

Сокращенный промежуточный отчет о финансовом положении
АО "Казахстанская Жилищная Компания" по состоянию на 31 марта 2025 года

(в тыс. тенге)

Наименование статьи	Примечание	Не аудировано 31 марта 2025 года	31 декабря 2024 года
1	2	3	4
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	9	346 729 605	333 995 144
Средства в банках и прочих финансовых институтах	10	48 842 280	48 834 086
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	11	963 758 203	944 391 482
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:			
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	12	14 945 625	14 115 533
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	12	74 528 379	75 976 179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	13	125 496 277	127 674 171
Текущий налоговый актив		10 717 307	11 129 228
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости		3 106 928	3 106 928
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды		3 502 620	1 992 924
Основные средства		3 687 202	3 704 161
Инвестиционная собственность		6 128 470	6 148 617
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		0	245 952
Прочие активы		2 347 210	1 921 290
Всего активов		1 603 790 106	1 573 235 695
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долговые ценные бумаги выпущенные	14	769 564 091	760 657 949
Прочие привлеченные средства	15	285 940 895	277 485 576
Государственные субсидии	16	235 681 133	237 676 419
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	17	15 369 864	20 651 133
Обязательство перед Акционером		0	0
Отложенное налоговое обязательство		15 430 425	14 312 620
Прочие обязательства		7 460 475	6 157 475
Всего обязательств		1 329 446 883	1 316 941 172
Собственный капитал	18		
Акционерный капитал		193 432 016	193 432 016
Эмиссионный доход		12 661	12 661
Собственные акции, выкупленные у акционеров		-2 597 522	-2 597 522
Дополнительно оплаченный капитал		3 389 392	3 389 392
Резервный капитал		2 734 447	2 734 447
Нераспределенная прибыль		77 372 229	59 323 529
Всего собственного капитала		274 343 223	256 294 523
Всего собственного капитала и обязательств		1 603 790 106	1 573 235 695
Балансовая стоимость на одну акцию, в тенге		15 510	14 486

Управляющий директор

Главный бухгалтер

Место для печати



Сагимкулова Б.Д.

Токтаркожа А.Т.

Handwritten signature and date 02.11

Сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
АО "Казахстанская Жилищная Компания" за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года

(в тыс. тенге)

Наименование статьи	Примечание	Не аудировано за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года	Не аудировано за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года
1	2	3	4
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной ставки вознаграждения		42 608 791	38 882 992
Прочие процентные доходы		3 007 230	3 127 761
Процентные расходы		-28 724 962	-27 233 753
Чистый процентный доход	4	16 891 059	14 777 000
Комиссионные доходы		7 858	6 508
Комиссионные расходы		-107 163	-104 395
Чистый комиссионный расход		-99 305	-97 887
Чистый доход от операций с иностранной валютой		-2 169 910	671 090
Чистая доход от операций по прочим финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка		682 576	611 090
Доходы от выданных гарантий	6	313 463	380 466
Доходы от восстановления резервов под выданные гарантии		5 207 240	5 205 297
Прочие операционные доходы	7	294 852	2 357 827
Операционный доход		21 119 975	23 904 883
(Убытки от обесценения)/доходы от восстановления долговых финансовых инструментов	5	-146 080	220 154
Расходы на персонал		-1 192 008	-1 065 358
Общие и административные расходы		-615 383	-516 884
Прибыль до налогообложения		19 166 504	22 542 795
Расход по походному налогу	8	-1 117 804	-1 301 220
Прибыль и общий совокупный доход за период		18 048 700	21 241 575
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	18(б)	1 024	1 205

Управляющий директор

Сагимкулова Б.Д.

Главный бухгалтер

Токтаркожа А.Т.

Место для печати



Handwritten signatures in blue ink.

Сокращенный промежуточный отчет о движении денежных средств
АО "Казахстанская Жилищная Компания" за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года

(в тыс. тенге)

Наименование статьи	Примечание	Не аудировано за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года	Не аудировано за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года
1	2	3	4
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Процентные доходы полученные		18 050 441	16 342 804
Процентные расходы выплаченные		-13 487 375	-8 807 837
Комиссионные доходы полученные		8 117	8 278
Комиссионные расходы выплаченные		-76 570	-70 041
Поступления по прочим доходам (расходам)		-113 882	-409 118
Расходы на персонал выплаченные		-980 480	-897 971
Прочие общие и административные расходы выплаченные		-689 171	-705 161
		2 711 080	5 460 954
(Увеличение)/уменьшение операционных активов			
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах		0	32
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку		2 487 466	2 751 642
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды		-3 080 214	-3 555 161
Дебиторская задолженность по финансовой аренде		3 891 655	3 597 781
Прочие активы		-404 008	518 558
Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств			
Государственные субсидии		-144 517	102 247
Доходы будущих периодов по выданным гарантиям		304 697	378 201
Прочие обязательства		1 716 739	-141 727
Увеличение/(уменьшение) денежных средств от операционной деятельности до уплаты вознаграждения и подоходного налога		7 482 898	9 112 527
Подоходный налог уплаченный		0	-7 544
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности		7 482 898	9 104 983
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости			23 266
Погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости		5 500 000	147 356 424
Покупка и продажа основных средств и нематериальных активов		-238 125	-242 499
Продажа инвестиционной собственности		8 034	511 483
Потоки денежных средств, от/(использованных в) инвестиционной деятельности		5 269 909	147 648 674
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных		0	1 153 662
Погашение прочих привлеченных средств		-4 377	-4 377
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг			
Дивиденды выплаченные			
Потоки денежных средств, использованные в финансовой деятельности		-4 377	1 149 285
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		12 748 430	157 902 942
Влияние изменений обменных курсов на величину денежных средств и их эквивалентов		64	-483
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты		-14 033	-24 475
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		333 995 144	305 418 549
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода (Примечание 9)		346 729 605	463 296 533

Управляющий директор

Главный бухгалтер

Место для печати



Handwritten signature and initials in blue ink.

Сокращенный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале
АО "Казахстанская Жилищная Компания" за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года

(в тыс. тенге)									
Наименование статьи	Примечание	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	(Накопленные убытки)/ нераспределенная прибыль	Всего	
I	2	3	4	5	6	7	8	9	
Остаток на 1 января 2024 года		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	47 953 856	244 924 850	
Общий совокупный доход									
Прибыль за период, не аудировано							21 241 575	21 241 575	
Общий совокупный доход за период, не аудировано							21 241 575	21 241 575	
Дивиденды объявленные и выплаченные									
Взносы в капитал (выпуск акций), связанные с объединением бизнеса									
Признание дисконта от первоначального признания инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости, за вычетом налогов									
Остаток по состоянию на 31 марта 2024 года, не аудировано		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	69 195 431	266 166 425	
Остаток по состоянию на 1 января 2025 года		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	59 323 529	256 294 523	
Общий совокупный доход									
Прибыль за период, не аудировано							18 048 700	18 048 700	
Общий совокупный доход за период, не аудировано		-	-	-	-	-	18 048 700	18 048 700	
Дивиденды объявленные и выплаченные									
Признание дисконта от первоначального признания инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости, за вычетом налогов									
Остаток по состоянию на 31 марта 2025 года, не аудировано		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	77 372 229	274 343 223	



Управляющий директор

Главный бухгалтер

Место для печати

Сагимкулова Б.Д.

Токтаркожа А.Т.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности АО «Казахстанская Жилищная Компания» за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

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

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

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

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

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

(б) Акционеры

По состоянию на 31 марта 2025 года и 31 декабря 2024 года Компания полностью принадлежит АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» («Материнская компания»). Стороной, обладающей конечным контролем над Компанией, является Правительство Республики Казахстан.

(в) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Республике Казахстан

Деятельность Компании преимущественно осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Компании оказывают влияние экономика и финансовые рынки Казахстана,

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

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

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность»

Данная сокращенная промежуточная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Компании результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2024 года.

Данная сокращенная промежуточная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

(б) Принципы оценки финансовых показателей

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

(в) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке данной промежуточной сокращенной финансовой отчетности руководством были использованы профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, влияющие на применение учетной политики и величину представленных в сокращенной промежуточной финансовой отчетности 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, а также в следующих примечаниях – Инвестиционные ценные бумаги (Примечание 11), Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку (Примечание 12), Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13), Выпущенные долговые ценные бумаги (Примечание 14), Управление рисками (Примечание 19), Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств (Примечание 22).

(г) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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 сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

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

3 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, примененные Компанией в настоящей промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствуют положениям учетной политики, примененным Компанией для подготовки финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

4 Чистый процентный доход

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки		
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	28,355,393	24,078,805
Сделки «обратного РЕПО»	10,119,988	9,364,451
Кредиты, выданные клиентам и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	2,535,346	3,535,464
Средства в банках и прочих финансовых институтах	1,423,973	1,621,078
Денежные средства и их эквиваленты	169,990	279,547
Прочие активы	4,101	3,647
	42,608,791	38,882,992
Прочие процентные доходы		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	3,007,230	3,127,761
	3,007,230	3,127,761
Процентные расходы		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(22,102,622)	(22,444,512)
Прочие привлеченные средства	(6,622,340)	(4,789,241)
	(28,724,962)	(27,233,753)
Чистый процентный доход	16,891,059	14,777,000

Процентный доход по дебиторской задолженности по финансовой аренде за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года, включает амортизацию государственных субсидий в размере 1,995,286 тысяч тенге, не аудировано (за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года: 2,025,801 тысяч тенге, не аудировано) (Примечание 16).

5 (Убытки от обесценения)/доходы от восстановления долговых финансовых инструментов

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная задолженность от реализации недвижимости в рассрочку физическим лицам (Примечание 12)	(167,579)	214,722
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости (Примечание 11)	(55,720)	19,960
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13)	121,681	12,533
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 9)	(13,969)	(24,475)
Средства в банках и прочих финансовых институтах (Примечание 10)	(30,918)	(2,062)
Прочие финансовые активы	425	(524)
	(146,080)	220,154

6 Доходы от выданных гарантий

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	313,430	380,406
Комиссии за финансовые гарантии	33	60
	313,463	380,466

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

7 Прочие операционные доходы

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге
Доход от использования государственных субсидий (Примечание 16)	-	2,209,054
Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества	303,279	300,032
Доходы от досрочного погашения ценных бумаг	293,756	178,889
Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества	(143,720)	(169,433)
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	-	(61,863)
Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости	(148,224)	(51,350)
Расходы, возникающие при первоначальном признании выданных займов и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	-	(50,141)
Прочие доходы/ (расходы)	(10,239)	2,639
	294,852	2,357,827

8 Расход по подоходному налогу

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге
Изменение величины отложенных налоговых активов/отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва	(1,117,804)	(1,301,220)
Всего расхода по подоходному налогу	(1,117,804)	(1,301,220)

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

Расчет эффективной ставки по подоходному налогу за период, закончившийся 31 марта:

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года тыс. тенге	%	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге	%
Прибыль до вычета подоходного налога	19,166,504	100	22,542,795	100
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(3,833,301)	(20)	(4,508,559)	(20)
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	1,662,339	9	2,296,695	10
Необлагаемые доходы / (невывчитаемые убытки) от обесценения	1,037,457	5	1,037,340	5
Невычитаемые убытки при признании переоценки финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	(9,114)	-	(15,653)	-
Прочие невычитаемые расходы	24,815	-	(111,043)	-
	(1,117,804)	(6)	(1,301,220)	(5)

Временные разницы, возникающие между стоимостью активов и обязательств, отраженной в финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению отложенных налоговых активов по состоянию на 31 марта 2025 года и 31 марта 2024 года.

9 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. тенге	Не аудировано 31 марта 2025 года			
	Ожидаемые 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые здесь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые здесь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Всего
Счета типа «Ностро» в НБРК	62,968,512	-	-	62,968,512
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ	2,660,029			2,660,029
с кредитным рейтингом ВВВ-	6,523,935	-	-	6,523,935
с кредитным рейтингом ВВ	58,001	-	-	58,001
с кредитным рейтингом ВВ-	24	-	-	24
с кредитным рейтингом В+	570	3,207	-	3,777
с кредитным рейтингом В	480	-	-	480
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	72,211,551	3,207	-	72,214,758
Сделки обратного РЕПО с кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	274,588,603	-	-	274,588,603
Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение	346,799,584	3,207	-	346,803,361
Оценочный резерв под убытки	(73,664)	(92)	-	(73,756)
Итого денежные средства и их эквиваленты	346,726,490	3,115	-	346,729,605

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года

тыс. тенге

	31 декабря 2024 года			Всего
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
Счета типа «Ностро» в НБРК	55,562,866	-	-	55,562,866
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом BBV	3,168,990			3,168,990
с кредитным рейтингом BBV-	2,634,685	-	-	2,634,685
с кредитным рейтингом BB+	97,809	-	-	97,809
с кредитным рейтингом BV	45,171	-	-	45,171
с кредитным рейтингом BV-	1	-	-	1
с кредитным рейтингом B+	-	4,545	-	4,545
с кредитным рейтингом B	494	-	-	494
Без рейтинга	9	-	-	9
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	61,510,025	4,545	-	61,514,570
Сделки обратного РЕПО с кредитным рейтингом от BBV- до BBV+	272,540,360	-	-	272,540,360
Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение	334,050,385	4,545	-	334,054,930
Оценочный резерв под убытки	(59,730)	(56)	-	(59,786)
Итого денежные средства и их эквиваленты	333,990,655	4,489	-	333,995,144

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

По состоянию на 31 марта 2025 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2024 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 31 марта 2025 года составляет 62,968,512 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2024 года: 55,562,866 тысяч тенге).

В течение трех месяцев, закончившихся 31 марта 2025 года, Компания заключила сделки «обратного РЕПО» с контрагентами на Казахстанской фондовой бирже. Данные сделки обеспечены казначейскими обязательствами Министерства Финансов Республики Казахстан и ценными бумагами, выпущенными АО «Казахстанский фонд устойчивости». По состоянию на 31 марта 2025 года справедливая стоимость финансовых активов, используемых в качестве обеспечения договоров «обратного РЕПО», составляет 274,588,603 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2024 года: 272,540,360 тысяч тенге).

10 Средства в банках и прочих финансовых институтах

тыс. тенге

	Не аудировано 31 марта 2025 года		
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененным	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененным	Итого
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	и	
	и	и	
Срочные депозиты - с кредитным рейтингом В+	50,565,068		50,565,068
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	50,565,068	-	50,565,068
Резерв под обесценение	(1,722,788)	-	(1,722,788)
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	48,842,280	-	48,842,280

тыс. тенге

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

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

По состоянию на 31 марта 2025 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2024 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 31 марта 2025 года составляет 50,565,068 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2024 года: 50,525,956 тысяч тенге).

Остатки по депозитам и займам не являются просроченными.

В феврале 2024 года Компания разместила срочный депозит в казахстанском банке на общую сумму 50,000,000 тысяч тенге со ставкой вознаграждения 11.0% годовых и сроком погашения в феврале 2027 года. Согласно условиям договора, депозит может быть изъят полностью или частично в любой момент до наступления срока погашения.

11 Инвестиционные ценные бумаги

		Не аудировано 31 марта 2025 года		
		Ожидаемые кредитные убытки за 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
тыс. тенге				Всего
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,471,478	-	-	1,471,478
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом BBB	30,826,110	-	-	30,826,110
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом BB-	10,638,662	-	-	10,638,662
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом B	3,133,688	-	-	3,133,688
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	918,701,170	-	-	918,701,170
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	964,771,108	-	1,117,796	965,888,904
Оценочный резерв под убытки	(1,012,905)	-	(1,117,796)	(2,130,701)
Балансовая стоимость	963,758,203	-	-	963,758,203
31 декабря 2024 года				
		Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Всего
тыс. тенге				
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,453,879	-	-	1,453,879
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом BBB	29,880,217	-	-	29,880,217
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом BB	10,951,172	-	-	10,951,172
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом B	3,263,063	-	-	3,263,063
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	899,800,336	-	-	899,800,336
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	945,348,667	-	1,117,796	946,466,463
Оценочный резерв под убытки	(957,185)	-	(1,117,796)	(2,074,981)
Балансовая стоимость	944,391,482	-	-	944,391,482

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

В течение отчетного периода, закончившегося 31 марта 2025 года, Компания не осуществляла покупку облигаций. В марте 2025 года местные исполнительные органы досрочно погасили облигации в размере 5,500 000 тысяч тенге. Перерасчет дисконта в связи с полным досрочным погашением составил в размере 293,756 тысяч тенге и признано в составе прочих операционных расходов. (Примечание 7).

По состоянию на 31 марта 2025 года корпоративные облигации представляют собой процентные ценные бумаги, выпущенные местными компаниями и банками. Данные ценные бумаги находятся в свободном обращении на площадке АО «Казахстанская фондовая биржа» (далее, «КФБ»), за исключением облигаций АО «Казахстан Кагазы» (далее, «КК») валовой стоимостью 1,117,796 тысяч тенге (31 декабря 2024 года: 1,117,796 тысяч тенге). По состоянию на 31 марта 2025 и 2024 год Компания рассматривает данные облигации как полностью обесцененные, поскольку на основании своей оценки финансового положения эмитентов, Компания не ожидает возможных будущих денежных потоков от данных активов.

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

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

Кредиты, выданные клиентам, состоят из ипотечных кредитов, купленных у коммерческих банков и кредитных организаций Республики Казахстан, а также ипотечных кредитов, выданных физическим лицам. Портфель кредитов состоит из ипотечных кредитов, деноминированных в тенге, предоставленных физическим лицам, гражданам Республики Казахстан.

Все кредиты обеспечены соответствующей жилой недвижимостью.

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года

	Не аудировано 31 марта 2025 г. тыс. тенге	2024 г. тыс. тенге
Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Займ ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»	33,265,562	32,337,440
Займы корпоративным клиентам	4,776,741	4,605,347
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	1,874,563	2,135,263
Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	39,916,866	39,078,050
Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам	28,756,765	30,497,666
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	7,867,704	8,229,861
Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	36,624,469	38,727,527
	76,541,335	77,805,577
Оценочный резерв под убытки	(2,012,956)	(1,829,398)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение	74,528,379	75,976,179
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	14,945,625	14,115,533
Итого кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	89,474,004	90,091,712

В течение отчетного периода, закончившегося 31 марта 2025 года, Компания не приобретала портфели ипотечных кредитов у коммерческих банков.

В течение 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, который признан в прочих операционных убытках в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе и частично компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии в сумме 261,999 тысяч тенге.

В декабре 2024 года Компания заключила соглашения об открытии кредитной линии в целях финансирования завершения строительства объектов в городе Шымкент и Усть - каменогорск. Предельная сумма кредитной линии по объекту в городе Шымкент составляет 200 000 тысяч тенге, в городе Усть-каменогорск – 180 000 тысяч тенге. Номинальная ставка по кредитным линиям составляет 11.26% годовых.

В течение отчетного периода, в рамках данных кредитных линий Компанией выданы два транша на общую сумму в размере 82,548 тысяч тенге по объекту в городе Шымкент, на общую сумму в размере 64,993 тысяч тенге по объекту в городе Усть – каменогорск.

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 30,34%-30,84% годовых. Разница между номинальной и справедливой стоимостью кредитов на дату первоначального признания в размере 45,568 тысяч тенге была признана в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В течение 2024 года в рамках кредитной линии в целях финансирования завершения строительства объекта недвижимости в г. Атырау Компанией выданы пять траншей на общую сумму 1,442,980 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.

На 31 марта 2025 года транши на общую сумму 1,256,940 тысяч тенге, выданные в рамках кредитной линии, в целях финансирования завершения строительства объекта недвижимости в г. Атырау, были просрочены на срок от 151 до 167 дней.

(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 31 марта 2025 года и 31 декабря 2024 года:

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года

Не аудировано 31 марта 2025 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	Приобретен- ные кредитно- обесценен-ные при первоначаль- ном признании	Всего
- непросроченные	27,935,283	712,024	4,841,571	121,521	33,610,399
- просроченные на срок менее 30 дней	949,511	135,215	345,043	22,763	1,452,532
- просроченные на срок 30-89 дней	-	150,683	515,643	28,367	694,693
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	325,541	-	325,541
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	286,111	-	286,111
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	255,193	-	255,193
	28,884,794	997,922	6,569,102	172,651	36,624,469
Оценочный резерв под убытки	(106,796)	(46,949)	(1,065,501)	(5,948)	(1,225,194)
Балансовая стоимость	28,777,998	950,973	5,503,601	166,703	35,399,275

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

По состоянию на 31 марта 2025 года, балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца составляла 989,911 тысяч тенге (не аудировано) (31 декабря 2024 года: 1,136,105 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.

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

Движение резерва на покрытие убытков от обесценения кредитов по классам кредитов, выданных физическим лицам, и по трем стадиям ожидаемых кредитных убытков за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года и 31 марта 2024 года, представлено следующим образом:

Не аудировано					
три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года					
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Приобретенные кредитно-обесцененные при первоначальном признании	Всего
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	98,749	81,458	908,400	5,452	1,094,058
Перевод в Стадию 1	9,671	(2,011)	(7,660)	-	-
Перевод в Стадию 2	(781)	3,324	(2,543)	-	-
Перевод в Стадию 3	(3,722)	(5,726)	9,448	-	-
Чистое изменение	2,879	(30,096)	141,878	496	115,157
Высвобождение дисконта/прочие изменения			15,978		
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода	106,796	46,949	1,065,501	5,948	1,225,194

Не аудировано					
три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года					
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Приобретенные 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	11,368	(3,105)	(8,263)	-	-
Перевод в Стадию 2	(471)	12,432	(11,961)	-	-
Перевод в Стадию 3	(1,014)	(13,110)	14,124	-	-
Чистое изменение	508	(7,752)	(231,853)	(128)	(239,225)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	-	-	-	-	-
Списание	-	-	-	-	-
Высвобождение дисконта/прочие изменения	-	-	4,338	-	4,338
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода	177,483	29,405	1,065,399	7,121	1,279,408

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

тыс.тенге	Не аудировано 31 марта 2025 года			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Всего
Кредиты выданные				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» присвоенный внутренний рейтинг «BBB»	33,265,562	-	-	33,265,562
Корпоративный клиент, присвоенный внутренний рейтинг «СС»	4,776,741	-	-	4,776,741
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017				
ТОО «Астана IT University» присвоенный внутренний рейтинг «СС»	1,874,563	-	-	1,874,563
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	39,916,866	-	-	39,916,866
Оценочный резерв под убытки	(787,762)	-	-	(168,863)
	39,129,104	-	-	39,129,104

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

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

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

физических лиц Компания использовала среднюю ставку по ипотечному кредитованию для физических лиц банков второго уровня с применением рыночной ставки 14.3% при первоначальном признании.

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

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

тыс. тенге	Не аудировано			
	три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	735,340	-	-	735,340
Перевод в Стадию 1	-	-	-	-
Перевод в Стадию 2	-	-	-	-
Перевод в Стадию 3	-	-	-	-
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	52,422	-	-	52,422
Прочие изменения	-	-	-	-
Остаток на конец периода	787,762	-	-	787,762

тыс. тенге	Не аудировано			
	31 марта 2024 года			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	144,361	-	-	144,361
Перевод в Стадию 1	-	-	-	-
Перевод в Стадию 2	(36,670)	36,370	-	-
Перевод в Стадию 3	-	-	-	-
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	-	24,502	-	24,502
Прочие изменения	-	-	-	-
Остаток на конец периода	107,691	61,172	-	168,863

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

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 31 марта 2025 года и 31 декабря 2024 года представлены следующим образом:

	Не аудировано 31 марта 2025 года тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
Менее одного года	12,178,823	12,279,381
От 1 до 2 лет	12,117,179	12,210,374
От 2 до 3 лет	12,111,031	12,192,789
От 3 до 4 лет	12,108,212	12,170,064
От 4 до 5 лет	12,102,811	12,160,495
Более пяти лет	91,661,626	94,451,544
Минимальные арендные платежи	152,279,682	155,464,647
За вычетом незаработанного финансового дохода:		
Менее одного года	(3,375,468)	(3,442,689)
От одного года до пяти лет	(12,520,121)	(12,812,920)
Более пяти лет	(10,822,323)	(11,347,694)
За вычетом незаработанного финансового дохода, всего	(26,717,912)	(27,603,303)
Минус: Оценочный резерв под убытки	(65,493)	(187,173)
Чистые инвестиции в финансовую аренду	125,496,277	127,674,171

Компания сдает в аренду жилищные комплексы в соответствии с программой «Нұрлы Жер» и «Собственной программой».

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

Договоры финансовой аренды по «Собственной программе» имеют сроки погашения до 20 лет и номинальные ставки вознаграждения 11.50% и 13.00%. Договоры финансовой аренды по «Нұрлы Жер» имеют срок погашения 20 лет и 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.

В течение 2024 года, в целях приобретения активов, подлежащих передаче по договорам финансовой аренды в рамках программы «Нұрлы Жер», Компанией был перечислен 70% аванс в размере 3,106,928 тысяч тенге.

Качество дебиторской задолженности по финансовой аренде

В таблице далее представлена информация о качестве дебиторской задолженности по финансовой аренде по состоянию на 31 марта 2025 года и 31 декабря 2024 года:

	Не аудировано 31 марта 2025 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	
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	
- непросроченные	108,151,623	3,102,580	3,677,128	114,931,331
- просроченные на срок менее 30 дней	2,129,537	792,574	633,104	3,555,215
- просроченные на срок 30-89 дней	-	1,435,114	1,069,036	2,504,150
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	1,485,797	1,485,797
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	1,452,514	1,452,514
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,632,763	1,632,763
	110,281,160	5,330,268	9,950,342	125,561,770
Оценочный резерв под убытки	(55,252)	(3,505)	(6,736)	(65,493)
Балансовая стоимость	110,225,908	5,326,763	9,943,606	125,496,277

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года

31 декабря 2024 года				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
- непросроченные	110,085,870	3,526,346	3,928,061	117,540,277
- просроченные на срок менее 30 дней	1,637,462	801,027	614,796	3,053,285
- просроченные на срок 30-89 дней	-	1,426,749	1,214,470	2,641,219
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	1,350,108	1,350,108
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	1,776,201	1,776,201
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,500,254	1,500,254
	111,723,332	5,754,122	10,383,890	127,861,344
Оценочный резерв под убытки	(51,134)	(3,882)	(132,157)	(187,173)
Балансовая стоимость	111,672,198	5,750,240	10,251,733	127,674,171

Анализ изменения оценочного резерва под убытки

Изменение в резерве дебиторской задолженности по финансовой аренде по 3 стадиям за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года и 31 марта 2025 года представлено ниже:

Не аудировано				
три месяца, закончившихся 31 марта 2025 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
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	51,134	3,882	132,157	187,173
Перевод в Стадию 1	551	(551)	-	-
Перевод в Стадию 2	(1,687)	1,879	(192)	-
Перевод в Стадию 3	(63)	-	63	-
Восстановление резерва в течение периода	3,891	(1,706)	(125,292)	(123,107)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	1,426	-	-	1,426
Прочие изменения	-	-	1	1
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано	55,252	3,504	6,737	65,493

Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 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
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	48,840	83,425	220,130	352,395
Перевод в Стадию 1	1,453	(1,453)	-	-
Перевод в Стадию 2	(516)	1,058	(542)	-
Перевод в Стадию 3	-	(72,815)	72,815	-
Восстановление резерва в течение периода	(630)	(4,847)	(4,795)	(10,272)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	(72)	-	-	(72)
Списания	-	-	(2,189)	(2,189)
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано	49,075	5,368	285,419	339,862

14 Долговые ценные бумаги выпущенные

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

Эмиссия	Дата погашения	Номинальн ая ставка купона	Эффекти вная ставка	Не аудировано 31 марта 2024 года тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	158,632,421	153,943,370
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	152,957,601	148,595,521
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	74,628,150	78,685,661
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	73,182,644	71,138,792
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	73,182,644	71,138,792
KZ2C00007409	05.07.2030	8.79%	14.50%	52,983,132	54,012,759
KZ2C00007839	27.10.2031	7.02%	10.75%	42,958,279	41,874,843
KZ2C00007649	11.07.2036	4.05%	14.47%	39,382,840	39,846,182
KZ2C00006393	24.02.2026	10.25%	11.00%	30,102,477	30,818,716
KZ2C0Y10F013/					
KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	10.27%	31,065,174	30,288,653
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,494,967	20,973,967
KZ2C00007854	02.07.2030	4.05%	14.50%	19,605,284	18,961,520
KZ2C00007086	01.04.2051	0.10%	13.80%	182,617	178,329
KZ2C00004356/					
KZ2C0Y20F889	21.06.2049	0.10%	12.63%	72,336	70,521
KZ2C00007631	04.02.2052	0.10%	12.17%	67,712	66,097
KZ2C00006401	08.01.2054	0.10%	13.09%	37,222	36,330
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	28,591	27,896
				769,564,091	760,657,949

В течение отчетного периода, закончившегося 31 марта 2025 года, Компания не производила размещений и погашений выпущенных облигаций.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года, в соответствии с Программой рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), утвержденной Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 24 апреля 2015 года №69, Компания разместила купонные облигации в размере 1,153,662 тысяч штук, со сроком погашения в 2054 году и купонной ставкой 0.10% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости 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 была признана в виде государственной субсидии и использована частично в размере 1,099,664 тысяч тенге.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года, Компания разместила купонные облигации в размере 180,000,000 тысяч штук по цене 1 тысяча тенге за единицу, с купонными ставками 4.05% и 8.79% годовых и сроками погашений в 2030 и 2036 годах. Облигации были признаны по справедливой стоимости в размере 105,490,092 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночных ставок 14.47% и 14.50% годовых. Разница между номинальной стоимостью и справедливой стоимостью в размере 74,509,908 тысяч тенге была признана в виде государственной субсидии.

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

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

15 Прочие привлеченные средства

	Не аудировано 31 марта 2025 года тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
Заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	182,102,574	178,795,793
Заем от АО «ФНБ «Самрук-Казына»	84,154,665	81,520,987
Долгосрочные займы, полученные от международных финансовых организаций	12,190,771	9,815,481
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	7,323,470	7,183,595
Задолженность перед Акиматом г. Астана	169,415	169,720
	285,940,895	277,485,576

По состоянию на 31 марта 2025 года и 31 декабря 2024 года прочие привлеченные средства включали кредиты, полученные от АО «НУХ «Байтерек» в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015 - 2019 годы, принятой в соответствии с Указом Президента РК от 6 апреля 2015 года № 1030 и «Программы развития регионов до 2020 года», утвержденной Постановлением Правительства РК от 28 июня 2014 года № 728, Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы,

утвержденной Постановлением Правительства РК от 31 декабря 2019 года №1054, которые были интегрированы в Концепцию развития жилищно –коммунальной инфраструктуры до 2026 года, утвержденной Постановлением Правительства РК от 23 сентября 2022 года №736.

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

В течение 2021 года, для целей финансирования мероприятий по обеспечению населения доступным жильем и приобретения облигаций местных исполнительных органов в рамках реализации государственных и правительственных программ, Компания осуществила привлечение займов, деноминированных в российских рублях от Евразийского банка развития на общую сумму 3,500,000 тысяч российских рублей, со ставкой вознаграждения 7.50% годовых и датами погашения в ноябре и декабре 2026 года.

Задолженность перед Правительством Республики Казахстан представляет собой кредит, полученный в декабре 2007 года от Министерства финансов Республики Казахстан для приобретения ипотечных займов у банков второго уровня. Ставка вознаграждения по данному кредиту составляет 0.1% годовых, и основная сумма подлежит погашению при наступлении срока погашения в декабре 2027 года. Справедливая стоимость кредита при первоначальном признании была рассчитана путем дисконтирования будущих денежных потоков по кредиту в соответствии с договором, с использованием оценок руководства в отношении долгосрочной рыночной ставки по займам для Компании, которая составляла 8% годовых.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года, Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии от 6 мая 2024 года №1879-и с АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» на основании постановлений Правительства Республики Казахстан от 9 апреля 2024 года №262 «О некоторых вопросах реализации арендного жилища с правом приватизации» и от 9 апреля 2024 года №263 «О некоторых вопросах реализации арендного жилища с правом приватизации». В рамках данного соглашения были заключены кредитные договоры на общую сумму 272,000,000 тысяч тенге со сроком погашения в 2034 году и ставкой вознаграждения 0.01% годовых.

В течение отчетного периода, закончившегося 31 марта 2025 года, Компания осуществила плановые погашения основного долга по кредитному договору с Акиматом г. Астана на сумму 4,377 тысяч тенге.

16 Государственные субсидии

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало периода	237,676,419	138,309,016
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по выпущенным долговым ценным бумагам	-	1,189,422
Использование государственной субсидии по облигациям МИО	-	(2,209,054)
Амортизация за период	(1,995,286)	(2,025,801)
Остаток по состоянию на конец периода	235,681,133	135,263,583

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

17 Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям

	Не аудировано 31 марта 2025 года тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	629,976	703,968
Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям	75	112
Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям	630,051	704,080
Резерв понесенных, но не заявленных убытков по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	14,738,998	19,945,760
Резерв под требования по финансовым гарантиям	815	1,293
Итого резервов по выданным гарантиям	14,739,813	19,947,053
Остаток по состоянию на конец периода	15,369,864	20,651,133

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге
Остаток на начало периода	704,080	713,020
Заработанные комиссии по договорам о предоставлении гарантий по проектам строительства	(313,430)	(380,406)
Комиссии по финансовым гарантиям заработанные	(33)	(60)
Комиссии по финансовым гарантиям	-	(5)
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства возвращенные	268,171	378,201
НДС по доходам	(28,737)	(40,529)
Остаток по состоянию на конец периода	630,051	670,221

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.

Наступление гарантийных случаев

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

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

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

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

Уполномоченные компании не консолидируются Компанией, так как они (по отдельности и в совокупности) являются несущественными для финансового положения, финансовых результатов деятельности и потоков денежных средств Компании.

Анализ изменения резервов под требования по выданным гарантиям по проектам строительства

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало года	19,945,760	24,207,895
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(5,206,762)	(5,205,458)
Величина резерва по состоянию на конец года	14,738,998	19,002,437

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 147,390 тысяч тенге (2024 год: 199,458 тысяч тенге) выше/ниже.

18 Собственный капитал

(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 года, закончившегося 31 декабря 2024 года, Компанией были объявлены дивиденды в размере 29,295,177 тысяч тенге или 1,661.57 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года (2023 год: 31,275,846 тысяч тенге или 1,773.91 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года, из которых выплачены дивиденды

на сумму 26,584,469 тысяч тенге и удержан КПН у источника выплаты на сумму 4,691,377 тысяч тенге). 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 по состоянию на 31 декабря 2023 года. По состоянию на 31 декабря 2024 года кредиторская задолженность по дивидендам была полностью погашена.

(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 три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года
Прибыль за период, в тыс. тенге	18,048,700	21,241,575
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	17,631,022	17,631,022
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	1,024	1,205

19 Управление рисками

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

За исключением описанных ниже по состоянию на 31 марта 2025 года, существенных изменений в отношении рыночного риска и риска ликвидности в сравнении с 31 декабря 2024 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 три месяца 2025 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 31 марта 2025 года тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
АКТИВЫ		
Денежные средства и их эквиваленты	346,729,605	333,995,144
Средства в банках и прочих финансовых институтах	48,842,280	48,834,086
Инвестиционные ценные бумаги:		
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	963,758,203	944,391,482
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку:		
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	74,528,379	75,976,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	125,496,277	127,674,171
Прочие финансовые активы	139,698	286,681

Всего максимального уровня подверженности кредитному риску	<u>1,559,494,442</u>	<u>1,531,157,743</u>
--	----------------------	----------------------

Управление рисками по предоставленным гарантиям

Компания заключает договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства. Компания гарантирует завершение строительства жилого дома при наступлении гарантийного случая и передачу долей в жилом здании дольщикам. По состоянию на 31 марта 2025 года Компания имела 39 действующих договоров гарантирования (31 декабря 2024 года: 38 действующих договоров).

По состоянию на 31 марта 2025 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, равна: 276,119,595 тысяч тенге (31 декабря 2024 года: 273,547,376 тысяч тенге).

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

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

20 Условные обязательства

(b) Страхование

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

(б) Судебные разбирательства

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

(в) Условные налоговые обязательства в Казахстане

Налоговая система Казахстана, будучи относительно новой, характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются регулирующие органы разных уровней, имеющие право налагать крупные штрафы и взимать проценты. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение периода от трех до пяти календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Казахстане будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Компании, исходя из своего понимания применимого налогового законодательства, нормативных требований и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в полной мере. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую финансовую отчетность.

21 Операции между связанными сторонами

(а) Операции с участием членов Правления и Совета директоров

Общий размер вознаграждений членам Правления и Совета директоров представлен ниже:

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года тыс. тенге
Члены Совета директоров	1,452	1,145
Члены Правления	67,316	60,601
	68,768	61,746

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

	Не аудировано 31 марта 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Средняя ставка вознаграждения	31 декабря 2024 года тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения
Сокращенный промежуточный отчет о финансовом положении				
Кредиты, выданные клиентам	42,384	6.30	35,442	5.00
Прочие обязательства	105,223	-	78,874	-

(б) Операции с участием прочих связанных сторон

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

По состоянию на 31 марта 2025 и 31 марта 2024 годов представленные далее суммы включены в отчет о финансовом положении, в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по операциям с прочими связанными сторонами:

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года
	Группа Байтерек тыс. тенге	Государственные организации тыс. тенге	Группа Байтерек тыс. тенге	Государственные организации тыс. тенге
Сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке				
Процентные доходы	1,116,444	38,159,661	2,149,766	34,405,419
Процентные расходы	(24,132,139)	(3,088,913)	(25,203,774)	(515,883)
Прочие операционные доходы/убытки	289,897	(90,738)	2,490,775	(93,219)
Комиссионные расходы	-	(8,197)	(13)	(780)
Доходы/(убытки) от обесценения долговых финансовых инструментов	(6,326)	(32,114)	(900)	(22,628)
Общие административные расходы	-	(243,714)	-	(137,663)
Экономия/(расход) по подоходному налогу	-	(1,117,804)	-	(1,301,220)

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

	Не аудировано Группа Байтерек		Не аудировано Государственные организации	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Денежные средства и их эквиваленты	2,657,079	15.00	337,487,301	10.61
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	30,796,845	7.71	922,323,771	17.25
Кредиты, выданные клиентам	-	-	34,697,575	0.47
Текущий налоговый актив	-	-	10,717,307	-
Прочие активы	126,938	-	745,417	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	708,046,711	6.23	12,400,344	10.17
Прочие привлеченные средства	182,102,574	0.16	91,647,549	0.02
Государственные субсидии	-	-	235,681,133	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	15,430,425	-
Прочие обязательства	-	-	599,592	-

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

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

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 31 марта 2025 года:

Не аудировано	Не аудировано Учитываемые по амортизированной стоимости	Не аудировано Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Не аудировано Всего балансовой стоимости	Не аудировано Справедливая стоимость
тыс. тенге				
Денежные средства и их эквиваленты	346,729,605	-	346,729,605	346,729,605
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	48,842,280	-	48,842,280	48,842,280
Инвестиционные ценные бумаги:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	963,758,203	-	963,758,203	904,128,858
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	74,528,379	-	74,528,379	58,083,148
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	14,945,625	14,945,625	14,945,625
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	125,496,277	-	125,496,277	125,496,277
Прочие финансовые активы	139,698	-	139,698	139,698
	<u>1,559,494,442</u>	<u>14,945,625</u>	<u>1,574,440,067</u>	<u>1,498,365,491</u>
Долговые ценные бумаги выпущенные	769,564,091	-	769,564,091	665,390,784
Прочие привлеченные средства	285,940,895	-	285,940,895	168,622,282
Прочие финансовые обязательства	5,805,910	-	5,805,910	5,805,910
	<u>1,061,310,896</u>	-	<u>1,061,310,896</u>	<u>839,818,976</u>

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 года:

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

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

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

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

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

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

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

(б) Иерархия оценок справедливой стоимости

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

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

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

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, отражаемых по справедливой стоимости в сокращенном промежуточном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 марта 2025 года и отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости. Суммы основываются на суммах, отраженных в отчете о финансовом положении.

Финансовые активы	Уровень 2	Уровень 3	Всего
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	14,945,625	14,945,625
	-	14,945,625	14,945,625

Финансовые активы	Уровень 2	Уровень 3	Всего
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	14,115,533	14,115,533
	-	14,115,533	14,115,533

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 марта 2025 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года

Не аудировано тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	346,729,605	-	346,729,605	346,729,605
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	48,842,280	-	48,842,280	48,842,280
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	904,128,858	-	904,128,858	963,758,203
Кредиты, выданные клиентам и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	55,758,639	2,324,509	58,083,148	74,528,379
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	119,436,863	6,059,414	125,496,277	125,496,277
Прочие финансовые активы	139,698	-	139,698	139,698
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	665,390,784	-	665,390,784	665,390,784
Прочие привлеченные средства	168,622,282	-	168,622,282	168,622,282
Прочие финансовые обязательства	5,805,910	-	5,805,910	5,805,910

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

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

23 Управление капиталом

	Не аудировано 31 марта 2024 года	31 декабря 2024 года
Коэффициент k1	16%	13%
Коэффициент k1-2	32%	27%
Коэффициент k1-3	33%	32%

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

По состоянию на 31 марта 2025 года и 31 декабря 2024 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 (IFRS) 8 «Операционные сегменты». Активы Компании находятся, в основном, в Республике Казахстан, и Компания получает доходы от операций, проводимых в и связанных с Республикой Казахстан. Лицо, ответственное за принятие операционных решений, каковым в случае Компании является Председатель Правления, также получает и рассматривает информацию о Компании в целом.

25 События после отчетной даты

Существенных изменений в деятельности Компании за период после отчетной даты не наблюдается.

26 Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается следующим образом:

	Не аудировано 31 марта 2025 года	Не аудировано 31 марта 2024 года
тыс. тенге		
чистая прибыль за 3 месяца, в тыс. тенге	18,048,700	21,241,575
чистая прибыль за 3 месяца, относимая на долю акционеров	18,048,700	21,241,575
средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	17,631,022	17,631,022
Базовая и разведенная прибыль на акцию, в тенге	1,024	1,205

27 Балансовая стоимость одной акции на 31 марта 2025 года на основе отчета о финансовом положении за первый квартал, закончившийся 31 марта 2025 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 акций 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.

По состоянию на 31 марта 2024 года балансовая стоимость одной акции составляет:

TA = 1,603,790,106 тысяч тенге;

IA = 887,780 тысяч тенге;

TL = 1,329,446,883 тысяч тенге;

NAV = 273,455,443 тысяч тенге;

NOcs. = 17,631,022 шт.;

BVcs = 15,510 тенге.

Управляющий директор

Главный бухгалтер



Б.Сагимкулова

А.Токтаркожа