C00004356	21.06.2049	2.99%	11.94%	344,384	341,733
KZ2C00007086	01.04.2051	0.10%	11.90%	170,033	162,265
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	26,532	25,263
KZ2C00007631	04.02.2052	0.10%	12.17%	62,968	60,068
KZ2C00006401	08.01.2054	0.10%	13.09%	34,621	-
KZ2C00006641	09.04.2024	4.05%	10.64%	-	178,627,524
				<b>654,977,714</b>	<b>807,471,686</b>

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2024 года, в соответствии с Программой рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), утвержденной Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан № 69 от 24 апреля 2015 года, Компания разместила купонные облигации на сумму 1,153,662 тысяч тенге, не аудировано, с фиксированной купонной ставкой 0.10% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости равной 32,834 тысячи тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки 13.09% годовых, разница между номинальной стоимостью и справедливой стоимостью в размере 1,120,828 тысяч тенге, не аудировано, была признана в виде государственной субсидии. (Примечание 16).

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2024 года, Компания произвела полное погашение основного долга по выпущенным облигациям в сумме 180,000,000 тысяч тенге, не аудировано.

## 15 Прочие привлеченные средства

	Не аудировано	
	30 июня 2024 года тыс. тенге	31 декабря 2023 года тыс. тенге
Заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	231,091,011	222,689,014
Долгосрочные займы, полученные от международных финансовых организаций	13,905,234	15,269,905
Задолженность перед АО «ФНБ «Самрук-Қазына»	10,890,842	-
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	6,924,882	6,658,434
Задолженность перед Акиматом г. Астана	170,461	171,263
		<b>262,982,430</b>
		<b>244,788,616</b>

По состоянию на 30 июня 2024 года прочие привлеченные средства включают кредиты, полученные от АО «НУХ «Байтерек» в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015 – 2019 годы, принятой в соответствии с Указом Президента РК от 6 апреля 2015 года № 1030 и «Программы развития регионов до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства РК от 28 июня 2014 года № 728, Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, утвержденной постановлением Правительства РК от 31 декабря 2019 года №1054, которые были интегрированы в Концепцию развития жилищно-коммунальной инфраструктуры 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 7.5% годовых и датами погашения в ноябре и декабре 2026 года.

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

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

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2024 года, Компания заключила договор 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 указанного договора заключены кредитные договора от 10 мая 2024 года № 1880-и и от 17 июня 2024 года № 1897-и на общую сумму 38,279,385 тысяч тенге. При первоначальном признании эти займы были признаны по справедливой стоимости, рассчитанной путем дисконтирования будущих денежных потоков по займам в соответствии с договорами, с применением соответствующих расчетных рыночных ставок вознаграждения 13.78% и 13.55% годовых. Дисконт по данным кредитам был признан как государственная субсидия в размере 27,485,431 тысяч тенге, не аудировано.

## 16 Государственные субсидии

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало периода	138,309,016	142,702,544
Возникновение субсидий по полученным займам*	62,849,252	-
Возникновение субсидии в виде дисконта по привлеченным средствам (Примечание 15)	27,485,431	-
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по выпущенным долговым ценным бумагам (Примечание 14)	1,120,828	38,150
Использование государственной субсидии по облигациям МИО (Примечания 7, 11)	(37,603,987)	(1,242,064)
Использование государственной субсидии по займам и дебиторской задолженности по финансовой аренде в рамках программы рефинансирования ипотечных жилищных займов (Примечания 7)	(2,275,136)	-
Использование государственной субсидии по выданным займам (Примечания 7, 12)	(261,999)	-
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций МИО (Примечание 11)	68,594	500,872
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением займа	-	5,667,718
Амортизация за период	(4,044,451)	(4,035,367)
<b>Остаток по состоянию на конец периода</b>	<b>185,647,548</b>	<b>143,631,853</b>

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

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

## 17 Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям

	Не аудировано 30 июня 2024 года тыс. тенге	31 декабря 2023 года тыс. тенге
Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	647,901	712,753
Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям	172	267
<b>Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям</b>	<b>648,073</b>	<b>713,020</b>
Резерв по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	14,006,424	24,207,895
Резерв под требования по финансовым гарантиям	1,366	1,110
<b>Итого резервов по выданным гарантиям</b>	<b>14,007,790</b>	<b>24,209,005</b>
<b>Остаток по состоянию на конец периода</b>	<b>14,655,863</b>	<b>24,922,025</b>

### Доходы будущих периодов по выданным гарантиям

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге
Остаток на начало периода	713,020	1,092,202
Комиссии по финансовым гарантиям заработанные	(83)	(109)
Заработанные комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(750,177)	(850,591)
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства полученные	767,563	654,155
Комиссии по финансовым гарантиям	-	14
НДС по доходам	(82,250)	(70,101)
<b>Остаток по состоянию на конец периода</b>	<b>648,073</b>	<b>825,570</b>

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

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

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало периода	24,207,895	22,676,679
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(10,201,471)	6,099,248
<b>Величина резерва по состоянию на конец периода</b>	<b>14,006,424</b>	<b>28,775,927</b>

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

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

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

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

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

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

Оценка ожидаемых убытков пересматривается по мере накопления Компанией статистических данных.

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

При изменении ожидаемой вероятности наступления гарантийного случая на плюс/минус один процент, размер резервов по выданным гарантиям был бы на 140,064 тысячи тенге, не аудировано (на 31 декабря 2023 года: 242,079 тысяч тенге) выше/ниже.

**Наступление гарантийного случая**

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

По состоянию на 30 июня 2024 года Компанией был начислен резерв по предоставленной гарантии в размере 433,342 тысяч тенге, не аудировано.

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

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

## 18 Акционерный капитал и резервы

### (а) Дивиденды

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

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, Компанией были объявлены дивиденды в сумме 29,295,177 тысяч тенге (1,661.57 тенге за акцию), не аудировано (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, дивиденды в сумме 31,275,846 тысячи тенге (1,773.91 тенге за акцию), за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года, из которых выплачены дивиденды на сумму 26,584,469 тысяч тенге и удержан КПН у источника выплаты на сумму 4,691,377 тысяч тенге.

На основании изменений, внесенных в Налоговый Кодекс Республики Казахстан 12 декабря 2023 года, Компания признала кредиторскую задолженность по дивидендам перед Акционером и требования по налогам в размере 4,691,377 тысяч тенге.

### (б) Базовая и разводненная прибыль на акцию

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

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Прибыль за период, в тыс. тенге	9,667,160	20,535,044
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	17,631,022	17,631,022
<b>Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге</b>	<b>548</b>	<b>1,165</b>

### (в) 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 30 июня 2024 года резерв на урегулирование гарантийного случая равен 4,981,210 тысяч тенге, не аудировано, который включен в состав нераспределенного чистого дохода (31 декабря 2023 года: 5,642,540 тысяч тенге).

## 19 Управление рисками

Управление рисками лежит в основе ипотечной деятельности и является существенным элементом операционной деятельности Компании. Рыночный риск, кредитный риск и риск ликвидности являются основными рисками, с которыми сталкивается Компания в процессе осуществления своей деятельности.

За исключением описанных ниже по состоянию на 30 июня 2024 года, существенных изменений в отношении рыночного риска и риска ликвидности в сравнении с 31 декабря 2023 года не произошло.

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

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

	Не аудировано 30 июня 2024 года тыс. тенге	31 декабря 2023 года тыс. тенге
<b>АКТИВЫ</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	235,364,088	305,418,549
Средства в банках и прочих финансовых институтах	70,128,963	69,064,444
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	771,918,829	834,169,819
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	13,539,293	11,028,026
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	78,099,403	105,681,741
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	133,587,517	138,842,941
Прочие финансовые активы	145,475	106,170
<b>Всего максимального уровня подверженности кредитному риску</b>	<b>1,302,783,568</b>	<b>1,464,311,690</b>

### Управление рисками по предоставленным гарантиям

Компания заключает договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства. Компания гарантирует завершение строительства жилого дома при наступлении гарантийного случая и передачу долей в жилом здании дольщикам. По состоянию на 30 июня 2024 года Компания имела 49 действующих договоров гарантирования, не аудировано (31 декабря 2023 года: 53 действующих договора).

По состоянию на 30 июня 2024 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, составила 285,246,005 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2023 года: 320,096,435 тысяч тенге).

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

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

## **20 Условные обязательства**

### **(а) Страхование**

Рынок страховых услуг в Республике Казахстан находится на стадии развития, поэтому многие формы страховой защиты, применяемые в других странах, пока недоступны в Казахстане. Компания не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Компании. До того момента, пока Компания не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Компании.

### **(б) Судебные разбирательства**

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

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

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

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

## 21 Операции со связанными сторонами

### (а) Операции с членами Правления и Совета директоров

Общий размер вознаграждений членам Правления и Совета директоров представлен ниже:

	<b>Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге</b>	<b>Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года тыс. тенге</b>
Члены Совета директоров	4,887	9,275
Члены Правления	139,447	98,610
	<b>144,334</b>	<b>107,885</b>

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

	<b>Не аудировано 30 июня 2024 года тыс. тенге</b>	<b>Не аудировано Средняя ставка вознаграждения</b>	<b>31 декабря 2023 года тыс. тенге</b>	<b>Средняя ставка вознаграждения</b>
<b>Сокращенный промежуточный отчет о финансовом положении</b>				
Кредиты, выданные клиентам	56,864	7.40	48,214	6.40
Прочие обязательства	43,181	-	50,466	-

**(б) Операции с прочими связанными сторонами**

Прочие связанные стороны включают Группу Байтерек и прочие государственные организации.

Представленные далее суммы включены в сокращенный промежуточный отчет о прибылke и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 и 2023 годов:

тыс. тенге	Не аудировано, Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	Не аудировано, Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	Не аудировано, Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	Не аудировано, Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
	Группа Байтерек	Прочие государственные организации	Группа Байтерек	Прочие государственные организации
<b>Сокращенный промежуточный отчет о прибылke или убытке</b>				
Процентные доходы	4,479,726	62,710,877	4,981,617	63,976,846
Процентные расходы	(46,826,938)	(1,127,250)	(48,524,290)	(887,919)
Чистые прочие операционные доходы/(убытки)	10,948,726	(39,055,035)	1,676,828	(6,971,215)
Комиссионные расходы	(13)	(1,739)	(22)	(1,609)
Общие и административные расходы	-	(343,256)	-	(82,518)
(Расходы)/доходы по резервам по долговым финансовым инструментам	(9,251)	(732,440)	253,940	(146,232)
Экономия/(расход) по походном налогу	-	4,192,306	-	(335,465)

По состоянию на 30 июня 2024 года остатки по счетам по операциям со связанными сторонами составили:

	Не аудировано Группа Байтерек		Не аудировано Прочие государственные организации	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграж- дения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграж- дения, %
Денежные средства и их эквиваленты	2,986,994	13.00	231,236,141	13.72
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	70,128,963	8.20	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	19,042,624	3.96	741,923,727	4.85
Кредиты, выданные клиентам	-	-	30,496,150	0.40
Текущий налоговый актив	-	-	9,897,697	-
Прочие активы	62,962,090	-	160,312	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	593,355,366	6.22	14,589,060	10.08
Прочие привлеченные средства	231,091,011	0.17	17,986,185	0.05
Государственные субсидии	185,057,985	-	589,562	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	10,137,869	-
Дивиденды к уплате	29,295,177	-	-	-
Прочие обязательства	-	-	729,042	-

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

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

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

### (а) Учетные классификации и справедливая стоимость

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

Не аудировано тыс. тенге	Учитываемые по амортизированной стоимости	Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Всего балансовой стоимости	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	235,364,088	-	235,364,088	235,364,088
Средства в банках и прочих финансовых институтах	70,128,963	-	70,128,963	70,128,963
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	771,918,829	-	771,918,829	773,520,114
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	78,099,403	-	78,099,403	55,829,113
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	13,539,293	13,539,293	13,539,293
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	133,587,517	-	133,587,517	133,587,517
Прочие финансовые активы	145,475	-	145,475	145,475
	<b>1,289,244,275</b>	<b>13,539,293</b>	<b>1,302,783,568</b>	<b>1,282,114,563</b>
Долговые ценные бумаги выпущенные	654,977,714	-	654,977,714	636,288,365
Прочие привлеченные средства	262,982,430	-	262,982,430	190,931,189
Дивиденды объявленные	29,295,177	-	29,295,177	29,295,177
Прочие финансовые обязательства	4,320,105	-	4,320,105	4,320,105
	<b>951,575,426</b>	-	<b>951,575,426</b>	<b>860,834,836</b>

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

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

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, учитывая неопределенность и использование субъективных суждений справедливая стоимость не должна интерпретироваться как реализуемая в рамках немедленной продажи активов или исполнении 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, и прочие модели оценки. Суждения и данные, используемые для оценки, включают безрисковые и базовые процентные ставки, кредитные спреды и прочие корректировки, используемые для оценки ставок дисконтирования, котировки акций и облигаций, валютные курсы, фондовые индексы, а также ожидаемые колебания цен и их сопоставление. Методы оценки направлены на определение справедливой стоимости, отражающей стоимость финансового инструмента по состоянию на отчетную дату, которая была бы определена независимыми участниками рынка.

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

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 исходных данных могут служить некоторые кредиты и ценные бумаги, для которых отсутствует активный рынок.

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

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

- ставка дисконтирования 13.5% используется для дисконтирования будущих денежных потоков по займам, выданным банкам (2023 год: 14.6%);
- ставки дисконтирования 11.9% - 13.3% используются для дисконтирования будущих денежных потоков по долговым ценным бумагам (2023 год: 11.4% - 15.4%);

- ставки дисконтирования 13.4% - 27.9% используются для дисконтирования будущих денежных потоков по кредитам, выданным клиентам и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку (2023 год: 14.9% - 26.7%);
- 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 16.4% и 12.2% - 13.6% используются для дисконтирования будущих денежных оттоков по долговым ценным бумагам выпущенным и прочим привлеченным средствам, деноминированным в российских рублях и тенге, соответственно (2023 год: 9.2% и 11.1% - 15.4%).

**(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: данные, отличные от котировок, относящихся к Уровню 1, доступные непосредственно (то есть котировки) либо опосредованно (то есть данные, производные от котировок). Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием: рыночных котировок на активных рынках для схожих инструментов, рыночных котировок для идентичных или схожих инструментов на рынках, не рассматриваемых в качестве активных, или прочих методов оценки, все используемые данные которых непосредственно или опосредованно основываются на наблюдаемых исходных данных.
- Уровень 3: данные, которые не являются доступными. Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием информации, не основанной на наблюдаемых исходных данных, притом, что такие ненаблюдаемые данные оказывают существенное влияние на оценку инструмента. Данная категория включает инструменты, оцениваемые на основании котировок для схожих инструментов, в отношении которых требуется использование существенных ненаблюдаемых корректировок или суждений для отражения разницы между инструментами.

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, отражаемых по справедливой стоимости в сокращенном промежуточном отчете о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года и отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости.

**30 июня 2024 года**

**Финансовые активы**

тыс. тенге

Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период

	Уровень 2	Уровень 3	Всего
	-	13,539,293	13,539,293
	-	<b>13,539,293</b>	<b>13,539,293</b>

31 декабря 2023 года

**Финансовые активы**

тыс. тенге

Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период

Уровень 2	Уровень 3	Всего
-	11,028,026	11,028,026
<b>-</b>	<b>11,028,026</b>	<b>11,028,026</b>

Изменения в оценках финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, относимых к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, могут быть представлены следующим образом.

	30 июня 2024 года тыс. тенге	30 июня 2023 года тыс. тенге
<b>Финансовые активы</b>		
Остаток на начало периода	11,028,026	4,523,388
Приобретенные в состав инструментов 3-его уровня	1,114,288	-
Начисленное вознаграждение	1,396,979	1,187,919
<b>Остаток по состоянию на конец периода</b>	<b>13,539,293</b>	<b>5,711,307</b>

В таблице далее приведена информация о существенных ненаблюдаемых исходных данных, использованных по состоянию на конец периода при оценке финансовых инструментов, относимых к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, по состоянию на 30 июня 2024 года, не аудировано:

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	13,539,292	Дисконтированные потоки денежных средств	Ставка дисконтирования 26.23%	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 2023 года:

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

**АО «Казахстанская Жилищная Компания»**  
Примечания к промежуточной сокращенной финансовой информации  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, не отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 30 июня 2024 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости, к которому отнесена оценка справедливой стоимости:

Не аудировано тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	235,364,088	-	235,364,088	235,364,088
Средства в банках и прочих финансовых институтах	70,128,963	-	70,128,963	70,128,963
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	773,520,114	-	773,520,114	771,918,829
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости	54,143,892	1,685,222	55,829,113	78,099,403
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	123,644,817	9,942,700	133,587,517	133,587,517
Прочие финансовые активы	145,475	-	145,475	145,475
<b>Обязательства</b>				
Долговые ценные бумаги выпущенные	636,288,365	-	636,288,365	654,977,714
Прочие привлеченные средства	190,931,189	-	190,931,189	262,982,430
Дивиденды объявленные	29,295,177	-	29,295,177	29,295,177
Прочие финансовые обязательства	4,320,105	-	4,320,105	4,320,105

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, не отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2023 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости, к которому отнесена оценка справедливой стоимости:

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

## 23 Управление капиталом

	<b>Не аудировано 30 июня 2024 года тыс. тенге</b>	<b>31 декабря 2023 года тыс. тенге</b>
<b>Капитал 1-го уровня</b>		
Акционерный капитал	190,847,155	190,847,155
Общие резервы	2,734,447	2,734,447
Дополнительно оплаченный капитал	3,389,392	3,389,392
Нематериальные активы	(141,269)	(97,912)
Нераспределенная чистая прибыль прошлых лет	13,016,140	8,048,014
<b>Всего капитала 1-го уровня</b>	<b>209,845,865</b>	<b>204,921,096</b>
<b>Капитал 2-го уровня</b>		
Общие резервы (провизии), включаемые в расчет собственного капитала в размере, не превышающем 1.25% от активов, взвешенных с учетом кредитного риска	4,981,210	5,642,540
Чистая прибыль за год в соответствии с требованиями НБРК	10,328,489	34,263,302
<b>Всего капитала 2-го уровня</b>	<b>15,309,699</b>	<b>39,905,842</b>
<b>Всего капитала</b>	<b>225,155,563</b>	<b>244,826,938</b>
<b>Всего нормативно установленных активов</b>	<b>1,388,847,786</b>	<b>1,486,195,017</b>
Активы, взвешенные с учетом кредитного риска	546,491,632	521,980,078
Условные и возможные обязательства, взвешенные по степени кредитного риска	274,301,251	299,634,583
Операционный риск	31,463,570	25,832,023
<b>Всего активов, взвешенных с учетом кредитного риска, и условных обязательств плюс операционный риск</b>	<b>852,256,453</b>	<b>847,446,684</b>
<b>Коэффициент k1</b>	<b>16%</b>	<b>14%</b>
<b>Коэффициент k1-2</b>	<b>28%</b>	<b>24%</b>
<b>Коэффициент k1-3</b>	<b>28%</b>	<b>29%</b>

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

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

- k1 – 6%.
- k1-2 – 6%.
- k1-3 – 12%.

## 24 Сегментная отчетность

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

## **25 События после отчетной даты**

В июле 2024 года Компания заключила дополнительные кредитные договоры с АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» от 15 июля 2024 года № 1923-и и от 25 июля 2024 года № 1928-и на общую сумму 21,298,393 тысячи тенге со ставкой вознаграждения 0.01% годовых и сроком погашения в мае 2034 года.

В июле 2024 года Компания разместила купонные облигации на общую сумму 180,000,000 тысяч тенге, с фиксированными купонными ставками 4.05% и 8.79% годовых и сроками погашения в июле 2030 года и июле 2036 года.

## Балансовая стоимость одной акции на основе отчета о финансовом положении за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

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

Балансовая стоимость одной акции рассчитана по формуле:

$$BVcs = NAV/NOcs, \text{ где:}$$

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

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

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

Чистые активы для простых акций рассчитывается по формуле:

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

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

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

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

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

Ниже представлен расчет балансовой стоимости одной простой акции на отчетную дату:

<i>(в тысячах тенге, за исключением количества акций)</i>	<b>30 июня 2024 г. (неаудировано)</b>	<b>31 декабря 2023г. (аудировано)</b>
Количество простых акций (штук)	17,631,022	17,631,022
Итого активы	1,388,847,786	1,486,195,017
Минус нематериальные активы	516,277	426,502
Минус обязательства	1,163,550,953	1,241,270,167
<b>Итого чистые активы</b>	<b>224,780,556</b>	<b>244,498,348</b>
<b>Балансовая стоимость одной простой акции, тенге</b>	<b>12,749</b>	<b>13,868</b>

Управляющий директор

Главный бухгалтер



Б. Сагимкулова

А. Токтаркожа