



КАЗАХСТАНСКАЯ  
ИПОТЕЧНАЯ  
КОМПАНИЯ



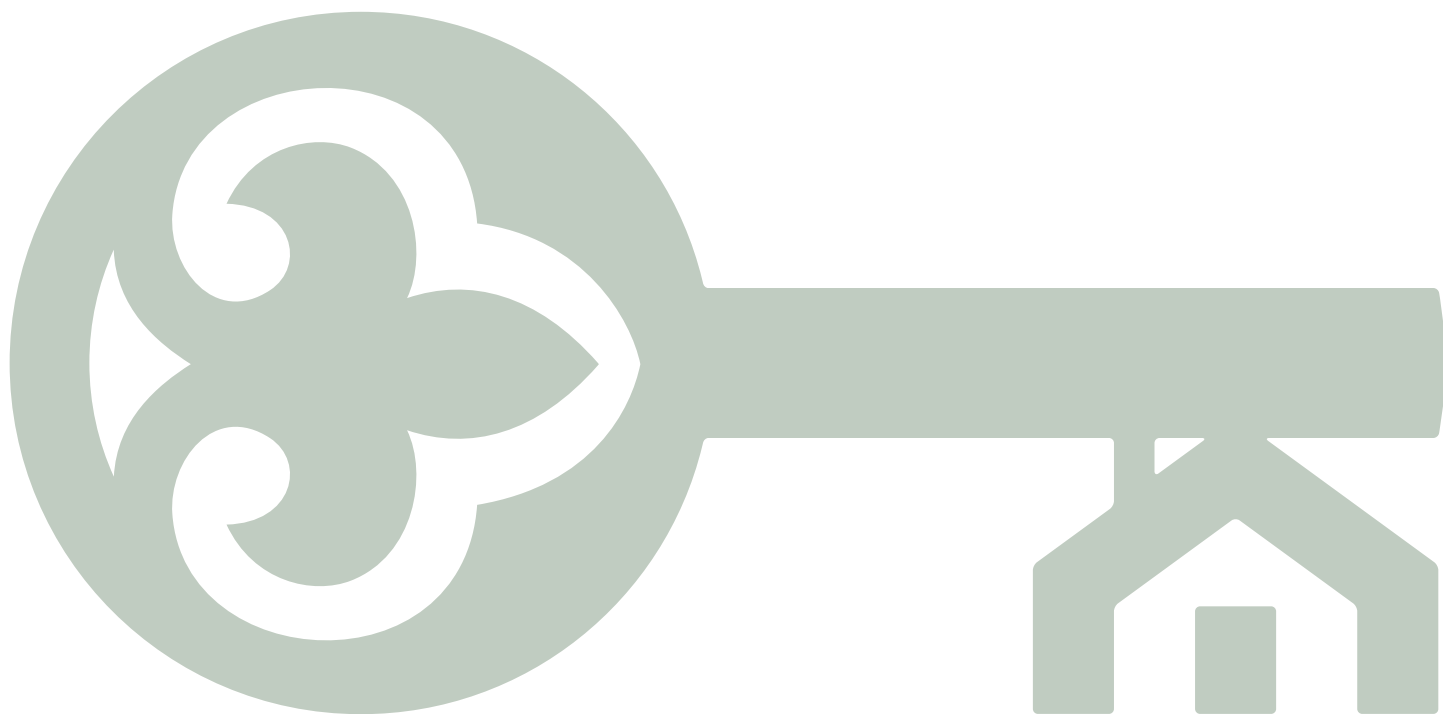
2018

# ГODOVOЙ OTЧЁT

АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«ИПОТЕЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»



КАЗАХСТАНСКАЯ  
ИПОТЕЧНАЯ  
КОМПАНИЯ



2018

# ГОДОВОЙ ОТЧЁТ

АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«ИПОТЕЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»

# СОДЕРЖАНИЕ

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ.....	2
ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ .....	4
КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ В 2018 ГОДУ .....	6
О КОМПАНИИ .....	10
ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И ОТРАСЛИ .....	16
ПОЗИЦИЯ КОМПАНИИ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ .....	52
О ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ КОМПАНИИ.....	54
РЕЗУЛЬТАТЫ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	68
УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ КОМПАНИИ .....	84
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ.....	102
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	136
ГЛОССАРИЙ.....	276
КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	278

## ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



### Галымжан Таджияков


Председатель Совета директоров  
АО «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания»

#### Уважаемые клиенты и партнеры!

В 2018 году АО «ИО «Казakhstanская Ипотечная Компания» достигло намеченных целей по всем стратегическим направлениям, тем самым в очередной раз подтвердив роль эффективного финансового оператора политики государства в области обеспечения доступности жилья населению Республики Казахстан.

Компания подходит к завершению реализации государственной программы жилищного строительства «Нұрлы жер» в части предоставления арендного жилья с последующим выкупом очередникам местных исполнительных органов. С момента запуска программы по этому направлению было построено более одного миллиона квадратных метров арендного жилья для 18 000 семей по всему Казахстану.

При строительстве арендного жилья, проведении инженерных и отделочных работ были привлечены казахстанские производители, что, в свою очередь, послужило импульсом для создания новых рабочих мест и роста строительного сектора во многих городах. Кроме того, программа стала драйвером ин-



фраструктурного развития новых городских территорий, выявила новые возможности сотрудничества горожан и местных муниципальных властей.

Хотелось бы отметить положительные финансовые достижения Компании, которые являются свидетельством слаженной работы и высокого профессионализма управленческой команды. По итогам 2018 года объем ипотечного портфеля Компании составил 43,1 млрд тенге. Общий доход Компании составил 18,7 млрд тенге. Чистый доход достиг 4,6 млрд тенге, что на 25% выше показателей 2017 года. На-

логи, уплаченные в государственный бюджет, составили порядка 600 млн тенге. Перечисленные дивиденды по простым акциям в течение 2018 года достигли значения 1,1 млрд тенге.

В 2019 году АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» продолжит следовать выбранной до 2023 года Стратегии развития, решая важную социальную задачу по улучшению жилищных условий населения Республики Казахстан.

Я благодарю команду Компании за проделанную работу, партнеров за совместные проекты, а клиентов за оказанное доверие!

# ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ



## Адил Мухамеджанов

Председатель Правления  
АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания»

### Уважаемые акционер, клиенты и партнеры!

Представляем вашему вниманию годовой отчет АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания», дочерней организации Национального управляющего холдинга «Байтерек», за 2018 год.

АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» является стабильным, динамично развивающимся финансовым институтом, осуществляющим свою деятельность в 16 регионах Казахстана. За 19 лет работы мы приняли участие в реализации семи государственных и отраслевых программ, а также осуществили ряд важных шагов для собственного развития.

В 2018 году Компания заявила о себе на международной арене в качестве нового члена Азиатской ассоциации вторичного ипотечного рынка (ASMMA), а также была избрана полномочным представителем стран Центральной Азии и Кавказа в Международной ассоциации операторов вторичного рынка ипотеки. Для нас это прекрасная возможность обмена опытом и изучения новых механизмов для улучшения условий получения жилищных займов и, как следствие, обеспечения более высокого качества жизни граждан.

Основными задачами Казахстанской Ипотечной Компании остаются повышение доступности жилья и стимулирование развития ипотечного рынка путем реализации жилищных программ



через широкий охват экономически активного населения страны.

Одним из важных направлений деятельности Компании в 2018 году является реализация государственной программы жилищного строительства «Нұрлы жер». За текущий отчетный период Компания ввела в эксплуатацию 97,46 тыс. м<sup>2</sup> арендного жилья, или 1 734 квартиры. С нового года работа Компании будет сконцентрирована на обслуживании арендного фонда и обеспечении комфортного проживания арендаторов в построенных объектах.

В целях развития ипотечного кредитования и увеличения собственного ипотечного портфеля

в октябре 2018 года Компания запустила новый ипотечный продукт. Ипотека «Орда» предполагает выдачу ипотечных займов физическим лицам через банки-партнеры.

Не менее важным для нас является сохранение кредитного рейтинга. АО «ИО «КИК» – надежный, устойчивый и стабильный финансовый институт, что подтверждается рейтингами крупнейших международных агентств Moody's на уровне «Вaa3» и Fitch на уровне «BBB-».

На ближайшие годы перед Компанией, в частности перед нашей командой, стоят большие задачи по реализации государственных и собственных финансовых программ.

# КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ В 2018 ГОДУ

## ЯНВАРЬ

- ❖ В соответствии с решением Правления АО «НУХ «Байтерек» от 24 января 2018 года досрочно прекращены полномочия Арифханова А.А. в качестве члена Совета директоров АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Совет директоров), представителя Единственного акционера. Членом Совета директоров в качестве представителя Единственного акционера избран Таджияков Г.Б.
- ❖ Компания перешла на новый стандарт бухгалтерского учета МСФО (IFRS) 9, внедрила модель ожидаемых кредитных убытков ECL.

## ФЕВРАЛЬ

- ❖ Компания привлекла на KASE 6,0 млрд тенге, разместив облигации KZ2C0Y10F013 (KZ2C00003333, KZIKb27) со сроком обращения 10 лет и доходностью к погашению 10,50% годовых.

## МАРТ

- ❖ Компания приняла участие в ежегодной республиканской премии в области развития общественных связей «Ақ Мерген – 2018» в номинации «Лучший проект в области продвижения государственных, общественных и социальных программ».

## МАЙ

- ❖ Компания стала новым членом Азиатской ассоциации вторичного ипотечного рынка. Членами данной ассоциации являются National Mortgage corporation of Malaysia «Cagamas», Japan Housing Finance Agency, Korea Housing Finance Corporation, Mongolia Mortgage Corporation, National Home Mortgage Finance Corporation (Philippines), PT Sarana Multigriya Financial (Indonesia), Secondary Mortgage Corporation (Thailand).
- ❖ Компания начала прием заявлений по Программе рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных



займов), утвержденной Правлением Национального Банка РК 27 марта 2018 года в новой редакции во исполнение Общенационального плана мероприятий по реализации Послания Главы государства народу Казахстана «Новые возможности развития в условиях четвертой промышленной революции».

- ❖ Компания приняла участие в 8-й Международной конференции по жилищному финансированию, которая состоялась по инициативе Всемирного банка в Вашингтоне и прошла под девизом Breaking the Mold - New Ideas for Financing Affordable Housing («Разрушение формы - новые идеи для финансирования доступного жилья»). По итогам панельных дискуссий конференции специалисты из Японии, Кореи, Казахстана, Индии, Азербайджана, Малайзии, Кении, Ямайки, Монголии, Алжира, Кыргызстана, Танзании, Нигерии и других стран приняли решение об

учреждении Международной ассоциации операторов вторичного рынка ипотеки (ISMMA). Цель создания ассоциации - обмен опытом и совместный поиск решений для обеспечения стабильного развития жилищного финансирования. Компания была избрана полномочным представителем стран Центральной Азии и Кавказа в ISMMA.

## ИЮНЬ

- ❖ В связи с решением Правительства Республики Казахстан (от 22 июня 2018 года № 372) и запуском Национальным Банком Республики Казахстан новой ипотечной программы «7-20-25»<sup>1</sup> Компанией завершена деятельность в сфере субсидирования ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам в рамках программы жилищного строительства «Нұрлы жер». За время реализации программы было одобрено 3 566 займов на сумму 37,21 млрд тенге.

<sup>1</sup> Утверждена постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 31 мая 2018 года № 107.

<sup>2</sup> Ранее - Программа жилищного строительства «Нұрлы жер», утвержденная постановлением Правительства РК от 31 декабря 2016 года № 922.

## ИЮЛЬ

- ❖ В Алматы 53 семьи получили жилье в аренду с последующим выкупом в рамках реализации государственной программы жилищного строительства «Нұрлы жер»<sup>2</sup> (далее - Программа «Нұрлы жер»), инициированной Президентом РК Нурсултаном Назарбаевым.

## АВГУСТ

- ❖ Компания привлекла на KASE 5,4 млрд тенге, разместив облигации KZ2C0Y10F013 (KZ2C00003333, KZIKb27) со сроком обращения 10 лет и доходностью к погашению 9,65% годовых.
- ❖ В Петропавловске 116 семей получили жилье в аренду с последующим выкупом в рамках реализации Программы «Нұрлы жер».

## СЕНТЯБРЬ

- ❖ В Актау 478 семей получили жилье в аренду с последующим выкупом в рамках реализации Программы «Нұрлы жер».

- ❖ Компания выступила одним из организаторов Международной конференции «Управление, содержание и модернизация жилищного фонда в странах Центральной Азии», организованной ПРООН Казахстан и Министерством по инвестициям и развитию РК.

## ОКТАБРЬ

- ❖ Рейтинговое агентство Fitch подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта Компании в иностранной и национальной валютах на уровне «BBB-» со «Стабильным» прогнозом. Краткосрочный рейтинг в иностранной валюте подтвержден на уровне «F3». Подтвержден долгосрочный рейтинг находящихся в обращении приоритетных долговых обязательств Компании на уровне «BBB-».
- ❖ Компания запустила новую программу ипотечного кредитования населения «Орда».



- ❖ Компанией заключены соглашения о сотрудничестве с АО «Цеснабанк», АО «Банк ЦентрКредит» в рамках реализации новой программы ипотечного кредитования «Орда».

### НОЯБРЬ

- ❖ В Караганде и Петропавловске 226 семей получили жилье в аренду с последующим выкупом в рамках реализации Программы «Нұрлы жер».
- ❖ Компанией заключены соглашения о сотрудничестве с АО «Банк Kassa Nova» и ТОО «VI Capital» в рамках реализации новой программы ипотечного кредитования «Орда».
- ❖ АО «Цеснабанк» осуществило выдачу первых трех займов по программе «Орда» на сумму 121,6 млн тенге.

### ДЕКАБРЬ

- ❖ Компания осуществила выплату вознаграждения по правительственному займу в размере 9 млн тенге, а также купонного вознаграждения по

негосударственным ценным бумагам KZ2COY10F013 (KZ2CO0003333, KZIKb27) в размере 1 018 млн тенге.

- ❖ Компания осуществила размещение собственных облигаций на сумму 20,0 млрд тенге с доходностью 9,58% годовых, со сроком обращения 15 лет на площадке Биржи Международного финансового центра «Астана» путем «private placement».
- ❖ Международное рейтинговое агентство Moody's присвоило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента (РДЭ) АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» в иностранной и национальной валютах на уровне «Ваа3» со «Стабильным» прогнозом. Краткосрочный рейтинг эмитента в национальной и иностранной валютах подтвержден на уровне «P-3».
- ❖ В Астане 80 семей получили жилье в аренду с последующим выкупом в рамках реализации Программы «Нұрлы жер».

## О КОМПАНИИ



## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Акционерное общество «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» (далее – Компания, АО «ИО «КИК») создано в соответствии с постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 20 декабря 2000 года № 469 в целях реализации Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития ипотечного кредитования и является одной из первых ипотечных организаций на постсоветском пространстве, деятельность которой направлена на реализацию государственной жилищной политики.

Целью создания Компании является обеспечение доступности ипотечных займов населению страны и развитие вторичного рынка ипотечного кредитования, в том числе путем приобретения прав требования по ипотечным займам у банков второго уровня и ипотечных организаций за счет привлечения инвестиций на рынке капитала. В основу бизнес-модели Компании положен опыт таких

известных компаний, как Fannie Mae и Freddie Mac (США).

Основную деятельность Компания начала в 2001 году и в настоящее время является одним из крупнейших небанковских финансовых институтов в Республике Казахстан.

Помимо деятельности по развитию вторичного рынка ипотеки, Компания успешно реализует Программу «Нұрлы жер»<sup>3</sup> по предоставлению арендного жилья с последующим выкупом, а также является финансовым агентом по субсидированию части ставки вознаграждения по жилищным займам, выданным банками второго уровня (далее – БВУ) населению.

Единственным акционером Компании является акционерное общество «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» (далее – Холдинг «Байтерек», АО «НУХ «Байтерек»). По состоянию на 01 января 2019 года Холдинг «Байтерек» владеет 100% голосующих акций Компании.

<sup>3</sup> Утверждена постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 июня 2018 года № 372 (ранее – Программа жилищного строительства «Нұрлы жер»).

## Сведения о структуре уставного капитала на 01.01.2019 г.

Количество объявленных акций	13 681 600 штук
Количество размещенных акций	6 331 380 штук
Количество выкупленных акций	250 000 штук

Номинальная стоимость 1 акции составляет 10 000 тенге. Простая акция предоставляет акционеру право на участие в общем собрании акционеров с правом голоса при решении всех вопросов, выносимых на голосование, право на получение дивидендов при наличии у общества чистого дохода и соответствующего решения общего собрания акционеров, а также части имущества общества при его ликвидации в порядке, установленном зако-

нодательством Республики Казахстан.

Головной офис Компании находится в городе Алматы. В 15 регионах Республики Казахстан работают региональные представители.

Миссия, стратегические цели и задачи Компании формируются в соответствии с государственной политикой, направленной на повышение доступности жилья для населения, и в рамках стратегических приоритетов развития Холдинга «Байтерек».

## МИССИЯ, ВИДЕНИЕ

**МИССИЯ КОМПАНИИ** – повышение доступности жилья гражданам Республики Казахстан.

**ВИДЕНИЕ** – эффективный финансовый

оператор политики государства в области обеспечения доступности жилья населению Республики Казахстан через механизмы ипотечного кредитования и предоставления арендного жилья.

## СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ И НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ:

1. Стимулирование развития ипотечного рынка;
2. Достижение показателей, установленных государственными программами по направлениям Компании;
3. Повышение эффективности деятельности.

### НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

1. Приобретение прав требований по ипотечным займам банков второго

уровня и выпуск ипотечных ценных бумаг;

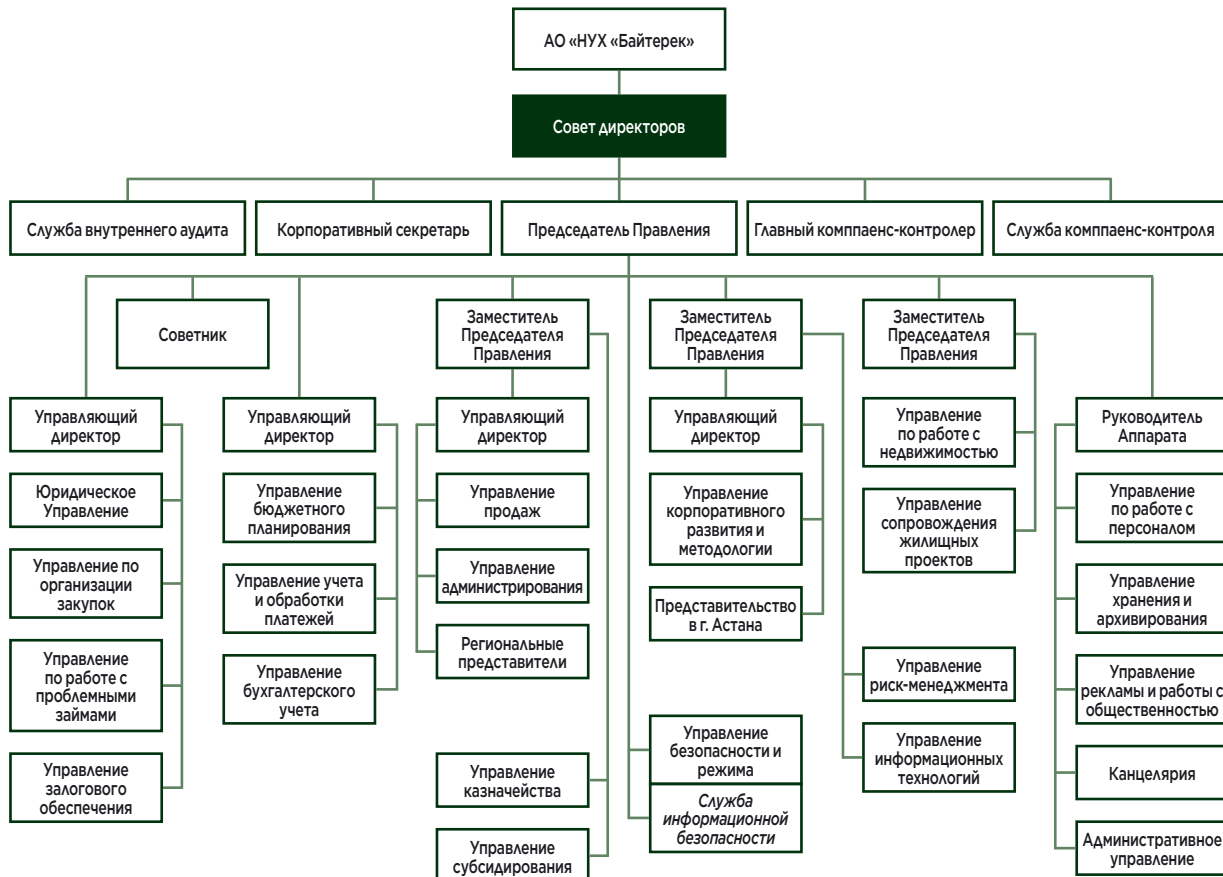
2. Реализация Программы «Нұрлы жер» по направлению «Арендное жилье с выкупом»;
3. Ипотечное кредитование населения через банки-агенты, прямое ипотечное кредитование;
4. Субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным займам, выдаваемым населению банками второго уровня в рамках Программы «Нұрлы жер».

## ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ





## ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА (по состоянию на 4 декабря 2018 года)



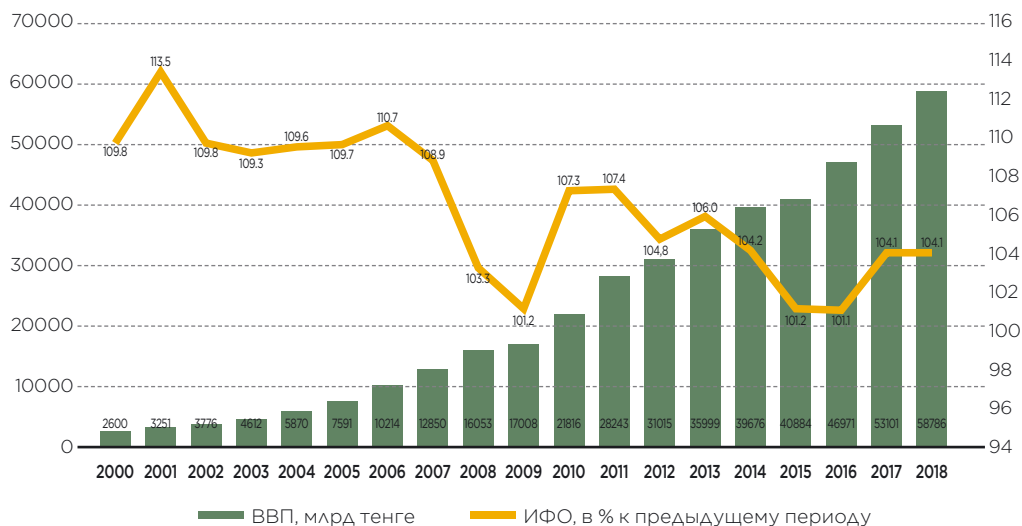
# ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И ОТРАСЛИ



## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СТРАНЫ

По предварительной оценке, в январе–декабре 2018 года рост ВВП составил 4,1% к соответствующему периоду 2017 года.

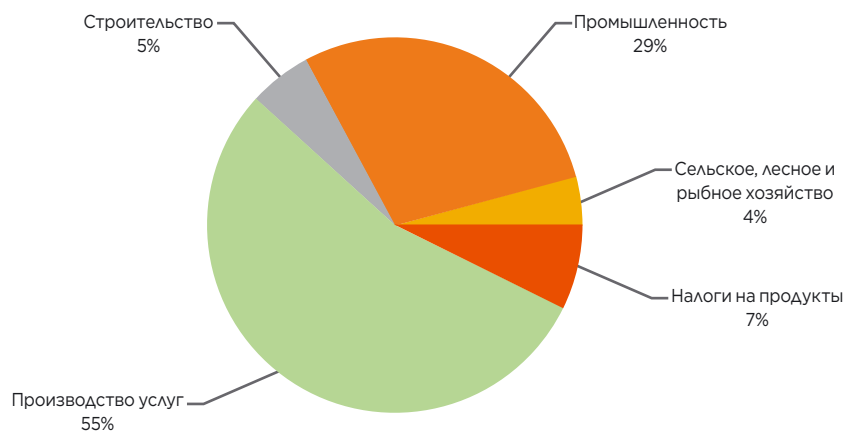
### ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ВВП, МЛРД ТЕНГЕ



Источник: Комитет по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан

Краткосрочный экономический индикатор, включающий динамику развития 6 ключевых отраслей (промышленность, сельское хозяйство, строительство, торговля, транспорт, связь), составил 104,7%.

### СТРУКТУРА ВВП: КЛЮЧЕВЫЕ ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ



Источник: Комитет по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан

В разрезе отраслей существенный рост инвестиций наблюдается в промышленности (на 27,1%, до 6 562,7 млрд тенге), строительстве (на 20,6%, до 116,5 млрд тенге), опера-

циях с недвижимым имуществом (на 20,1%, до 1 424,2 млрд тенге), сельском хозяйстве (на 14,2%, до 395,6 млрд тенге).

В январе–декабре 2018 года наблюдалась положительная динамика роста в торговле (на 7,6%), транспортной сфере (на 4,6%), промышленности и строительстве (по 4,1%), сельском хозяйстве (на 3,4%) и услугах связи (на 2,6%).

Объем промышленного производства в январе–декабре 2018 года увеличился на 4,1%. Рост обусловлен синхронным увеличением производства как горнодобывающей промышленности, так и обрабатывающей.

В горнодобывающей промышленности и разработке карьеров производство увеличилось на 4,6% за счет роста добычи железной руды – на 6,5%, природного газа – на 5,5% и сырой нефти – на 4,8%.

В обрабатывающей промышленности произошло увеличение на 4,0% за счет роста производства машиностроения – на 14,1%, продуктов нефтепереработки – на 8,8%, химической промышленности – на 8,1%, бумаги и бумажной продукции – на 4,9%, легкой промышленности – на 4,4% и резиновых и пластмассовых изделий – на 3,1%.

Снижение наблюдается в производстве черной металлургии на 1,7%.

Электроснабжение, подача газа, пара и воздушное кондиционирование возросло на

2,4%. Водоснабжение и канализационная система снизились на 1,0%.

Рост валовой продукции сельского хозяйства составил 3,4% за счет увеличения производства продукции животноводства на 3,9% и растениеводства на 3,1%.

Объем строительных работ вырос на 4,1%. В январе–декабре 2018 года ввод в эксплуатацию жилых домов вырос на 12,1% за счет значительного роста темпов ввода жилья в Мангистауской (на 40,8%), Атырауской (на 27,2%), Туркестанской (на 21,7%) и Жамбылской (на 21,3%) областях.

Объем услуг транспорта увеличился на 4,6%. Объем услуг связи увеличился на 2,6%. Объем розничной и оптовой торговли вырос на 7,6%.

На 1 января 2019 года кредиты банков второго уровня в отрасли экономики составили 13 091,8 млрд тенге и увеличились на 3,0% к началу 2018 года. Кредиты юридическим лицам с начала года уменьшились на 4,6%, до 7 789,1 млрд тенге, тогда как физическим лицам выросли на 16,8%, до 5 302,6 млрд тенге.

За январь–декабрь 2018 года объем вновь выданных кредитов составил 13 460,4 млрд тенге и увеличился на 24,4% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года.

Ставка вознаграждения по выданным кредитам в декабре 2018 года составила 12,3%.

По долгосрочным выданным кредитам наблюдается снижение ставки с 16,9% в январе 2018 года до 12,9% в декабре 2018 года, по краткосрочным кредитам – с 13,1% до 11,8%.

Объем краткосрочного кредитования за январь–декабрь 2018 года к соответствующему периоду 2017 года увеличился на 19,9%, до 7 341,7 млрд тенге (доля 54,5%), объем долгосрочного кредитования – на 30,2%, до 6 118,7 млрд тенге (доля 45,5%).

Новые кредиты в январе–декабре 2018 года в основном направлялись в торговлю (4 679,9 млрд тенге – доля 34,8%) и промышленность (2 105,8 млрд тенге – доля 15,6%).

В строительство направлено 533,4 млрд тенге (доля 4,0%), транспортную отрасль – 395,3 млрд тенге (доля 2,9%), а также в сельское хозяйство – 112,0 млрд тенге (доля 0,8%).

Основными факторами роста экономики выступили ослабление инфляционного давления, высокая инвестиционная активность и сохранение положительной динамики в основных отраслях экономики.

Инфляция в 2018 году составила 5,3% и нахо-

дится в пределах установленного коридора (5,0–7,0 %). В сравнении с 2017 годом уровень инфляции снизился на 1,8 п.п.

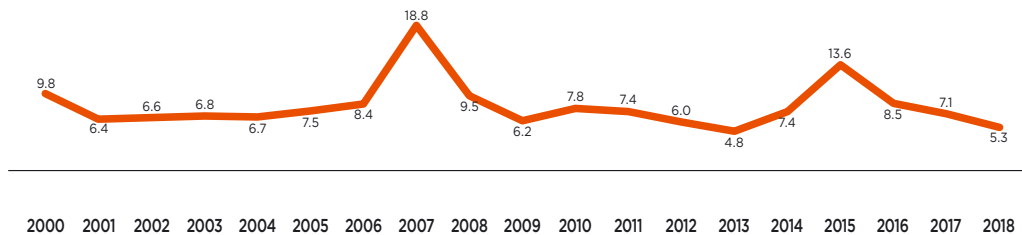
Согласно исследованию экономистов Всемирного банка<sup>4</sup>, низкий и стабильный уровень инфляции является ключевым условием для развития ипотечного рынка. В 2019 году целевой коридор инфляции определен на уровне 4–6%, а в среднесрочной перспективе – 3–4%. Для недопущения роста инфляции и удержания ее в запланированном целевом коридоре Правительством и Национальным Банком будет продолжена реализация мер по обеспечению стабильности цен на внутреннем рынке. В оперативном порядке будут отслеживаться внешние и внутренние факторы, влияющие на потребительские цены, и реализованы меры по сдерживанию цен на продовольственные товары и топливо с учетом развития конкурентных внутренних рынков, борьбы с ценовым сговором и недобросовестной конкуренцией.

Низкая инфляция является необходимым, но не достаточным условием для развития рынка ипотеки.

Депозиты на 1 января 2019 года достигли 18 553,2 млрд тенге и с начала года увеличи-

<sup>4</sup> «Ипотечное кредитование: новые данные и анализ», авторы А. Бадев, Т. Бэк, Л. Вадо, С. Валли.

## ИНФЛЯЦИЯ, %



Источник: Комитет по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан

лись на 6,0%, в том числе депозиты физических лиц – на 6,6%, до 8 656,8 млрд тенге, депозиты юридических лиц – на 5,4%, до 9 896,5 млрд тенге.

Доля депозитов в нацвалюте увеличилась с 50,6% в декабре 2018 года до 51,6% в январе 2019 года.

Объем наличных денег в обращении (M0 – деньги вне банковской системы) с начала года увеличился на 16,1% и составил 2 260,2 млрд тенге.

Денежная масса (M3 – сумма наличных денег в обращении и переводимых и других депозитов небанковских юридических лиц –

резидентов и населения в национальной и иностранной валютах) с начала 2018 года увеличилась на 7,0%, до 20 813,4 млрд тенге.

В декабре 2018 года официальный курс тенге к доллару США колебался в диапазоне 369,4–384,2 тенге за 1 доллар США, в среднем за январь–декабрь 2018 года составил 344,7 тенге за 1 доллар США.

За январь–декабрь 2018 года поступления в государственный бюджет составили 10 924,7 млрд тенге и исполнены на 101,8% к годовому плану. Расходы составили 11 757,7 млрд тенге и исполнены на 99,7% к годовому плану, в том числе затраты – 11 346,1 млрд тенге, или 99,7%. Дефицит составил 8 33,1 млрд тенге, или 1,4% к ВВП.

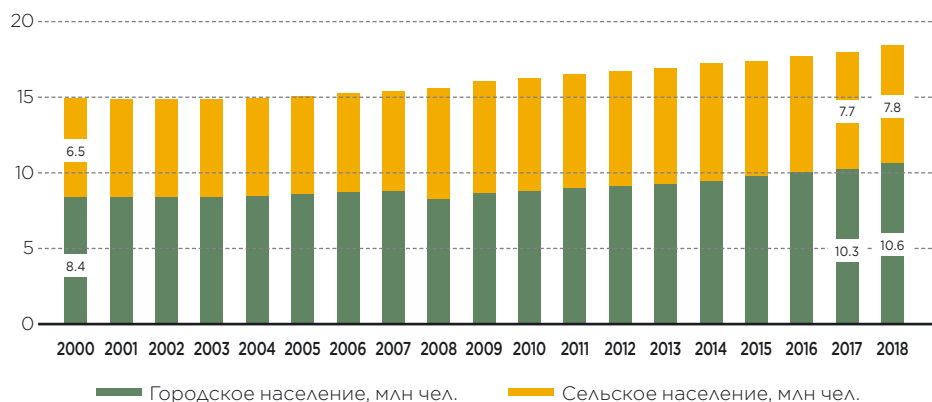
Государственный долг с учетом гарантий и поручительств на 1 января 2019 года составил 16 045,4 млрд тенге, увеличившись на 14,7% по сравнению с началом 2018 года.

Международные резервы страны на 1 января 2019 года составили 88,6 млрд долларов США, в том числе золотовалютные активы Национального Банка – 30,9 млрд долларов США, активы Нацфонда в иностранной валюте – 57,7 млрд долларов США.

Численность населения Казахстана по состоянию на 1 января 2019 года составила 18,4 млн человек. Прирост населения с начала 2018 года составил 1,3%. Доля городского населения составляет 58%, сельского – 42%.

Численность занятого населения составляет 8,7 млн человек, или 47,5% от общего числа жителей страны. Рынок труда находится в относительно стабильном состоянии, уровень официальной безработицы составляет 4,9%.

### ДИНАМИКА ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ, МЛН ЧЕЛ.



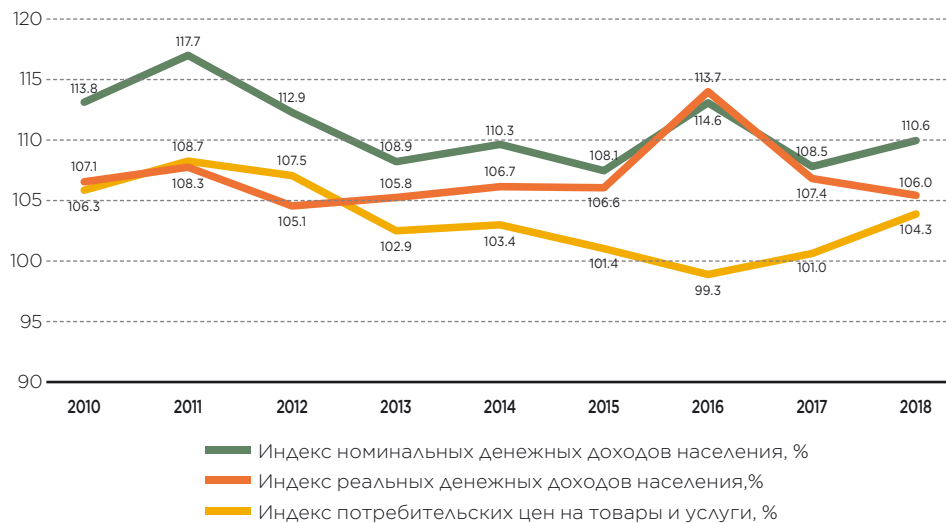
Источник: Комитет по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан



Величина прожиточного минимума по состоянию на 14 января 2019 года составила 27 072 тенге на душу населения, что выше показателя аналогичного периода прошлого года на 13,9%.

Среднедушевые номинальные денежные доходы населения в январе-декабре 2018 года составили 1,1 млн тенге (или 92 703 тенге в среднем в месяц) и увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 11%.

### ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕДУШЕВЫХ НОМИНАЛЬНЫХ, РЕАЛЬНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ И ЦЕН НА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ТОВАРЫ И УСЛУГИ



Источник: Комитет по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан

Индекс реальных денежных доходов населения в 2018 году вырос в сравнении с 2017 годом на 4,3%, вместе с тем индекс потребительских цен на товары и услуги в 2018 году вырос на 6%.

Среднемесячная номинальная заработная

плата одного работника в январе-декабре 2018 года составила 162 267 тенге. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года показатель вырос на 8,4%. В то же время индекс реальной заработной платы январь-декабрь 2018 составил 102,3% к соответствующему периоду прошлого года.

### СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НОМИНАЛЬНАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА ОДНОГО РАБОТНИКА В 2018 ГОДУ

Регионы	Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника, тенге	Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника, в % к соответствующему периоду прошлого года	Индекс реальной заработной платы за январь-декабрь, в % к соответствующему периоду прошлого года
Республика Казахстан	162 267	108,4	102,3
Акмолинская область	120 523	109,4	103,0
Актюбинская область	137 522	109,1	103,5
Алматинская область	115 616	105,4	99,2
Атырауская область	296 191	112,8	106,8
ЗКО	153 356	110,9	104,7
Жамбылская область	109 171	108,6	102,6

Регионы	Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника, тенге	Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника, в % к соответствующему периоду прошлого года	Индекс реальной заработной платы за январь-декабрь, в % к соответствующему периоду прошлого года
Карагандинская область	149 490	111,3	105,3
Костанайская область	125 514	107,7	101,8
Кызылординская область	129 702	105,2	98,9
Мангистауская область	276 135	108,9	102,0
Павлодарская область	140 877	107,1	101,0
СКО	110 205	106,1	100,3
Туркестанская область	103 929	105,8	100,3
ВКО	139 885	111,2	105,2
Город Астана	237 538	105,6	98,9
Город Алматы	201 815	107,1	101,0
Город Шымкент	114 531	104,7	99,0

Таким образом, по итогам 2018 года наблюдается положительная динамика роста социально-экономических показателей страны.

## РЫНОК ЖИЛЬЯ И ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД И ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ

По данным Комитета по статистике, общая площадь жилищного фонда РК на начало 2018 года составила 347,4 млн м<sup>2</sup>, в том числе в городской местности – 219,1 млн и сельской – 128,3 млн м<sup>2</sup>.

### ДИНАМИКА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ НА КОНЕЦ ГОДА, ТЫС. ЧЕЛ.

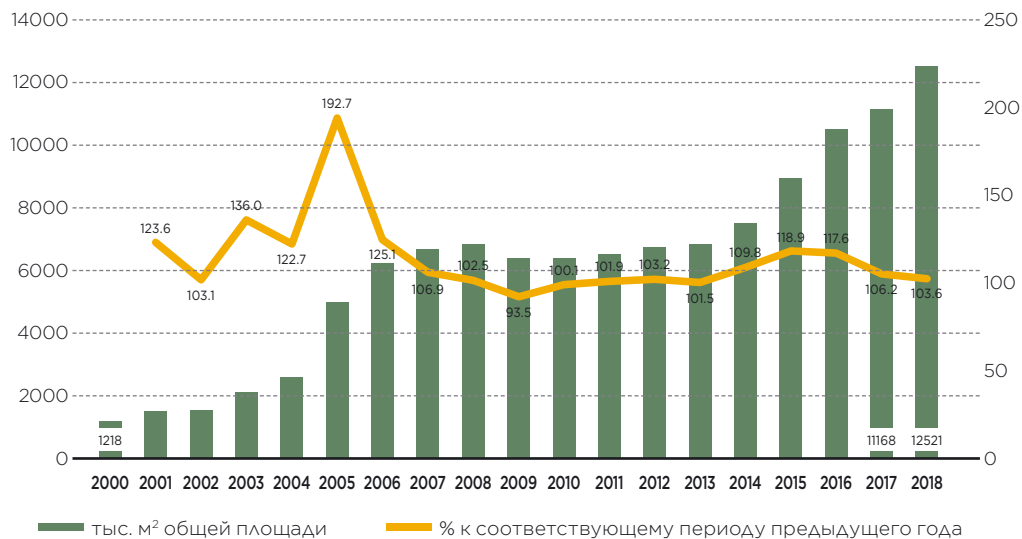


Источник: Комитет по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан

В январе–декабре 2018 года на строительство жилья было направлено 1162 млрд тенге, что на 8,1% больше, чем в 2017 году. Из общего количества жилых зданий введено в экс-

плуатацию индивидуальных домов – 37 376, многоквартирных – 1 237. Построено 113,7 тыс. квартир, что на 12,8% больше, чем в 2017 году.

## ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ



Источник: Комитет по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан

Средние фактические затраты на строительство 1 м² общей площади жилых зданий в январе-декабре 2018 года составили 104,8 тыс. тенге, в жилых домах, построенных индивидуальными застройщиками, – 77,9 тыс. тенге.

Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий в январе-декабре 2018 года составила 12,5 млн м², или 113 740 квартир, что выше показателя 2017 года на 12,1%.

### ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2018 ГОДА

Регионы	Введено в эксплуатацию жилых домов, м <sup>2</sup> общей площади	в % к 2017 году	Количество квартир, единиц	в % к 2017 году
Республика Казахстан	12 521 149	112,1	113 740	112,8
Акмолинская	477 986	112,1	4 707	129,1
Актюбинская	908 635	114,7	7 875	119,3
Алматинская	713 207	110,4	5 175	101,9
Атырауская	793 890	127,2	5 734	109,2
Западно-Казахстанская	432 225	110,2	3 992	104,3
Жамбылская	482 298	121,3	4 203	123,4
Карагандинская	416 690	111,4	4 135	121,9
Костанайская	299 279	113,1	3 172	119,5

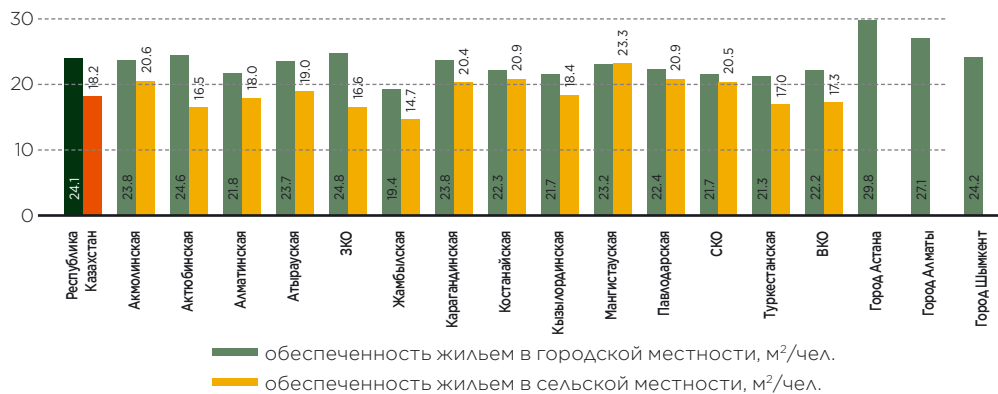
Регионы	Введено в эксплуатацию жилых домов, м <sup>2</sup> общей площади	в % к 2017 году	Количество квартир, единиц	в % к 2017 году
Кызылординская	699 599	114,3	6 208	116,3
Мангистауская	1 173 217	140,8	10 376	148,0
Павлодарская	284 041	117,4	2 865	118,1
Северо-Казахстанская	218 113	109,0	2 068	102,9
Туркестанская	387 796	121,7	3 003	105,2
Восточно-Казахстанская	410 534	108,0	4 332	119,1
г. Астана	2 378 052	100,8	23 460	104,0
г. Алматы	2 006 366	105,5	18 506	112,3
г. Шымкент	439 221	109,1	3 929	84,7

Таким образом, общая жилищная площадь на конец 2018 года с учетом объемов ввода в эксплуатацию жилых зданий за январь-декабрь 2018 года составила 360 млн м<sup>2</sup>.





## ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ НА ОДНОГО ПРОЖИВАЮЩЕГО



Источник: О жилищном фонде Республики Казахстан в 2017 году // Комитет по статистике МНЭ РК

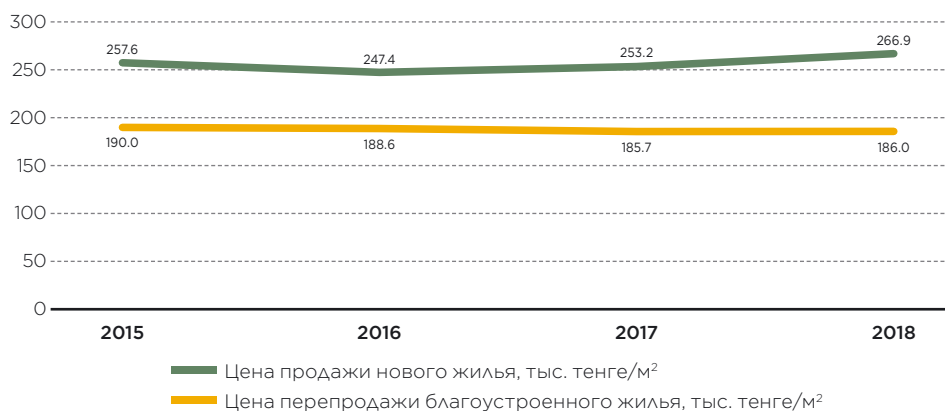
В городах Алматы и Астана показатель обеспеченности жильем на порядок выше республиканских значений – 27,1 и 29,8 м<sup>2</sup> соответственно. Тем не менее Казахстан отстает по данному показателю от стандартов ООН (30 м<sup>2</sup> на человека) и показателей развитых стран (Франция – 40 м<sup>2</sup>, США – 70 м<sup>2</sup>, Австрия – 43 м<sup>2</sup>). При существующих темпах строительства и ввода жилья в эксплуатацию потребуются более 16 лет, чтобы обеспечить жильем

(квadrатурой не менее 15 м<sup>2</sup>/чел.) население численностью 18,4 млн человек.

К ключевым факторам, влияющим на уровень доступности жилья, относятся стоимость жилья, а также уровень доходов населения.

Средняя по республике цена продажи нового жилья в 2018 году составила 266,9 тыс. тенге за 1 м<sup>2</sup>, цена перепродажи благоустроенного жилья – 186 тыс. тенге за 1 м<sup>2</sup>, арендная плата – 1384 тенге за 1 м<sup>2</sup>.

## СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ И ПЕРЕПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Наиболее высокие цены продажи нового жилья зафиксированы в городах Астана, Алматы, Шымкент, Актау и Атырау. Самые низкие (ниже более чем на 40% от среднереспубликанского значения) – в городах Актобе, Кызылорда, Уральск, Павлодар, Петропавловск, Талдыкорган и Тараз. Вместе с тем в городах Тараз и Талдыкорган новое жилье реализуется в рамках программы «Развитие регионов»,

в городах Кызылорда и Петропавловск – в рамках программы «Нурлы Жол».

Что касается цен на вторичное жилье, то в городах Актау, Атырау, Алматы, Астана стоимость жилья колеблется в диапазоне от 249,3 до 345,8 тыс. тенге за 1 м<sup>2</sup>, что на 34-86% выше среднереспубликанских значений. Низкие цены на вторичное жилье зафиксированы в городах Актобе, Жезказган, Кызылорда.

## СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ В 2018 ГОДУ

Города	Цена продажи нового жилья, тыс. тенге за 1 м <sup>2</sup>	Цена перепродажи благоустроенного жилья, тыс. тенге за 1 м <sup>2</sup>	Арендная плата за благоустроенное жилье, тенге за 1 м <sup>2</sup>
Республика Казахстан	266,9	186	1 384
Астана	340,7	345,8	2 689
Алматы	327,4	344,3	2 265
Шымкент	317,3	170,2	1 232
Актау	284,6	249,3	2 047
Актобе	154,3	148,6	1 334
Атырау	326,3	263,2	1 706
Жезказган	0	143,9	1 262
Кокшетау	192,4	179,8	1 254
Караганда	201,6	179	1 586
Костанай	195,6	181,6	1 317
Кызылорда	141	132,1	1 096

Города	Цена продажи нового жилья, тыс. тенге за 1 м <sup>2</sup>	Цена перепродажи благоустроенного жилья, тыс. тенге за 1 м <sup>2</sup>	Арендная плата за благоустроенное жилье, тенге за 1 м <sup>2</sup>
Уральск	147,9	158,3	1 098
Усть-Каменогорск	231	168,8	1 306
Павлодар	146,6	150,4	1 140
Петропавловск	140	183,9	1 300
Семей	172,3	153,8	1 131
Талдыкорган	141,2	185,1	1 038
Тараз	116	178,5	1 015
Туркестан	0	159,6	1 501

Источник: Цены на рынке жилья в сентябре 2018 года // Комитет по статистике МНЭ РК

Оценка доступности жилья по коэффициенту Price to Income Ratio (PIR, коэффициент доступности жилья)<sup>5</sup> по данным 2018 года показывает, что домохозяйствам Казахстана, проживающим в городах, в среднем требуется примерно 3 годовые заработные платы для покупки жилья, площадью 51 м<sup>2</sup>. Согласно

международной градации доступности жилья «жилье в Казахстане не очень доступно». Необходимо отметить, что буквально год назад коэффициент доступности жилья показывал, что домохозяйствам для покупки жилья требуется не менее 5 годовых заработных плат.

<sup>5</sup> Основные показатели доступности жилья, используемые в мировой практике // Экономический анализ: теория и практика 12 (2016), с.111-124. Формула расчета:  $PIR = (PC * S) / (D * N * 12)$ , где PC – среднерыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном и вторичном рынках, S – нормативная площадь жилья на одно домохозяйство<sup>5</sup>, D – среднедушевой доход в месяц, N – количество членов семьи домохозяйства, 12 – количество месяцев в году.

## УРОВЕНЬ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ПО КОЭФФИЦИЕНТУ PIR

Города	Среднерыночная стоимость 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном и вторичном рынках, тыс. тенге	Размер домохозяйства, чел.	Нормативная площадь жилья на одно домохозяйство, м <sup>2</sup>	Среднедушевой доход населения, тенге	Уровень доступности жилья, лет
	<i>PC</i>	<i>N</i>	<i>S</i>	<i>Δ</i>	$PIR = \frac{\overline{PC} * S}{\Delta * S * 12}$
Республика Казахстан	226,45	3,4	51	92 703	3,1
Астана	343,25	3,3	49,5	146 892	2,9
Алматы	335,85	2,8	42	140 542	3,0
Шымкент	243,75	4,3	64,5	57 330	5,3
Актау	266,95	4,3	64,5	124 603	2,7
Актобе	151,45	3,8	57	77 701	2,4
Атырау	294,75	4,4	66	180 115	2,0
Кокшетау	186,1	3,2	48	80 898	2,9
Караганда	190,3	3	45	93 267	2,6
Костанай	188,6	2,8	42	82 799	2,8

Города	Среднерыночная стоимость 1 м <sup>2</sup> жилья на первичном и вторичном рынках, тыс. тенге	Размер домохозяйства, чел.	Нормативная площадь жилья на одно домохозяйство, м <sup>2</sup>	Среднедушевой доход населения, тенге	Уровень доступности жилья, лет
	PC	N	S	Δ	
Кызылорда	136,55	5	75	66642	2,6
Уральск	153,1	3,5	52,5	94925	2,0
Усть-Каменогорск	199,9	2,8	42	86005	2,9
Павлодар	148,5	2,8	42	93274	2,0
Петропавловск	161,95	2,8	42	78573	2,6
Талдыкорган	163,15	3,7	55,5	66917	3,0
Тараз	147,2	3,9	58,5	61651	3,0
Туркестан	159,6	4,3	64,5	45276	4,4

Источник: данные Комитета по статистике МНЭ РК за 2018 год, собственные расчеты Компании

В региональном разрезе уровень доступности жилья колеблется как в меньшую, так и в большую сторону. К регионам, где жилье можно считать относительно доступным, относятся города Уральск и Павлодар (показа-

тель PIR равен 2 годам). В городах Шымкент и Туркестан жилье преимущественно недоступно (показатель PIR равен 5,3 и 4,4 годам соответственно).

## РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

По состоянию на 1 января 2019 года совокупный ипотечный портфель РК составил 1 386 млрд тенге, в том числе:

❖ ипотечный портфель банков второго уровня (БВУ) – 1 303 млрд тенге (94%),

из них 662,3 млрд тенге<sup>6</sup> – это портфель АО «Жилстройсбербанк» (48% от совокупного портфеля страны);

❖ ипотечный портфель ипотечных организаций – 83 млрд тенге (6%).

## ОБЪЕМ СОВОКУПНОГО ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН, МЛРД ТЕНГЕ



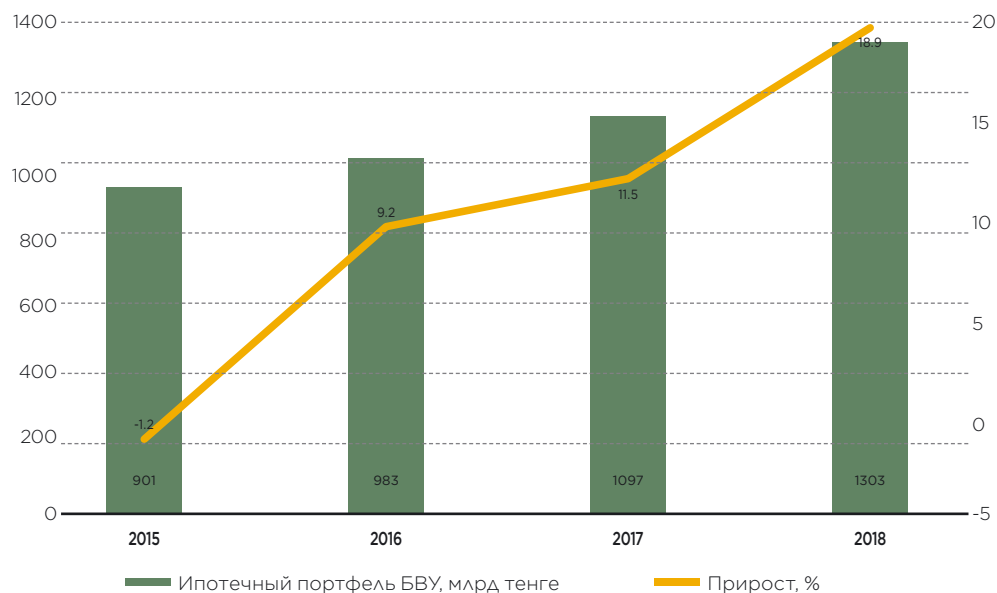
Источник: данные Национального Банка РК, годовых отчетов АО «Жилстройсбербанк»

<sup>6</sup> Неаудированная финансовая отчетность ЖССБК за четвертый квартал 2018 года.

По итогам 2018 года объем ипотечного портфеля БВУ составил 1 303 млрд тенге, в том числе 1 255 млрд тенге – в национальной ва-

люте (или 96% от общего объема), 48 млрд тенге – в иностранной (4%). Рост показателя в сравнении с прошлым годом составил 18,9%.

### ИПОТЕЧНЫЙ ПОРТФЕЛЬ БВУ В ДИНАМИКЕ ЗА 2015-2018 ГОДЫ

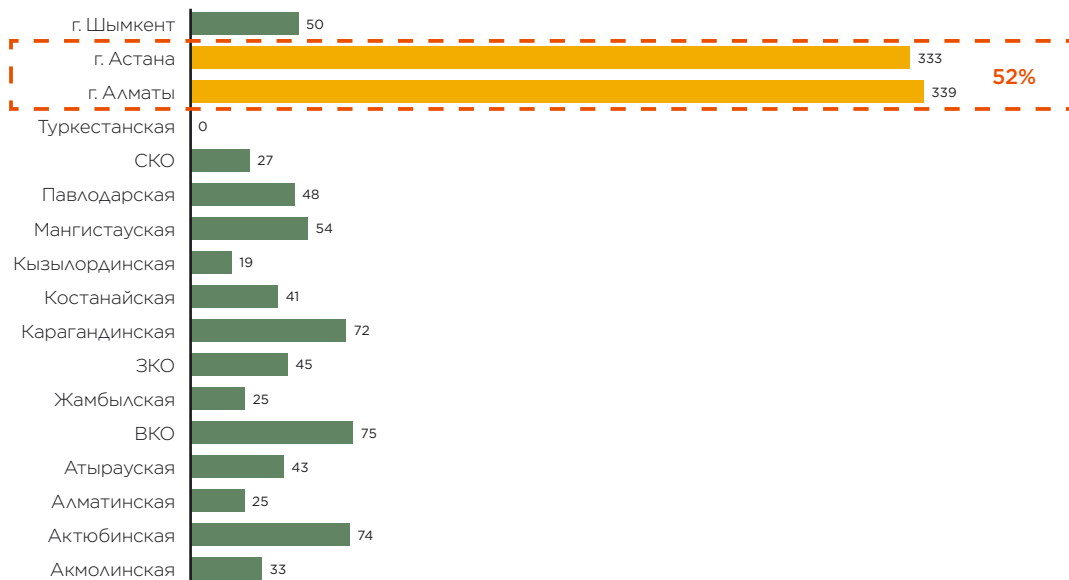


Источник: Национальный Банк Республики Казахстан



Анализ в разрезе регионов показывает, что на Астану и Алматы приходится 52% от общего ипотечного портфеля БВУ.

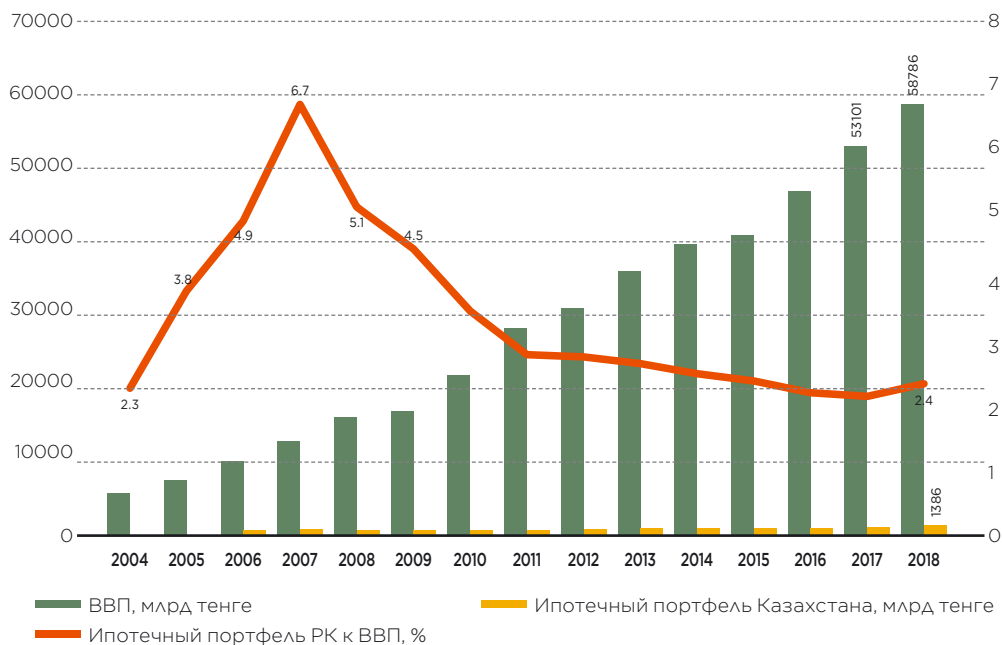
**ИПОТЕЧНЫЙ ПОРТФЕЛЬ БВУ В РАЗРЕЗЕ РЕГИОНОВ СТРАНЫ, МЛРД ТЕНГЕ  
 (по состоянию на 1 января 2019 года)**



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Доля совокупного ипотечного портфеля в объеме ВВП в 2018 году составила 2,4%.

### ВКЛАД ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ВВП, %



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

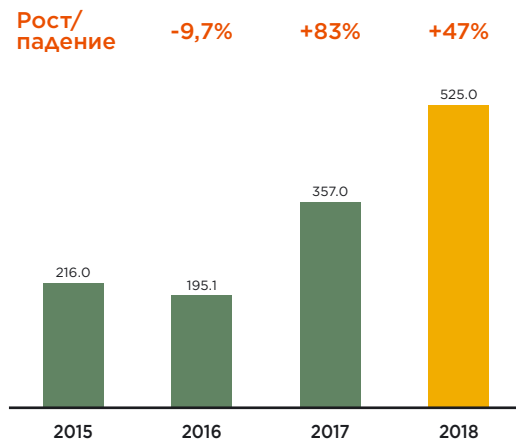
### Ипотечные кредиты, выданные БВУ населению

В 2018 году было выдано населению ипотечных кредитов на сумму 525 млрд тенге, что выше уровня 2017 года на 47%. Доля выданных за прошедший год ипотечных кредитов в

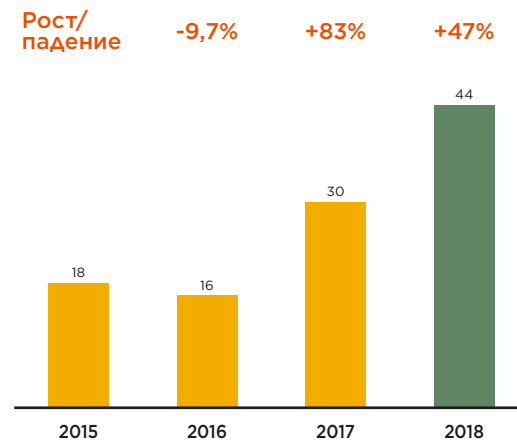
общем объеме ипотечного портфеля БВУ составила 41%.

Среднемесячный объем выдачи ипотечных кредитов равен 44 млрд тенге<sup>7</sup>. В сравнении с 2017 годом объем среднемесячной выдачи ипотечных кредитов вырос в 1,5 раза.

### ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ БВУ НАСЕЛЕНИЮ ЗА 2015–2018 ГОДЫ, МЛРД ТЕНГЕ



### СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ЗА 2015–2018 ГОДЫ, МЛРД ТЕНГЕ

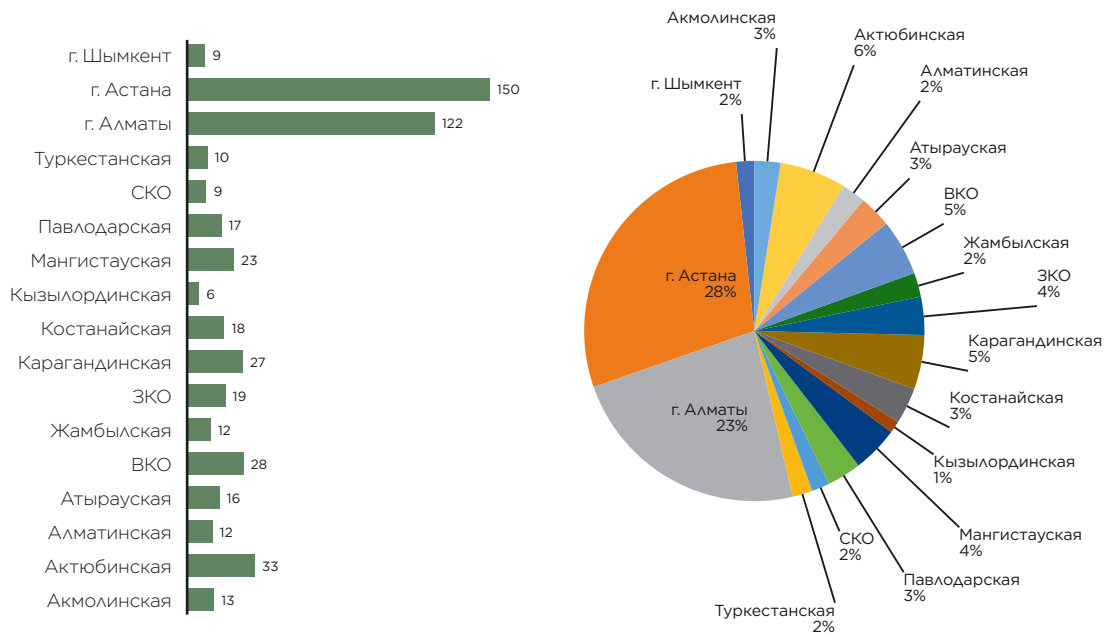


Источник: Национальный Банк Республики Казахстан, собственные расчеты

<sup>7</sup> Среднемесячный объем выдачи за январь–декабрь 2015–2018 годов рассчитан как отношение объемов выдачи за анализируемый период к количеству месяцев анализируемого периода.

52% от общей суммы выданных ипотечных кредитов приходится на Астану и Алматы.

### ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НАСЕЛЕНИЮ БВУ (МЛРД ТЕНГЕ) И ДОЛЯ РЕГИОНОВ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ВЫДАЧИ (%) В 2018 ГОДУ



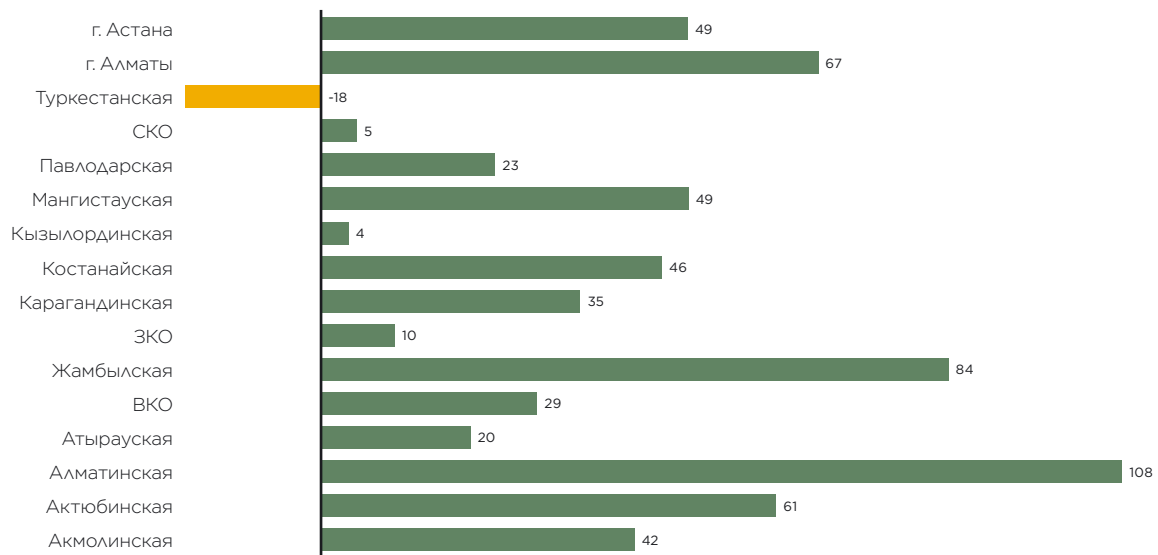
Источник: Национальный Банк Республики Казахстан, собственные расчеты

Выдача ипотечных кредитов увеличилась практически во всех регионах страны.

Прирост объемов выданных кредитов более чем на 50% за период 2017-2018 годов наблю-

дается в 4 регионах: г. Алматы, Жамбылской, Алматинской и Актюбинской областях. В остальных регионах рост выдачи кредитов колеблется в пределах от 4 до 49%.

### ПРИРОСТ ОБЪЕМОВ ВЫДАНЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РАЗРЕЗЕ РЕГИОНОВ ЗА ПЕРИОД 2017-2018 ГОДОВ, %



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан, собственные расчеты

В целом доля ипотечных кредитов в объеме всех выданных БВУ кредитов в 2018 году составила 3,9%. В разрезе регионов доля ипотеки в общем объеме выданных кредитов на-

ходится в диапазоне от 1,5 до 16%. В Астане доля ипотеки в объеме выданных кредитов за 2016–2018 годы выросла в 4 раза, это самый высокий показатель по стране.

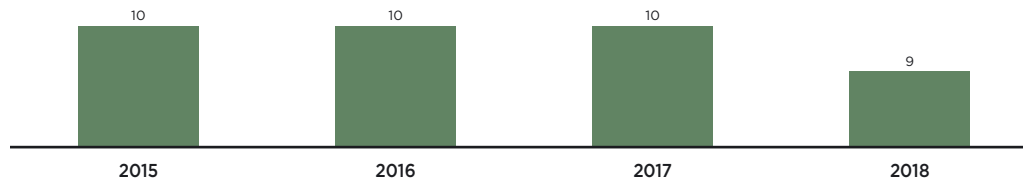
### ДОЛЯ ИПОТЕКИ В ОБЪЕМЕ ВЫДАНЫХ БВУ ЗА 2018 ГОД КРЕДИТОВ



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан, собственные расчеты

В среднем ставка вознаграждения по выданным в 2018 году ипотечным кредитам составила 9% (-1 п.п. к 2017 году).

## СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ПО ВЫДАННЫМ БАНКАМИ КРЕДИТАМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ ГРАЖДАНАМ, %



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан

Вместе с тем уровень базовой ставки Национального Банка РК составляет 9,25% с неизменным коридором процентных ставок +/- 1 п.п.

### Конкурентная среда на рынке ипотечного кредитования физических лиц

В 2018 году ипотечные кредиты на рынке страны предлагали 12 БВУ из 28, а также 2 ипотечные организации.

Восемь банков (АО «Народный сберегательный банк Казахстана», АО «АТФ Банк», АО «Цесна Банк», АО «Банк Центр Кредит», АО «Банк РБК», АО «Форте Банк», АО «Жилстройсбербанк», ДБ АО «Сбербанк»), помимо предложения ипотечных продуктов в рамках собственных программ, предлагали ипотеку по программам «7-20-25» и «Баспана Хит»

(оператором данных программ выступает АО «ИО «Баспана»).

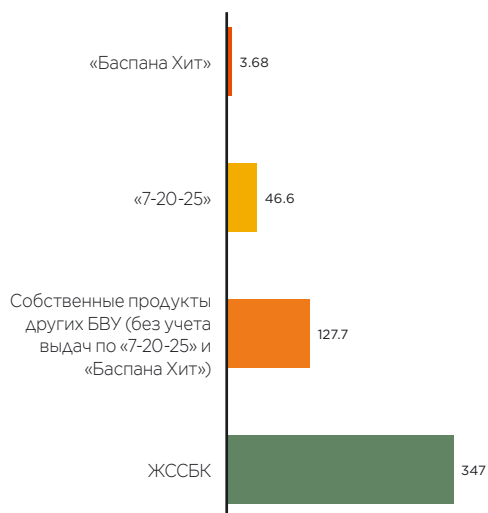
АО «Жилстройсбербанк» (ЖССБК) – единственный банк, портфель которого на 100% состоит из жилищных займов, предоставляемых населению. Объем займов, выданных ЖССБК за 2018 год, превысил 347 млрд тенге. Доля ЖССБК в объеме выдачи ипотечных кредитов по итогам 2018 года составила 66%<sup>8</sup>.

34% от общего объема выданных БВУ ипотечных займов приходится на остальные 11 банков.

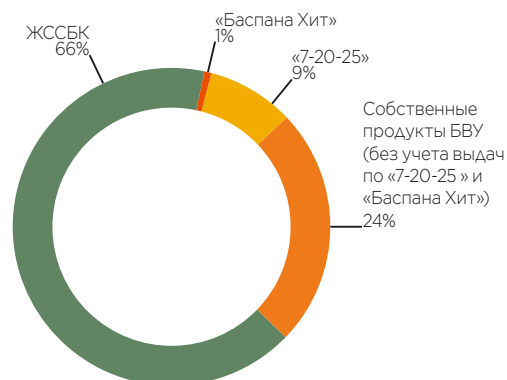
По итогам 2018 года в рамках реализации программ «7-20-25» и «Баспана Хит» БВУ предоставлены ипотечные займы на сумму 50,28 млрд тенге<sup>9</sup>, что составило 9,6% от общего объема выдачи БВУ ипотечных займов.



## ОБЪЕМ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ ЖССБК И ДРУГИХ БВУ В 2018 ГОДУ, МЛРД ТЕНГЕ



## ДОЛЯ ЖССБК И ДРУГИХ БВУ В ОБЪЕМЕ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ В 2018 ГОДУ



Источник: Национальный Банк Республики Казахстан, собственные расчеты

Таким образом, доля банков в объеме выдачи ипотеки, с учетом выдачи кредитов по программам «7-20-25» и «Баспана Хит», составила

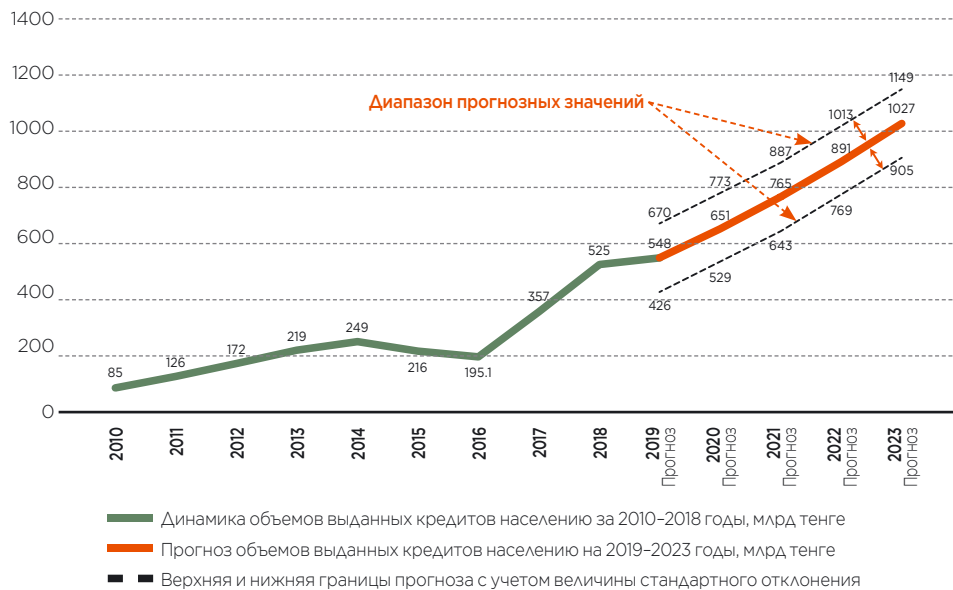
34%, без учета кредитов по программе «7-20-25» и «Баспана Хит» – 24%<sup>10</sup>.





Компания прогнозирует рост объемов выдачи ипотечных кредитов в 2019 году до 548 млрд тенге, а в 2023 – до 1 027 млрд тенге.

### ПРОГНОЗНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕМОВ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ НА 2019–2023 ГОДЫ



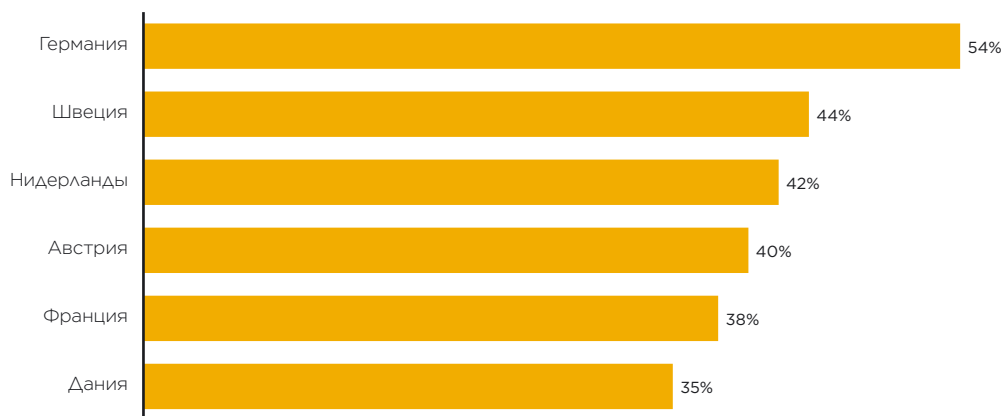
Источник: собственные расчеты Компании

### Рынок арендного жилья в Республике Казахстан

Наряду с ипотечным кредитованием, одним из инструментов улучшения жилищных условий граждан выступает долгосрочная

аренда. Так, в странах Западной Европы доля арендного жилья в жилищном фонде достигает 30–50%. Основным драйвером развития рынка арендного жилья в европейских странах является высокий уровень трудовой миграции.

### ДОЛЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В СТРУКТУРЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ОТДЕЛЬНЫХ СТРАНАХ ЕВРОПЕЙСКОГО СОЮЗА



Источник: Eurostat statistics

В зарубежных странах государственное участие на рынке аренды осуществляется в основном через:

- ❖ регулирование арендной платы (Чехия, США, Аргентина);
- ❖ субсидирование малоимущих (США, Великобритания, Австралия);
- ❖ субсидирование арендодателей, предоставляющих жилье малоимущим (США);
- ❖ предоставление кредитов на оплату залога за аренду, на оплату аренды, погашение задолженности (Австралия);
- ❖ привлечение общественных организаций и кооперативов для управления арендуемым жильем (Нидерланды, Канада, Великобритания);
- ❖ выделение на льготных условиях земельных участков для строительства жилых многоквартирных домов для социальной и коммерческой аренды (США, Китай, Бразилия);
- ❖ субсидирование строительства жилья для социального найма (Канада, Чехия, Китай).

В Казахстане арендное жилье с последующим выкупом является концептуально новым направлением на рынке недвижимости, активно развивающимся в последние годы благодаря государственной жилищной политике. Основной акцент в поддержке развития национального арендного рынка государство делает на обеспечении доступным жильем социально уязвимых слоев населения. Реализация арендного жилья с последующим выкупом по сравнению с традиционной ипотекой имеет значительное преимущество – не требуется наличие первоначального взноса, предоставление которого зачастую является проблематичным для населения. Это становится возможным благодаря тому, что собственником жилья до полного исполнения арендатором своих обязательств остается оператор государственной программы, за счет чего минимизированы его риски в случае ненадлежащего исполнения арендатором своих обязательств.

Одним из условий создания прозрачного рынка арендного жилья в Казахстане является формирование фонда арендного жилья, позволяющего покрыть потребность различных слоев населения в долгосрочном найме

жилья (как с последующим правом на выкуп, так и без выкупа).

Начиная с 2009 года в Казахстане осуществ-

ляется строительство и ввод в эксплуатацию арендного жилья в рамках принятых государственных программ.

### ДИНАМИКА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ, ТЫС. М<sup>2</sup>

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Итого с 2012 по 2018 год
Арендное жилье по госпрограмме	481	690,5	607,4	707,5	536,7	947,9	551	4522

Арендное жилье в рамках государственных программ предоставляется местными исполнительными органами, АО «ИО «КИК», АО «Байтерек девелопмент», АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына».

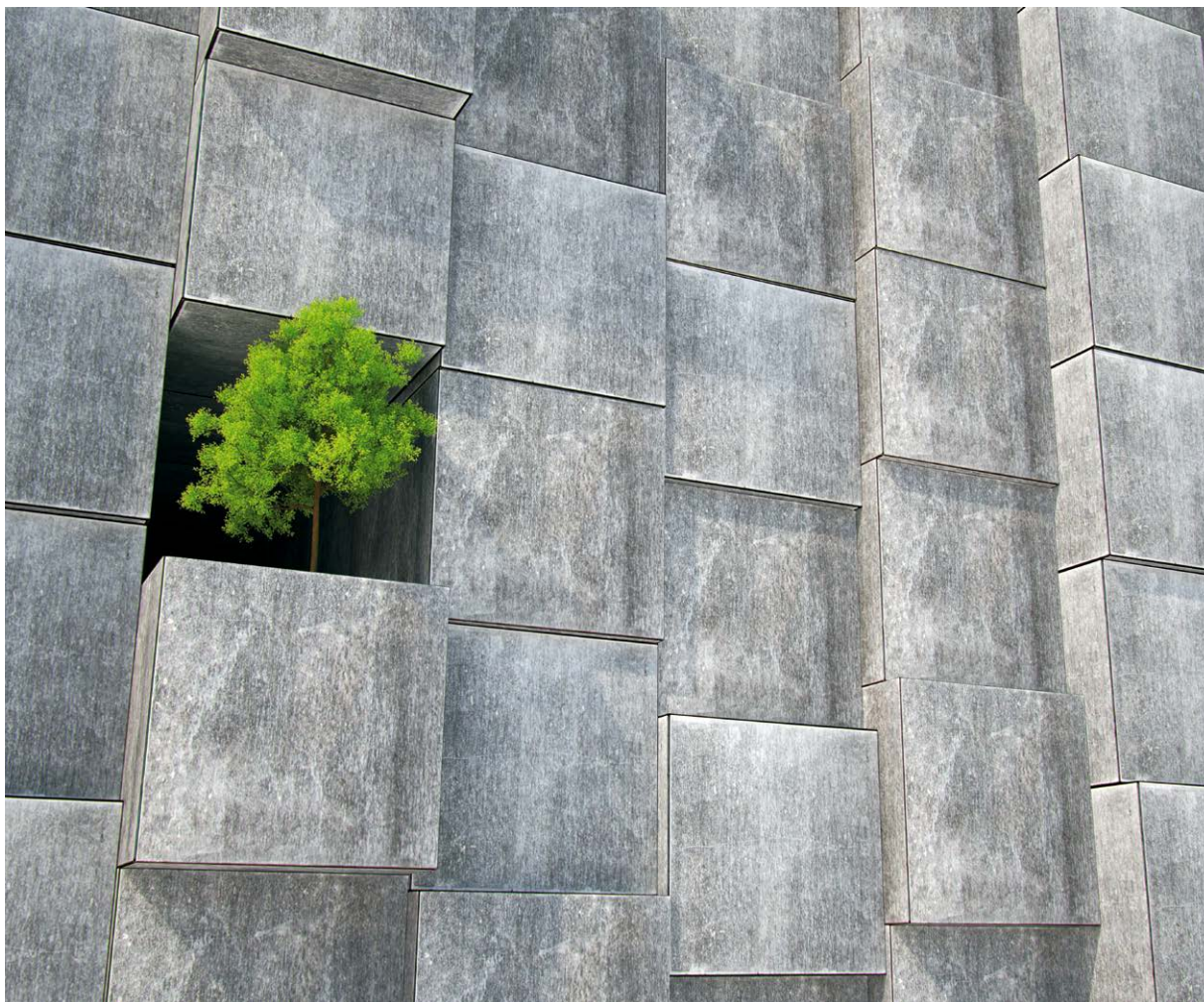
За период с 2012 по ноябрь 2018 года фонд арендного жилья, созданного в рамках государственных программ, составил 4,5 млн м<sup>2</sup>.

Доля показателя в общем жилом фонде составила 1,3%.

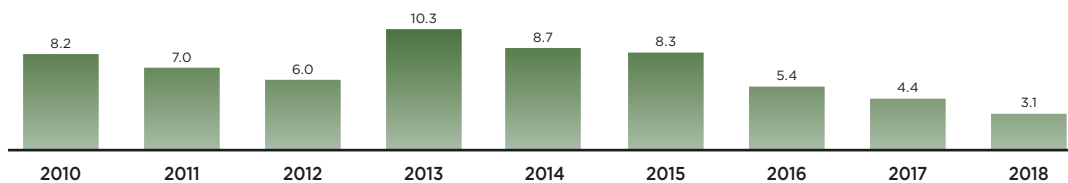
Согласно данным Комитета по статистике МНЭ РК, арендная плата за благоустроенное жилье в 2018 году составила 1 384 тенге за 1 м<sup>2</sup>. Рост показателя в сравнении с 2017 годом составил 4%.



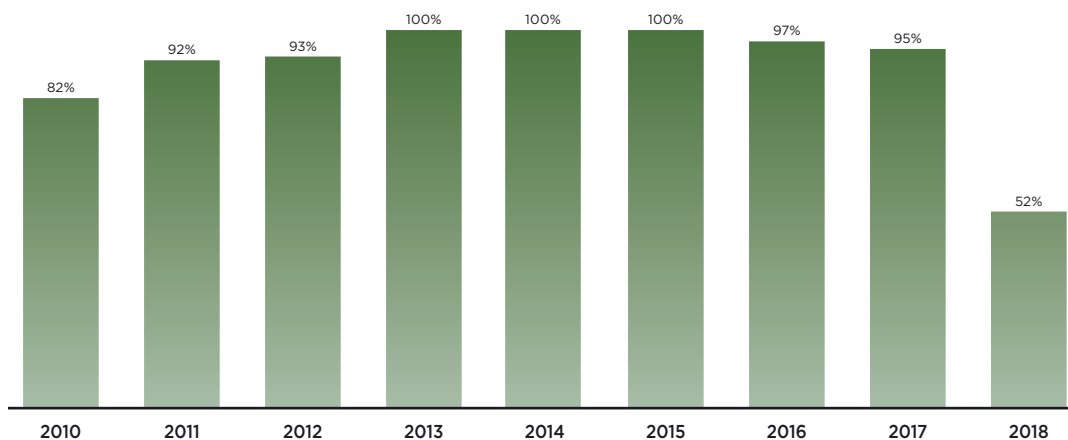
# ПОЗИЦИЯ КОМПАНИИ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ



### ДОЛЯ КОМПАНИИ В СОВОКУПНОМ ИПОТЕЧНОМ ПОРТФЕЛЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН



### ДОЛЯ КОМПАНИИ В ИПОТЕЧНОМ ПОРТФЕЛЕ ИПОТЕЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ



# О ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ КОМПАНИИ





В соответствии с **МИССИЕЙ** Компании, заключающейся в повышении доступности жилья гражданам Республики Казахстан, Стратегией развития АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» на 2014–2023<sup>11</sup> годы определены **ТРИ КЛЮЧЕВЫЕ ЗАДАЧИ**:

1. Стимулирование развития ипотечного рынка;
2. Достижение показателей, установленных государственными программами по направлениям АО «ИО «КИК»;
3. Повышение эффективности деятельности АО «ИО «КИК».

Реализация ключевых задач осуществлялась

по следующим **НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**:

1. Приобретение прав требований по ипотечным займам БВУ и выпуск ипотечных ценных бумаг;
2. Реализация Программы «Нұрлы жер» по направлению «Арендное жилье с выкупом»;
3. Ипотечное кредитование через банки-агенты, прямое ипотечное кредитование;
4. Субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным займам, выдаваемым населению банками второго уровня в рамках Программы «Нұрлы жер».

<sup>11</sup> Утверждена решением Совета директоров АО «ИО «КИК» от 1 июля 2014 года № 6.

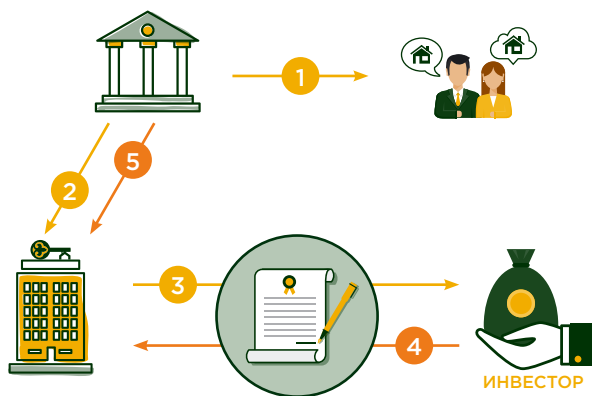
## ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЗАЙМАМ БАНКОВ ВТОРОГО УРОВНЯ И ВЫПУСК ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

В 2018 году Компанией были приобретены права требования по ипотечным займам на сумму 4,9 млрд тенге, а также ипотечные ценные бумаги АО «Банк Центр Кредит» по номинальной стоимости на сумму 10 млрд тенге с

доходностью к погашению 11,75% годовых.

Объем ссудного (ипотечного) портфеля и приобретенных ипотечных ценных бумаг по итогам 2018 года составил 53,1 млрд тенге.

### МЕХАНИЗМ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЗАЙМАМ



1. Банки выдают ипотечные кредиты населению.
2. Банки уступают права требования по выданным ипотечным займам АО «ИО «КИК».
3. АО «ИО «КИК» выпускает ипотечные облигации с целью привлечения финансирования.
4. Инвесторы приобретают ипотечные облигации АО «ИО «КИК».
5. АО «ИО «КИК» осуществляет выкуп прав требований вновь выданных ипотечных займов.

## РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОГРАММЫ «НҰРЛЫ ЖЕР» ПО НАПРАВЛЕНИЮ «АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ С ВЫКУПОМ»

С начала 2014 года Компания начала активную деятельность по строительству, приобретению и реализации арендного жилья в рамках реализации Программы «Нұрлы жер» по направлению «Арендное жилье с выкупом».

Реализация арендного жилья является социально значимой сферой деятельности Компании, направленной на обеспечение жильем очередников местных исполнительных органов путем предоставления жилья в аренду сроком до 20 лет с последующим выкупом.

На реализацию данного направления было предусмотрено финансирование в размере 163,3 млрд тенге, в том числе за счет получения льготных кредитов из средств Национального фонда Республики Казахстан (115 млрд тенге) и республиканского бюджета (19,1 млрд тенге), а также увеличения уставного капитала Компании на 29,2 млрд тенге в рам-

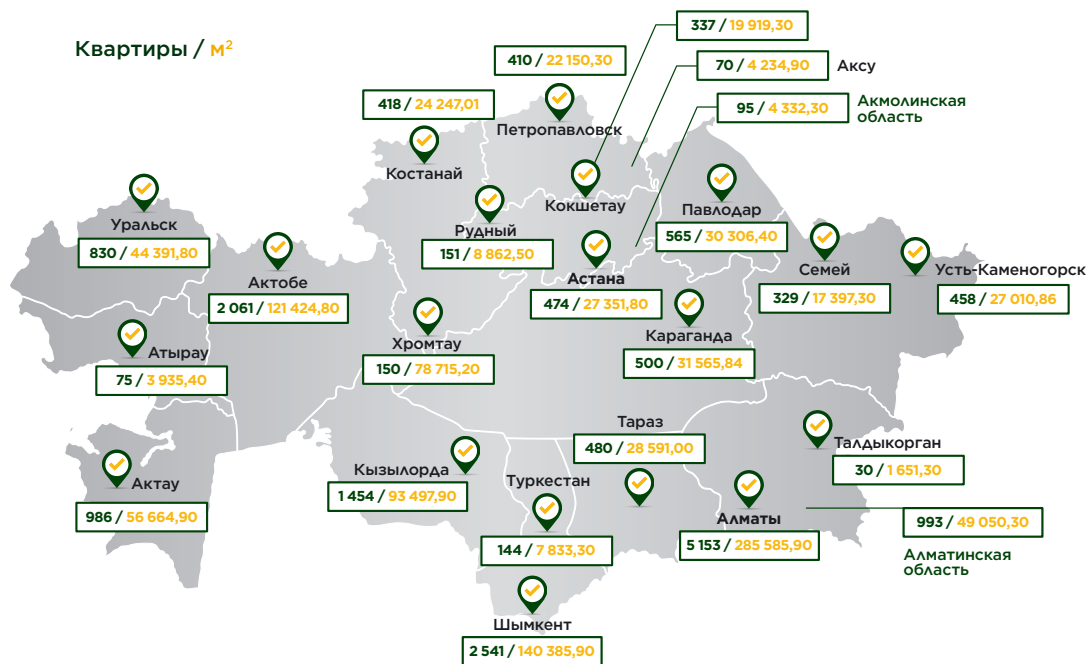
ках программы «Доступное жилье - 2020».

В 2019 году Компания в соответствии с условиями программы завершает деятельность по приобретению и предоставлению жилья в аренду с последующим выкупом очередникам МИО и сконцентрируется на обслуживании арендного фонда.

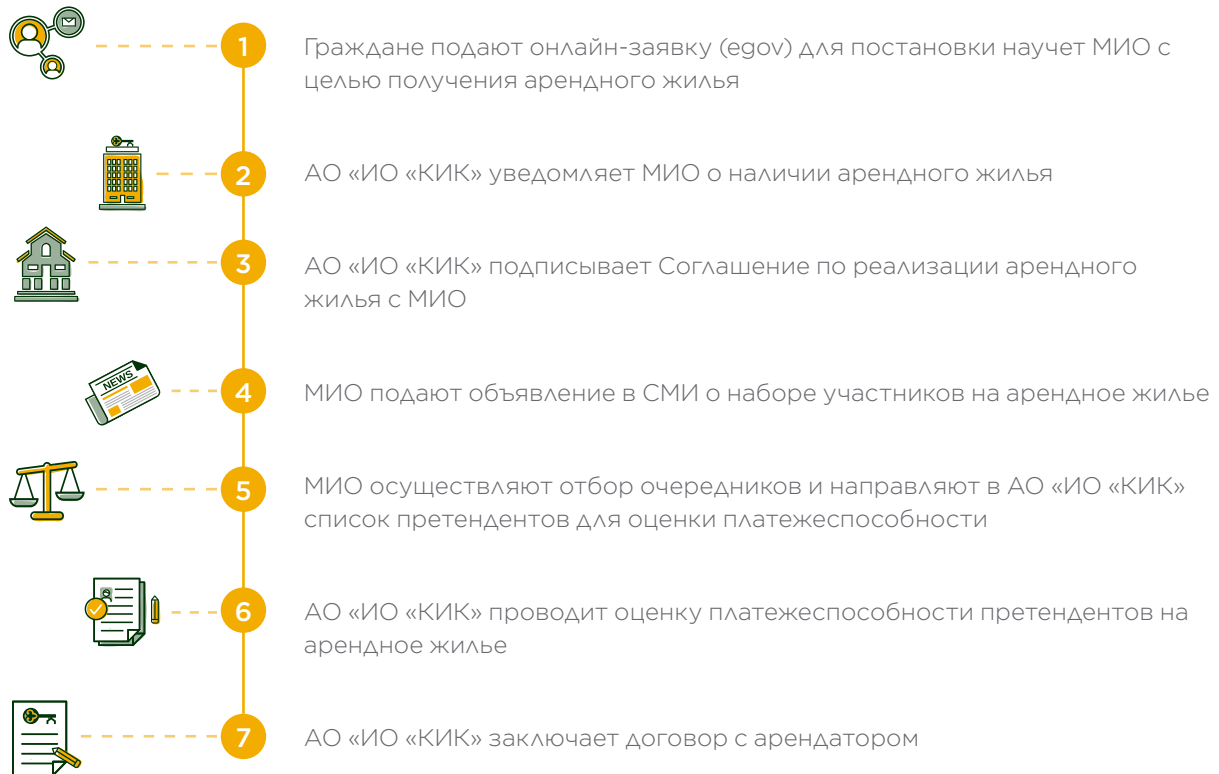
В 2018 году Компания ввела в эксплуатацию 97,46 тыс. м<sup>2</sup> арендного жилья, или 1 734 квартиры. Всего с начала реализации программы по состоянию на 1 января 2019 года Компанией введено в эксплуатацию 1054,78 тыс. м<sup>2</sup> арендного жилья, или 18 583 квартиры.

Программой охвачено более 20 городов страны, в том числе Уральск, Актобе, Актау, Костанай, Петропавловск, Астана, Караганда, Кызылорда, Павлодар, Семей, Усть-Каменогорск, Алматы, Тараз и другие. Обеспечены арендным жильем 17 197 семей.

## ОБЪЕМ ВВЕДЕННОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ



## МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ С ПРАВОМ ВЫКУПА



## ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ ЧЕРЕЗ БАНКИ-АГЕНТЫ, ПРЯМОЕ ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

В целях развития ипотечного кредитования и увеличения собственного ипотечного портфеля в октябре 2018 года Компания запустила ипотечную программу «Орда».

Ипотечная программа «Орда» направлена на улучшение жилищных условий физических лиц с доходами среднего и выше среднего уровня, желающих приобрести жилье (первичное или вторичное) более высокого класса комфортности (стоимость жилья выше 25 млн тенге) по ставке ниже среднерыночной, имеющих накопления в виде свободных денежных средств или возможность предоставления в качестве первоначального взноса твердого залога.

Механизм реализации данной программы позволил ускорить процедуру выкупа ипотеч-

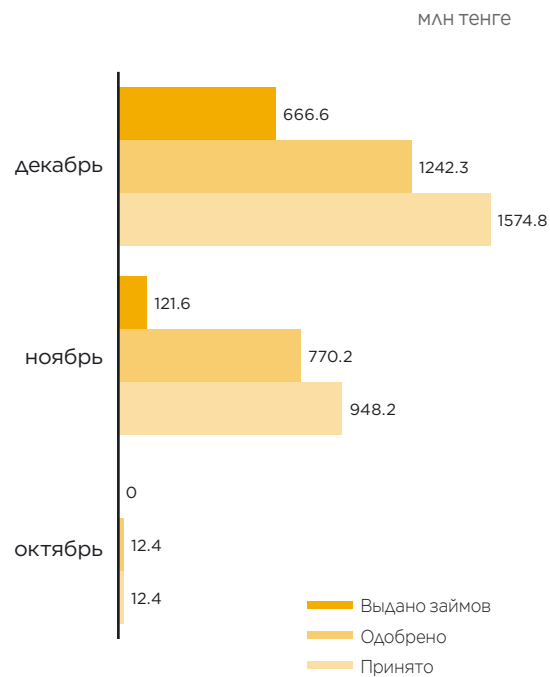
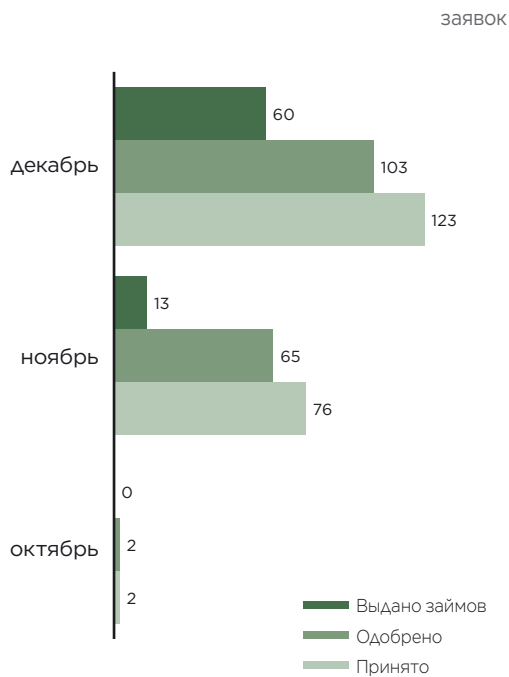
ных займов у БВУ – Компания предложила банкам оптимизировать процесс уступки прав требований и перерегистрации прав залога путем осуществления выдачи банками займов от имени Компании.

В целях реализации ипотечной программы «Орда» были заключены соглашения о сотрудничестве с АО «Цеснабанк», АО «Банк Центр Кредит», АО «Банк Kassa Nova», ТОО «Vi Capital».

За октябрь-декабрь 2018 года количество принятых заявок по ипотечной программе «Орда» составило 123 ед. на сумму 1574,8 млн тенге, из которых одобрено 103 заявки на сумму 1242,3 млн тенге, выдано 60 ипотечных займов на сумму 666,6 млн тенге.



КОЛИЧЕСТВО ПРИНЯТЫХ, ОДОБРЕННЫХ ЗАЯВОК И ВЫДАННЫХ ЗАЙМОВ ПО ИПОТЕЧНОЙ ПРОГРАММЕ «ОРДА» ЗА ОКТЯБЬРЬ-ДЕКАБРЬ 2018 ГОДА



## МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ СОБСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ «ОРДА»



БАНК

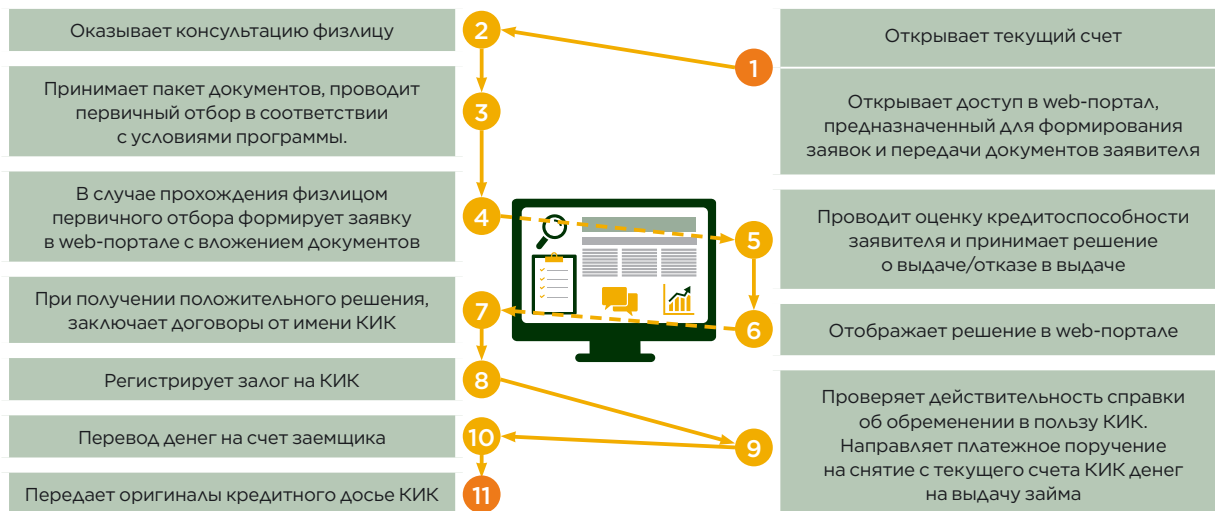
Формирование и передача кредитного досье в своевременная оплата услуг в соответствии с требованиями законодательства РК

### СОГЛАШЕНИЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ



АО «ИО «КИК»

Своевременная оплата услуг по выдаче займа

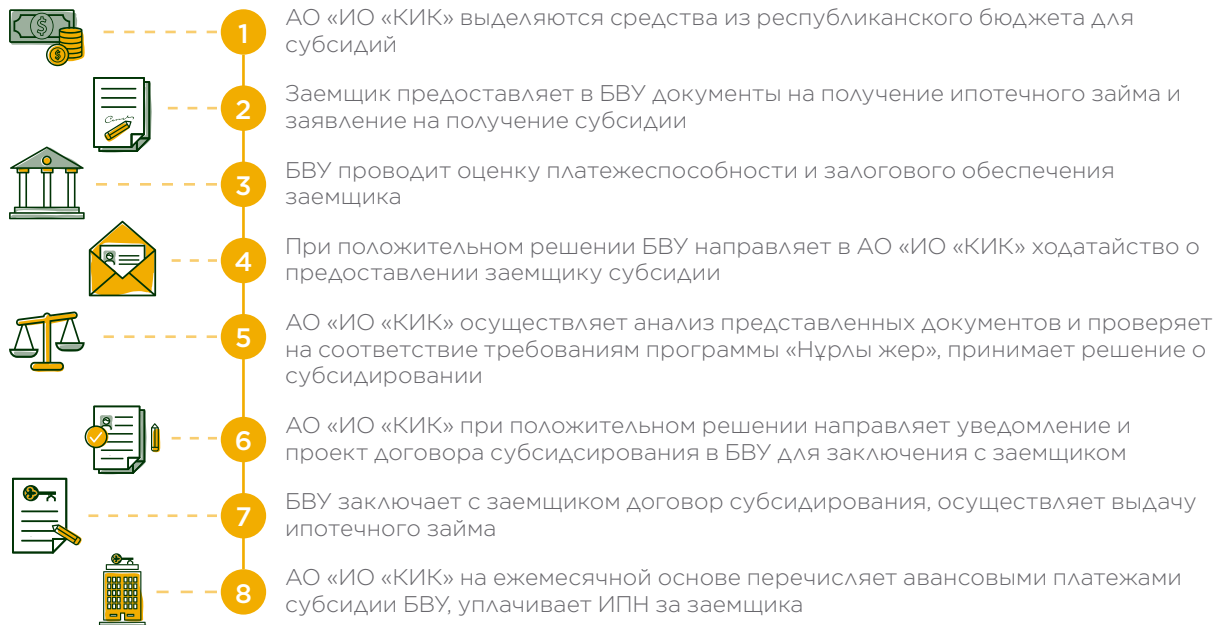




## СУБСИДИРОВАНИЕ ЧАСТИ СТАВКИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЗАЙМАМ

В рамках ранее принятой жилищной программы<sup>12</sup> Компания была определена финансовым агентом по субсидированию части ставки вознаграждения по ипотечным займам.

### МЕХАНИЗМ СУБСИДИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ, ВЫДАННЫХ НАСЕЛЕНИЮ БВУ



<sup>12</sup> Программа жилищного строительства «Нұрлы жер», утвержденная постановлением Правительства РК от 31 декабря 2016 года № 922.

За период реализации направления поступило 3 673 заявления на общую сумму 38,395 млрд тенге, из них одобрено 3 566 на общую сумму 37,206 млрд тенге, заключено 3 473 договора субсидирования на общую сумму 36,242 млрд тенге. К участию в программе были подключены 7 банков: АО «АТФ Банк», АО «Банк Центр Кредит», АО «Жилстройсбербанк Казахстана», АО «Нурбанк», АО «Цесна-

банк», ДБ АО «Сбербанк», ДОО АО Банк ВТБ (Казахстан).

В связи с утверждением Программы «Нұрлы жер» (от 22 июня 2018 года № 372) и запуском Программы «7-20-25» деятельность по субсидированию части ставки вознаграждения по ипотечным займам (выдача) была Компанией завершена.

## ДОСТИЖЕНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКИХ КПД (ТЕКУЩАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ)

№	КПД	2017	2018
<b>Задача 1. Стимулирование развития ипотечного рынка жилья и ипотечных ценных бумаг</b>			
1.	Объем субсидируемых ипотечных жилищных займов на выкуп жилья, млрд тенге	12,1	36,24
2.	Количество субсидированных ипотечных жилищных займов на выкуп нового жилья, единиц	1196	3473
3.	Объем приобретения прав требования / Объем приобретения ИЦБ, млрд тенге	4,1	14,9

№	КПД	2017	2018
4.	Объем ссудного (ипотечного) портфеля* и приобретенных ИЦБ, млрд тенге	50,0	53,1
5.	Доля частного сектора в кредитном портфеле, %	100	100
6.	Объем привлекаемых инвестиций, млрд тенге	15,0	30,9
<b>Задача 2. Достижение показателей, установленных государственными программами по направлениям АО «ИО «КИК»</b>			
7.	Объем жилья, в рамках которого предоставлены инструменты поддержки (с накоплением с 2014 года), тыс. м <sup>2</sup>	957	1054,7
8.	Объем арендного портфеля*, млрд тенге	115,7	139,3
9.	Заполняемость жилья, %	85	100
<b>Задача 3. Повышение эффективности деятельности АО «ИО «КИК»</b>			
10.	ROA, %	1,46	1,78
11.	Доля кредитного и инвестиционного портфеля от общих активов, %	81,3	73,6
12.	Доля негосударственных источников заимствования в общей структуре заимствования за отчетный год, %	100	100
13.	Производительность труда, млн тенге / чел.	56,4	68,1

\* Балансовая стоимость

## СТРАТЕГИЧЕСКИЕ КПД НА 2019–2021 ГОДЫ (ПЛАН)

№	КПД	2019	2020	2021
<b>Задача 1. Стимулирование развития ипотечного рынка жилья и ипотечных ценных бумаг</b>				
1.	Объем приобретения прав требования / Объем приобретения ИЦБ, млрд тенге	19,9	20,0	20,0
2.	Объем ссудного (ипотечного) портфеля* и приобретенных ИЦБ, млрд тенге	60,9	73,3	86,6
3.	Доля частного сектора в кредитном портфеле, %	100	100	100
4.	Объем привлекаемых инвестиций, млрд тенге	21,08	6	0
<b>Задача 2. Достижение показателей, установленных государственными программами по направлениям АО «ИО «КИК»</b>				
5.	Объем жилья, в рамках которого предоставлены инструменты поддержки (с накоплением с 2014 года), тыс. м <sup>2</sup>	1148,98	1225,81	1225,91
6.	Объем арендного портфеля*, млрд тенге	150,2	171,2	171,3
7.	Заполняемость жилья, %	100	100	100
<b>Задача 3. Повышение эффективности деятельности АО «ИО «КИК»</b>				
8.	ROA, %	1,91	1,95	2,14

№	КПД	2019	2020	2021
9.	Доля кредитного и инвестиционного портфеля от общих активов, %	79,4	91,1	91,8
10.	Доля негосударственных источников заимствования в общей структуре заимствования за отчетный год, %	100	100	100
11.	Производительность труда, млн тенге / чел.	75,6	96,1	106,4

\* Балансовая стоимость



70

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ | 2018

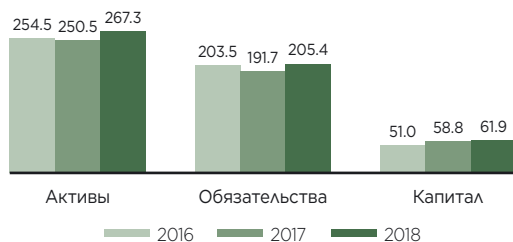
АО «ИПОТЕЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»

# РЕЗУЛЬТАТЫ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ



По состоянию на 1 января 2019 года активы Компании составили 267,3 млрд тенге, размер обязательств – 205,4 млрд тенге, собственный капитал – 61,9 млрд тенге, прибыль – 4,6 млрд тенге.

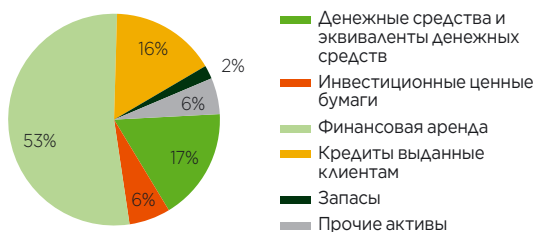
### МЛРД ТЕНГЕ



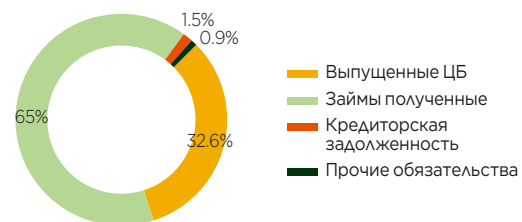
В структуре активов 69% приходится на ссудный портфель, сформированный в результате выкупа прав требований по ипотечным займам и прямого ипотечного кредитования, и дебиторскую задолженность по финансовому лизингу (арендный портфель).

Основную долю в структуре обязательств занимают займы, полученные от Министерства финансов РК и АО «НУХ «Байтерек» (65%), а также выпущенные ценные бумаги Компании (32,6%). Незначительная доля обязательств приходится на кредиторскую задолженность (1,5%) и прочие обязательства в виде налоговых отчислений (0,9%).

### СТРУКТУРА АКТИВОВ



### СТРУКТУРА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ



## МЛРД ТЕНГЕ

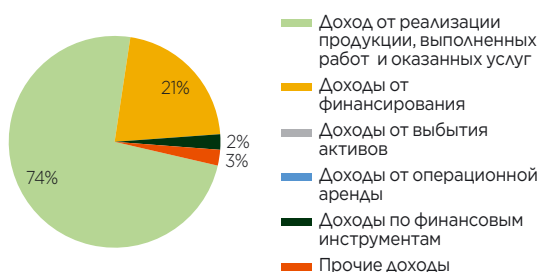


Общий доход Компании в 2018 году составил 18,7 млрд тенге, расходы – 14,1 млрд тенге, чистый доход – 4,6 млрд тенге.

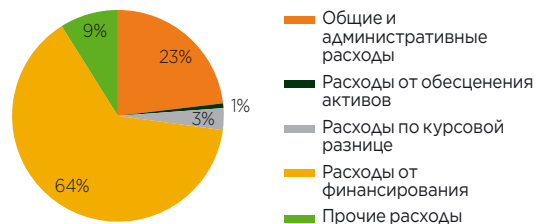
74% от общих доходов приходится на доходы от реализации продукции, выполненных работ и оказанных услуг.

64% в объеме расходов приходится на выплату вознаграждений по размещенным вкладам, по ценным бумагам и операциям РЕПО.

## СТРУКТУРА АКТИВОВ



## СТРУКТУРА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ





## КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Финансовые показатели	2017	2018
1.	EDITDA, млрд тенге	10,5	12,8
2.	EBITDA margin, %	85,2	92,6
3.	NI margin, %	21,3	24,6
4.	Собственный капитал / Заемный капитал, %	32,7	30,9
5.	ROA, %	1,46	1,78
6.	ROE, %	6,73	7,65
7.	Чистый доход, млрд тенге	3,6	4,6
8.	Рентабельность деятельности, %	29,6	35,7
9.	Средневзвешенная ВСД, %	9,56	11,48
10.	Общие расходы / Доходы от основной деятельности, %	20,1	21,6
11.	Долг / Собственный капитал, %	3,26	3,32
12.	Долг / EBITDA, %	18,23	16,11
13.	Уровень провизий к ссудному портфелю, %	2,5	2,85
14.	Чистая процентная маржа, %	4,86	3,69
15.	Спрэд Компании, %	3,56	2,25
16.	Покрытие (IC), %	1,9	1,7
17.	Коэффициент текущей ликвидности, %	4,02	16,07

## ИПОТЕЧНЫЙ ПОРТФЕЛЬ КОМПАНИИ

## МЛН ТЕНГЕ



По итогам 2018 года объем ипотечного портфеля Компании составил 43,1 млрд тенге за вычетом провизий.

Провизии по ипотечному портфелю были сформированы на уровне 4,7 млрд тенге.

Компания сотрудничает с 14 партнерами по приобретению прав требований по ипотечным жилищным займам, среди которых банки и организации, осуществляющие отдельные виды банковских операций.

Портфель, находящийся в самостоятельном обслуживании Компании, составляет 37,8%.

## ИПОТЕЧНЫЙ ПОРТФЕЛЬ КОМПАНИИ В РАЗРЕЗЕ ПАРТНЕРОВ

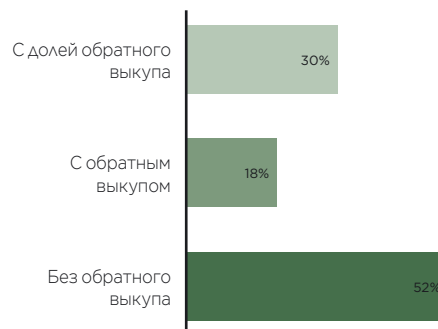
Банк-партнер	Валовая стоимость, (млн тенге)	Кол-во кредитов, (шт.)	Уд. вес в ипотечном портфеле (%)
АО «ИО «КИК»	18 065,2	2751	37,83
АО «AsiaCredit Bank»	10 609,8	1286	22,22
АО «Евразийский банк»	4 488,6	1913	9,40

Банк-партнер	Валовая стоимость, (млн тенге)	Кол-во кредитов, (шт.)	Уд. вес в ипотечном портфеле (%)
АО «АТФБанк»	3 864,4	1280	8,09
АО «Forte Bank»	2 913,1	1753	6,10
АО «Kaspi Bank»	2 523,1	1388	5,28
АО «Народный Банк Казахстана»	1 377,4	816	2,88
АО «ИО «Экспресс Финанс»	1 038,9	44	2,18
АО «Банк ЦентрКредит»	936,3	677	1,96
АО «Астана Ипотека»	632,1	540	1,32
АО «Нурбанк»	569,8	318	1,19
АО «Tengri Bank»	285,9	60	0,60
АО «Цеснабанк»	281,9	161	0,59
АО «АРИО»	106,8	14	0,22
ДБ АО «Сбербанк»	60,1	42	0,13
<b>ВСЕГО</b>	<b>47 753,27</b>	<b>13 043</b>	<b>100</b>

52% от общего объема портфеля приходится на ипотечные займы без обязательства обратного выкупа.

30% – займы с долей обратного выкупа (не более 20% и 25% от общего размера остатка основного долга по ипотечным займам).

18% – ипотечные займы с обязательством обратного выкупа (преимущественно представлены ипотечными жилищными займами, выданными в рамках реализации государственной программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы).



## АРЕНДНЫЙ ПОРТФЕЛЬ КОМПАНИИ

Компания сдает в аренду жилищные комплексы в соответствии с Программой «Нұрлы жер» и «Собственной программой» путем заключения договоров финансовой аренды.

Срок действия договоров финансовой аренды по Программе «Нұрлы жер» – 20 лет. Предельные лимиты месячных арендных платежей в городах Алматы и Астана составили 1 120 тенге за 1 м<sup>2</sup>, в остальных регионах – 924 тенге за 1 м<sup>2</sup>.

Срок действия договоров финансовой аренды по «Собственной программе» – 20 лет. Номинальные ставки вознаграждения составляют 11,5% и 13%.

В 2018 году объем арендного портфеля составил 141,1 млрд тенге, в том числе по Программе «Нұрлы жер» – 139,3 млрд тенге, по «Собственной программе» – 1,8 млрд тенге.

## АРЕНДНЫЙ ПОРТФЕЛЬ КОМПАНИИ В РАЗРЕЗЕ РЕГИОНОВ

Регионы	Валовая стоимость, (млн тенге)	Уд. вес в арендном портфеле (%)
г. Алматы	47 981,50	33,82
г. Астана	3 466,60	2,44
Акмолинская область	3 592,30	2,53
Актюбинская область	16 156,40	11,39
Алматинская область	8 694,80	6,13
Атырауская область	622,7	0,44
ВКО	3 921,30	2,76
Жамбылская область	3 670,40	2,59
ЗКО	4 192,70	2,96
Карагандинская область	2 125,00	1,50
Костанайская область	2 994,00	2,11
Кызылординская область	10 882,30	7,67
Мангистауская область	7 947,00	5,60
Павлодарская область	3 618,00	2,55
СКО	2 732,10	1,93
Туркестанская	19 281,00	13,59
<b>ВСЕГО</b>	<b>141 878,30</b>	<b>100</b>

## КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ КОМПАНИИ



Объект: г. Алматы, мкр-н Алгабас-1  
 Общая площадь: 86 349,2 м<sup>2</sup>  
 Количество квартир: 1 748  
 Дата ввода в эксплуатацию: 21.12.2016



Объект: г. Алматы, мкр-н Жас Канат  
 Общая площадь: 54 656,5 м<sup>2</sup>  
 Количество квартир: 954  
 Дата ввода в эксплуатацию: 31.08.2017 и 05.09.2017



Объект: г. Шымкент, мкр-н Нурсат  
 Общая площадь: 56 201,4 м<sup>2</sup>  
 Количество квартир: 1 080  
 Дата ввода в эксплуатацию: 19.06.2015



Объект: Алматинская область,  
 Карасайский район, с. Иргели,  
 ж.м. Асыл-Арман,  
 Общая площадь: 37 247,9 м<sup>2</sup>  
 Количество квартир: 708  
 Дата ввода в эксплуатацию: 02.03.2015



Объект: г. Шымкент, мкр-н Асар,  
 Общая площадь: 29 580 м<sup>2</sup>  
 Количество квартир: 522  
 Дата ввода в эксплуатацию: 14.09.2016, 19.09.2016, 20.09.2016



Объект: г. Уральск, п. Зачаганск,  
 мкр-н Көктем  
 Общая площадь: 25 166,5 м<sup>2</sup>  
 Количество квартир: 500  
 Дата ввода в эксплуатацию: 21.12.2016



Объект: г. Актобе, с. Каргалы,  
ж.м. Каргалы  
Общая площадь: 22 511,5 м<sup>2</sup>  
Количество квартир: 468  
Дата ввода в эксплуатацию: 08.06.2018



Объект: г. Астана, район Есиль  
Общая площадь: 7 620,1 м<sup>2</sup>  
Количество квартир: 86  
Дата ввода в эксплуатацию: 06.03.2015



Объект: г. Кокшетау, ул. М. Горького  
Общая площадь: 19 919,3 м<sup>2</sup>  
Количество квартир: 337  
Дата ввода в эксплуатацию:  
25.06.2015, 26.06.2015



Объект: г. Кызылорда,  
Общая площадь: 18 307,1 м<sup>2</sup>  
Количество квартир: 270  
Дата ввода в эксплуатацию: 12.05.2016



Объект: г. Тараз, мкр-н Атшбар,  
Общая площадь: 15 810,1 м<sup>2</sup>  
Количество квартир: 210  
Дата ввода в эксплуатацию:  
04.07.2015, 22.09.2015, 28.10.2015



Объект: г. Туркестан, квартал 160  
Общая площадь: 7 833,3 м<sup>2</sup>  
Количество квартир: 144  
Дата ввода в эксплуатацию: 29.12.2016

## ПОРТФЕЛЬ ЦЕННЫХ БУМАГ КОМПАНИИ

Портфель ценных бумаг Компании состоит из государственных (МЕУКАМ) и негосударственных (облигации банков и прочих компаний) ценных бумаг. Текущая балансовая стои-

мость портфеля ценных бумаг по состоянию на 01 января 2019 года составила 16,8 млрд тенге.

Наименование	Текущая стоимость, тенге	Купон, %	Количество ЦБ, шт.	Стоимость приобретения, тенге
Государственные долговые казначейские обязательства МЕУКАМ (МФ РК)	1 498 927 591,96	5,57	1 429 400	1 867 864 150,74
купонные облигации АО «Fincraft Resources»	966 181 901,96	9,30	11 936 306	1 074 999 951,73
субординированные, купонные облигации АО «Kaspi Bank»	2 052 732 000,00	7,30	20 000 000	2 550 265 333,33
обеспеченные купонные облигации АО «Банк Центр Кредит»	10 620 243 513,34	12,00	100 000 000	10 163 207 300,00



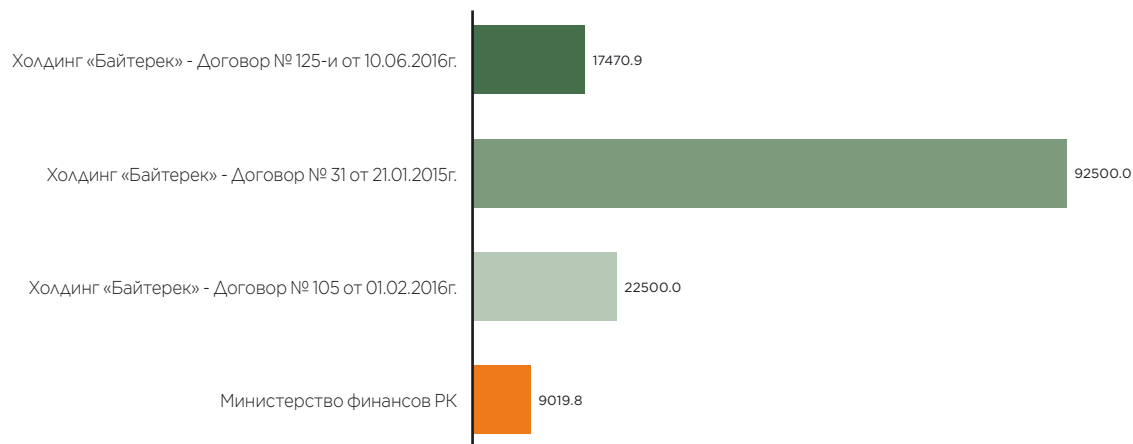
Наименование	Текущая стоимость, тенге	Купон, %	Количество ЦБ, шт.	Стоимость приобретения, тенге
субординированные, купонные облигации АО «Евразийский Банк»	617 143 547,20	6,90	7 860 800	1 000 020 930,28
купонные облигации АО «Евразийский Банк»	1 128 167 787,16	6,90	13 634 200	1 415 709 276,26
купонные облигации ТОО «Специальная финансовая компания DSFK (ДСФК)»	235,17	0,01	211 382 823	213 228 876
<b>ВСЕГО</b>	<b>16 883 396 576,79</b>		<b>1 067 638 529*</b>	<b>18 285 295 818,34</b>

\* Включая ценные бумаги, балансовая стоимость которых равна 0.

## ЗАЙМЫ КОМПАНИИ

По состоянию на 01 января 2019 года займы Компании составили 141,5 млрд тенге, в том числе:

- ❖ правительственный заем от Министерства финансов РК (целевое назначение займа: снижение стоимости фондирования при выпуске облигаций для приобретения заемщиком прав требования по ипотечным кредитам, выданным банками второго уровня, соответствующим требованиям заемщика) – 9 млрд тенге;
- ❖ долгосрочный заем от АО «НУХ «Байтерек» (целевое назначение займа: строительство и приобретение жилья для последующей сдачи в аренду) – 132,5 млрд тенге.



## ПОГАШЕНИЕ И ВЫПЛАТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЙ ПО ЗАЙМАМ

- ❖ 25 мая 2018 года Компания осуществила частичное досрочное погашение по долгосрочному займу от АО «НУХ «Байтерек» в размере 1 621 372 019,47 тенге.
- ❖ 22 января 2018 года Компания осуществила выплату вознаграждения по долгосрочному займу от АО «НУХ «Байтерек» в размере 58 968 750,00 тенге.
- ❖ 25 января 2018 года Компания осуществила выплату вознаграждения по долгосрочному займу от АО «НУХ «Байтерек» в размере 14 343 750,00 тенге.
- ❖ 11 июня 2018 года Компания осуществила выплату вознаграждения по долгосрочному займу от АО «НУХ «Байтерек» в размере 24 256 536,91 тенге.
- ❖ 23 июля 2018 года Компания осуществила выплату вознаграждения по долгосрочному займу от АО «НУХ «Байтерек» в размере 58 968 750,00 тенге.
- ❖ 25 июля 2018 года Компания осуществила выплату вознаграждения по долгосрочному займу от АО «НУХ «Байтерек» в размере 14 343 750,00 тенге.
- ❖ 24 декабря 2018 года Компания выплатила вознаграждение по правительственному займу в размере 9 019 821,17 тенге.



## ЦЕННЫЕ БУМАГИ КОМПАНИИ

### ВЫПУСК И РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЛИГАЦИЙ

В 2018 году Компания разместила собственные облигации (KZIKb27, НИН – KZ2C0Y10F013) на сумму 11,356 млрд тенге на АО «Казахстанская фондовая биржа», а также осуществила выпуск и размещение облигаций (KMC.1233, ISIN KZХ0000000054) на сумму 20,0 млрд тенге на площадке

Международного финансового центра «Астана».

Общий объем привлечения инвестиций по номинальной стоимости составил 30,9 млрд тенге

### ПОГАШЕНИЕ И ВЫПЛАТА ВОЗНАГРАЖДЕНИЙ ПО ОБЛИГАЦИЯМ

- ❖ 08 января 2018 года Компания осуществила выплату вознаграждения по девятому выпуску облигаций НИН KZ2C0Y08D913 (KZ2C00000180) в размере 500 000 000,00 тенге.
- ❖ 06 февраля 2018 года Компания осуществила выплату вознаграждения по тринадцатому выпуску облигаций НИН KZ2C0Y07E517 (KZ2C00002160) в размере 425 000 000,00 тенге.
- ❖ 06 февраля 2018 года Компания осуществила выплату вознаграждения по двенадцатому выпуску облигаций НИН KZ2C0Y05E503 (KZ2C00002178) в размере 316 819 999,96 тенге.
- ❖ 12 апреля 2018 года Компания осуществила выплату купонного вознаграждения по ценным бумагам KZ2C0Y08E218 (KZ2C000001741, KZIKb23) в размере 227 745 000,00 тенге.

- ❖ 27 июня 2018 года Компания осуществила выплату купонного вознаграждения по ценным бумагам KZ2C0Y10F013 (KZ2C00003333, KZIKb27) в размере 756 000 000,00 тенге.
- ❖ 04 июля 2018 года Компания осуществила выплату вознаграждения по девятому выпуску облигаций НИН KZ2C0Y08D913 (KZ2C00000180) в размере 500 000 000,00 тенге.
- ❖ 06 августа 2018 года Компания осуществила выплату вознаграждения по тринадцатому выпуску облигаций НИН KZ2C0Y07E517 (KZ2C00002160) в размере 425 000 000,00 тенге.
- ❖ 06 августа 2018 года Компания осуществила погашение основного долга и выплату купонного вознаграждения по двенадцатому выпуску облигаций НИН KZ2C0Y05E503 (KZ2C00002178) в размере 8 237 319 998,96 тенге, в том числе сумма вознаграждения составила 316 819 999,96 тенге, сумма погашения основного долга – 7 920 499 999,00 тенге.
- ❖ 04 октября 2018 года Национальный Банк Республики Казахстан уведомил об аннулировании выпуска облигаций KZ2C0Y05E529 (KZ2C000002152, KZIKb26) Компании.
- ❖ 12 октября 2018 года Компания осуществила выплату купонного вознаграждения по ценным бумагам KZ2C0Y08E218 (KZ2C00001741, KZIKb23) в размере 227 745 000,00 тенге.
- ❖ 27 декабря 2018 года Компания осуществила выплату купонного вознаграждения по ценным бумагам KZ2C0Y10F013 (KZ2C00003333, KZIKb27) в размере 1 018 500 000,00 тенге.



# УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ КОМПАНИИ



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

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

### УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ АО «ИО «КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»

#### Экономическая составляющая

1. Безубыточность деятельности;
2. Обеспечение интересов акционеров и инвесторов;
3. Повышение эффективности процессов;
4. Рост инвестиций в создание и развитие более совершенных технологий;
5. Повышение производительности труда.

#### Социальная составляющая

1. Обеспечение прозрачных конкурсных процедур и равных возможностей при приеме на работу;
2. Справедливое вознаграждение и соблюдение прав работников;
3. Обеспечение безопасности труда и сохранение здоровья работников;
4. Обучение и профессиональное развитие работников;
5. Реализация внутренних и внешних социальных программ.

#### Экологическая составляющая

1. Минимизация воздействия на биологические и физические природные системы;
2. Оптимальное использование ограниченных ресурсов;
3. Применение экологичных, энерго- и материалосберегающих технологий.

## ПРИНЦИПЫ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Компания в рамках своей деятельности руководствуется принципами устойчивого развития, закрепленными в Кодексе о корпоративном управлении: открытость, подотчетность, прозрачность, этическое поведение, соблюдение интересов заинтересованных сторон, законность, соблюдение прав человека, нетерпимость к коррупции, недопустимость конфликта интересов.

Компания заявляет о приверженности в своей деятельности принципам Глобального договора ООН:

**в области защиты прав человека.** Компания обеспечивает и уважает защиту прав человека, провозглашенных на международном уровне, а также обеспечивает непричастность к нарушениям прав человека;

**в области трудовых отношений.** Компания

поддерживает и признает право на заключение коллективных договоров, способствует искоренению принудительного и детского труда, дискриминации в сфере труда и занятости;

**в области охраны окружающей среды.** Компания поддерживает подход к экологическим вопросам, основанный на принципе предосторожности, предпринимает инициативы, направленные на повышение ответственности за состояние окружающей среды, содействует развитию и распространению экологически безопасных технологий;

**в области борьбы с коррупцией.** Компания заявляет о нетерпимости ко всем формам коррупции и другим противоправным действиям, включая вымогательство и взяточничество, и принимает необходимые меры по предотвращению указанных фактов.



## ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ

## СПИСОК ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ СТОРОН

Заинтересованные стороны	Характеристики
<b>БЛИЖНИЙ КРУГ</b>	
Единственный акционер	АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»
Менеджмент	Члены Совета директоров, Председатель Правления Компании, члены Правления Компании, управляющие директора и руководитель аппарата Компании, не являющиеся членами Правления Компании
Персонал	Общий состав работников Компании, объединенных целями финансово-хозяйственной деятельности и бизнес-процессами
Представители трудового коллектива	Представители, уполномоченные общим собранием трудового коллектива представлять и защищать трудовые права и интересы работников, вести с работодателем коллективные переговоры, участвовать в урегулировании трудовых споров между работником и работодателем в порядке, установленном коллективным договором и законодательством Республики Казахстан
Партнеры	Юридические лица (их объединения), являющиеся участниками взаимовыгодного сотрудничества, в том числе стратегические партнеры
Клиенты	Юридические или физические лица, являющиеся покупателями / потребителями услуг Компании

Заинтересованные стороны	Характеристики
<b>ДАЛЬНИЙ КРУГ</b>	
Государственные органы / Регулятор	Министерства, Национальный Банк Республики Казахстан
Конкуренты	Юридические или физические лица, область деятельности, интересы и цели которых идентичны области деятельности, интересам и целям Компании
Инвесторы	Юридические и/или физические лица, осуществляющие инвестиции, вкладывающие собственные, заемные или иные привлеченные средства в инвестиционные проекты Компании
Финансовые институты	Банки второго уровня и прочие организации, осуществляющие отдельные виды банковских операций, в том числе ипотечные компании, страховые компании и тому подобные.
Поставщики	Физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, юридические лица (за исключением государственных учреждений, если иное не установлено для них законами Республики Казахстан), временные объединения юридических лиц (консорциумы), выступающие в качестве контрагентов Компании в заключенных с ней договорах о закупках
Население	Совокупность людей, проживающих в регионах присутствия Компании
Общественные организации	Общественные объединения, неправительственные организации и другие
Средства массовой информации	Источники повседневной новостной и аналитической информации (газеты и журналы, электронные СМИ – интернет, радио, телевидение)

## ПРИНЦИПЫ ВЫЯВЛЕНИЯ И ОТБОРА ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ СТОРОН

Компания руководствуется следующими принципами выявления и отбора заинтересованных сторон:

- ❖ **зависимость:** группы заинтересованных сторон, которые в значительной степени зависят от деятельности Компании
- ❖ **ответственность:** стороны, перед которыми Компания имеет обязательства (по договорам, соглашениям и так далее)
- ❖ **влияние:** заинтересованные стороны, имеющие высокую степень влияния на деятельность и результативность Компании
- ❖ **стратегическая приоритетность:** заинтересованные стороны, сотрудничество с которыми важно с учетом стратегических перспектив Компании

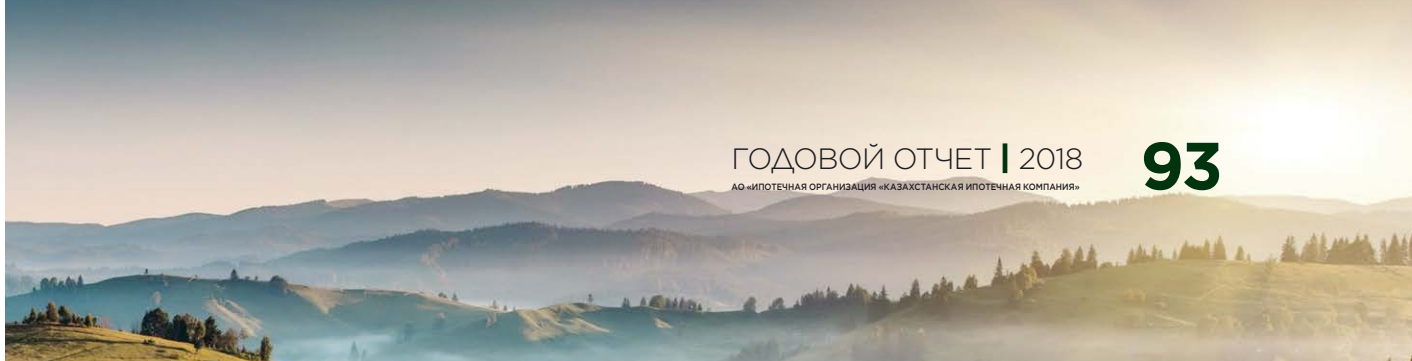
## ФОРМЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ

Компания

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

Акционер и  
госорганы

Компания	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Компания в достаточной степени раскрывает актуальную информацию о финансовом состоянии, дивидендной политике и кредитной истории, а также о перспективах развития Компании;</li> <li>2. финансовая и управленческая отчетность Компании готовится и предоставляется своевременно в соответствии с законодательными и нормативными требованиями, при этом финансовая отчетность проходит проверку независимыми аудиторскими организациями;</li> <li>3. информация о влиянии Единственного акционера и других заинтересованных лиц (республиканские, местные органы власти), а также о порядке контроля и согласования сделок с заинтересованными лицами известна, прозрачна и доступна;</li> <li>4. Компания осуществляет проактивную коммуникацию подходов к принятию инвестиционных и стратегических решений;</li> <li>5. Компания добросовестно выполняет свои контрактные обязательства перед деловыми партнерами;</li> <li>6. Компания обеспечивает информационную прозрачность, открытость, равноправие, справедливость, отсутствие дискриминации и необоснованных ограничений конкуренции в строгом соответствии с законодательством Республики Казахстан;</li> <li>7. Компания соблюдает принципы в области корпоративного управления и совершенствования системы корпоративного управления в соответствии с ведущей мировой практикой.</li> </ol>	Инвесторы и контрагенты
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. услуги Компании являются доступными для потребителей;</li> <li>2. Компания обеспечивает безопасность потребительских данных и коммерческой информации с целью защиты их утечки и неправомерного использования;</li> <li>3. Компания предоставляет услуги одинакового качества и одинаковый уровень обслуживания без дискриминации всем группам потребителей;</li> <li>4. Компания содействует повышению качества сервиса и обслуживания населения, что выражается в улучшении стандартов обслуживания клиентов;</li> <li>5. Компания доводит до клиентов информацию о новых инструментах и принципах работы на регулярной основе;</li> <li>6. Компания способствует повышению финансовой грамотности потребителей и своих клиентов в меру своих возможностей и в доступных формах</li> </ol>	Клиенты / потребители



## Компания

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

Сотрудники  
Компании

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

Обществен-  
ность

## ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ В 2018 ГОДУ

### Раскрытие информации

- ❖ Раскрытие информации о деятельности Компании в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, согласно уставу Компании и положениям Политики раскрытия информации акционерного общества «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания», утвержденной решением Правления Компании (далее – Правление) от 20 ноября 2015 года, № 61 (ежеквартальные, полугодовые и годовые отчеты и прочие материалы для предоставления Единственному акционеру, государственным органам и Национальному Банку РК).

### Участие в конференциях, международных форумах

- ❖ В 2018 году Компания выступила участником в работе 8-й Международной конференции по жилищному финансированию «Разрушая шаблоны – новые идеи для финансирования доступного жилья», которая проходила в Вашингтоне (США) по инициативе

Всемирного банка. Основной темой конференции было рассмотрение актуальных вопросов обеспечения доступности жилья широким слоям населения и использование инновационных подходов в ипотечном кредитовании. По итогам панельных дискуссий конференции, специалисты Японии, Кореи, Казахстана, Индии, Азербайджана, Малайзии, Кении, Ямайки, Монголии, Алжира, Кыргызстана, Танзании, Нигерии и других стран приняли решение об учреждении Международной ассоциации операторов вторичного рынка ипотеки (ISMMA). Цель создания ассоциации – обмен опытом и совместный поиск решений для обеспечения стабильного развития жилищного финансирования. Компания была избрана полномочным представителем стран Центральной Азии и Кавказа ISMMA.

- ❖ Компания является почетным членом Азиатской ассоциации вторичного ипотечного рынка (ASMMA) наряду с

такими международными организациями, как National Mortgage corporation of Malaysia «Cagamas», Japan Housing Finance Agency, Korea Housing Finance Corporation, Mongolia Mortgage Corporation, National Home Mortgage Finance Corporation (Philippines), PT Sarana Multigriya Financial (Indonesia), Secondary Mortgage Corporation (Thailand) .

- ❖ В сентябре 2018 года в г. Алматы состоялась международная конференция с участием ПРООН на тему «Управление, содержание и модернизация жилищного фонда в странах Центральной Азии», на которой Компания выступила одним из организаторов и представила участникам конференции доклад на тему «Опыт управления арендной недвижимостью».
- ❖ Компанией были проведены рабочие встречи с представителями Государственной Ипотечной Компании Кыргызстана и Ипотечного и кредитно-гарантийного фонда Азербайджана. Цель встреч – обмен опытом в сфере развития рынка ипотечного кредитования.

### **Участие заинтересованных сторон в мониторинге или оценке деятельности Компании**

- ❖ Внешний аудит Компании проведен ТОО «КПМГ Аудит».
- ❖ В целях оптимизации и систематизации управленческой отчетности Компанией в октябре 2018 года был заключен с консалтинговой компанией в сфере ИТ-технологий договор о разработке программного обеспечения «Ситуационный центр мониторинга и отчетности» (система единого хранилища данных и бизнес-аналитики). На сегодняшний день в ситуационном центре мониторинга и отчетности представлены четыре модуля: «Казначейство»; «Аренда»; «Бюджетирование», «KPI».
- ❖ Исследование консалтинговой компанией «Ернст энд Янг» уровня вовлеченности и удовлетворенности работников дочерних организаций АО «НУХ «Байтерек».
- ❖ Репутационный аудит с целью определения уровня доверия населения, проведенный ТОО «Кейком Имэдж».

- ❖ Присвоение/подтверждение кредитного рейтинга рейтинговыми агентствами Fitch и Moody's.

### **Обеспечение эффективной коммуникации и взаимодействие с работниками**

- ❖ В целях налаживания внутриорганизационных коммуникаций, усиления трудовой мотивации в 2018 году проведены:
  - бизнес-завтрак с Председателем Правления и five-o'clock tea с заместителем Председателя Правления;
  - спортивные мероприятия: мини-турнир по настольному теннису и ежегодный турнир по боулингу между сборными командами Компании.
- ❖ На постоянной основе посредством системы электронного документооборота и корпоративной ежеквартальной газеты осуществляется своевременное и регулярное информирование всех сотрудников о направлениях деятельности Компании, ее стратегии, социальной политике, о новых проектах и задачах, изменениях, происходящих в Компании.
- ❖ Внедрена система оценки эффективности деятельности работников, в рамках которой на регулярной основе осуществляется мониторинг деятельности работников, в целях предоставления обратной связи проводятся беседы, встречи с работниками.
- ❖ Для развития внутрикорпоративных коммуникаций действует внутренний портал, на котором размещается информация о деятельности Компании, новых продуктах, событиях, а также фото- и видеоматериалы с прошедших мероприятий. Сайт активно используется для проведения конкурсов, опросов и голосований среди сотрудников. Информация и медиатека на внутреннем портале обновляются на постоянной основе, объявляются конкурсы среди сотрудников. В 2018 году количество просмотров портала составило 11 950.

### **Улучшение клиентского сервиса:**

В целях повышения качества взаимодействия с клиентами и улучшения сервиса Компанией в 2018 году внедрены:

- ❖ личный кабинет клиента на сайте;
- ❖ мобильное приложение;



- ❖ прием платежей от банков-партнеров (Народный Банк, ForteBank, Казпочта, Касса24, Cyberplat, RPS);
- ❖ процесс получения клиентами информации (модернизирован контакт-центр).

#### Развитие сотрудничества

- ❖ В рамках реализации новой программы ипотечного кредитования «Орда» Компанией были заключены соглашения о сотрудничестве с АО «Цеснабанк», АО «Банк ЦентрКредит», АО «Банк Kassa Nova» и ТОО «BI Capital».

#### Развитие общественных связей

- ❖ Компания приняла участие в ежегодной республиканской премии в области развития общественных связей «Ақ Мерген – 2018» в номинации «Лучший проект в области продвижения государственных, общественных и социальных программ».

#### Работа с жалобами клиентов

- ❖ Компанией на постоянной основе ведется работа по повышению эффективности системы внутреннего контроля за качеством предоставления услуг, а также оперативности в

разрешении вопросов, связанных с нарушением прав потребителей.

- ❖ В 2018 году в Компанию поступило 17 182 обращения, в том числе 137 жалоб клиентов.
- ❖ 88% жалоб клиентов связаны с качеством предоставленного жилья по программе «Аренда с правом выкупа». Компанией были приняты меры по устранению жалоб путем направления писем подрядчикам (застройщикам), арендаторам и управляющим компаниям об устранении выявленных дефектов на объектах жилья.
- ❖ В 2018 году количество обращений о нарушении прав потребителей (жалоб) снизилось на 7% по отношению к аналогичному периоду 2017 года. По характеру обращений, как и в 2017 году, наибольшую часть составляют обращения по качеству жилья.
- ❖ В 2018 году Компания не привлекалась к административной и/или иной ответственности за неисполнение и/или недостаточное исполнение по обращениям потребителей, а также к Компании не предъявлялось судебных исков по нарушению прав потребителей.

## УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

## СТРУКТУРА ПЕРСОНАЛА

Динамика среднесписочной численности персонала за 3 года

	2016	2017	2018
Среднесписочная численность персонала, чел.	263	224	203

Структура персонала в разбивке по полу и возрасту (2018)

	До 30 лет	От 30 до 50 лет	Свыше 50 лет
Мужчины	14	70	10
Женщины	16	95	3

Количество новых сотрудников, пришедших в Компанию в 2016–2018 годах

	2016	2017	2018
Общее количество новых сотрудников, пришедших на работу в Компанию в отчетном периоде, чел.	65	51	46
Текучесть кадров, %	30,3	25,4	14,8

Состав руководящих органов в 2018 году

	До 30 лет		От 30 до 50 лет		Свыше 50 лет	
	муж	жен	муж	жен	муж	жен
Совет директоров			5		2	
Правление			3	1		

## ОБУЧЕНИЕ И РАЗВИТИЕ

Обучение персонала

	2016	2017	2018
Затраты на обучение, тыс. тенге	6524	7607	22371
Количество обученных сотрудников, чел.	209	216	238
Затраты на обучение одного работника*, тыс. тенге	31	35	93

\* Исходя из среднесписочной численности

## ОХРАНА ТРУДА И БЕЗОПАСНОСТЬ

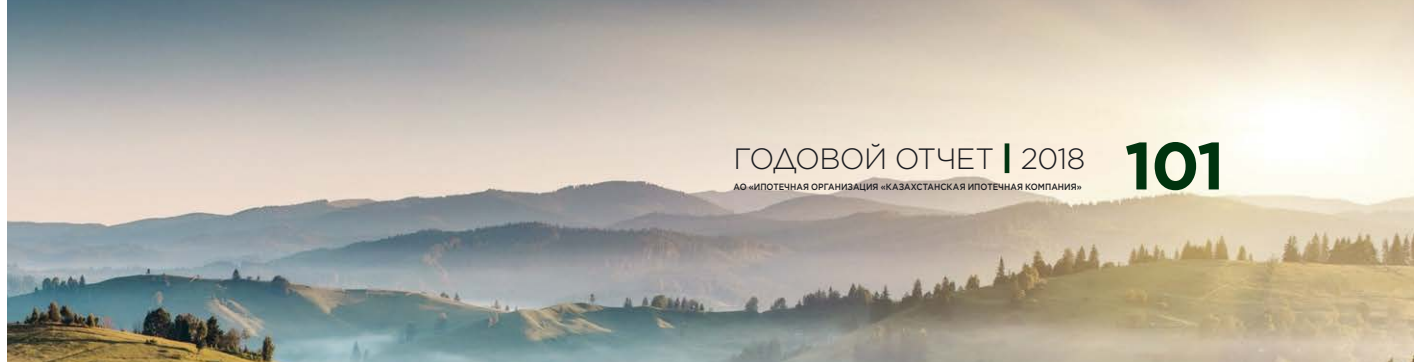


Случаи травматизма в Компании не зарегистрированы.

### Мероприятия, реализованные в 2018 году с целью соблюдения правил техники безопасности:

- ❖ В течение 2018 года в Республиканском центре подготовки и повышения квалификации прошло обучение 6 работников Компании по теме: «Охрана труда (ОТ) и техника безопасности (ТБ)», получены соответствующие сертификаты.
- ❖ В Компании соблюдается непрерывный процесс по поддержанию условий безопасности труда: проводится «вводный инструктаж по ТБ и ОТ» (с регистрацией в специализированном журнале) вновь принятых работников при приеме на работу и ежегодно всех работников по штатному расписанию; проводится «повторный инструктаж по ТБ и ОТ» (с регистрацией в специализированном журнале)

не реже одного раза в полгода всех работников по штатному расписанию; ежегодно проводятся практические и теоретические мероприятия по гражданской защите в Компании (ГО и ЧС), а также инструктаж всех работников по штатному расписанию по «пожарной безопасности в Компании» (с регистрацией в специализированном журнале).

- ❖ В целях выполнения и обеспечения соблюдения требований пожарной безопасности в Компании сформированы: команда пожаротушения в составе формирований гражданской защиты Компании (утвержденная приказом Председателя Правления Компании № 49 от 31 января 2018 года № 49); назначены ответственные работники по соблюдению норм пожарной безопасности в Компании (утверждено решением Правления Компании № 92 от 05 декабря 2018 года № 92).

- 
- ❖ Ежедневно ответственным подразделением Компании производится уведомление/напоминание работникам Компании о необходимости соблюдения мер пожарной безопасности в канун выходных и праздничных дней методом рассылки по системе электронного документооборота Documentolog.
  - ❖ Проведены плановые практические учения по теме «Отработка организации эвакуации работников Компании при пожаре».
  - ❖ По плану учений были проведены следующие мероприятия: эвакуация работников Компании из здания по сигналу «Тревога», проведена оценка знаний у сотрудников Компании по темам «Пожар», «Самоспасение при чрезвычайных ситуациях», наглядно продемонстрирована техника использования огнетушителя ОУ-5 на специально разведенном очаге возгорания, проведено обучение пользованию противогазом ГП-5.
- 
- 

## СОЦИАЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА

Направления социальной поддержки работников Компании и структура затрат

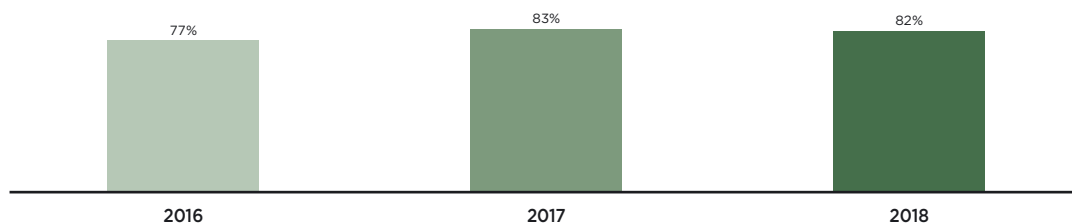
Направление социальной поддержки	2016	2017	2018
Медицинское страхование, тыс. тенге	26 340	17 913	29 202
Страхование работников от несчастных случаев, тыс. тенге	688	728	626

## КОРПОРАТИВНАЯ КУЛЬТУРА

По результатам исследования уровня вовлеченности и удовлетворенности работников, проведенного ТОО «Эрнст энд Янг Казах-

стан», уровень удовлетворенности и вовлеченности персонала Компании в 2018 году составил 82%.

## ИНДЕКС ВОВЛЕЧЕННОСТИ И УДОВЛЕТВОРЕННОСТИ ПЕРСОНАЛА КОМПАНИИ



## ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В своей деятельности Компания стремится следовать принципам бережного и рационального отношения к окружающей среде, способствуя предупреждению негативных воздействий на окружающую среду.

При участии в реализации программ жилищного строительства Компанией принимаются во внимание социальные и экологические факторы в области охраны окружающей среды. Финансируемые Компанией проекты

жилищного строительства основываются на рекомендованных технологиях по комфортности и безопасности в соответствии со строительными нормами и правилами Республики Казахстан, что позволяет обеспечить рациональное использование ресурсов и минимизировать экологические риски.

За 2018 год штрафы, наложенные за несоблюдение экологического законодательства Республики Казахстан, не зафиксированы.

### МЕРОПРИЯТИЯ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА СОКРАЩЕНИЕ ПОТРЕБЛЕНИЯ РЕСУРСОВ

В 2018 году Компанией реализованы мероприятия по автоматизации и оптимизации бизнес-процессов, связанных с документооборотом, в конечном итоге нацеленных на

сокращение объемов расходования бумаги и энергии. Среди ключевых мероприятий: проект «paper-free» (безбумажный документооборот) и «коридорная печать».

## ВКЛАД В РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ

### СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

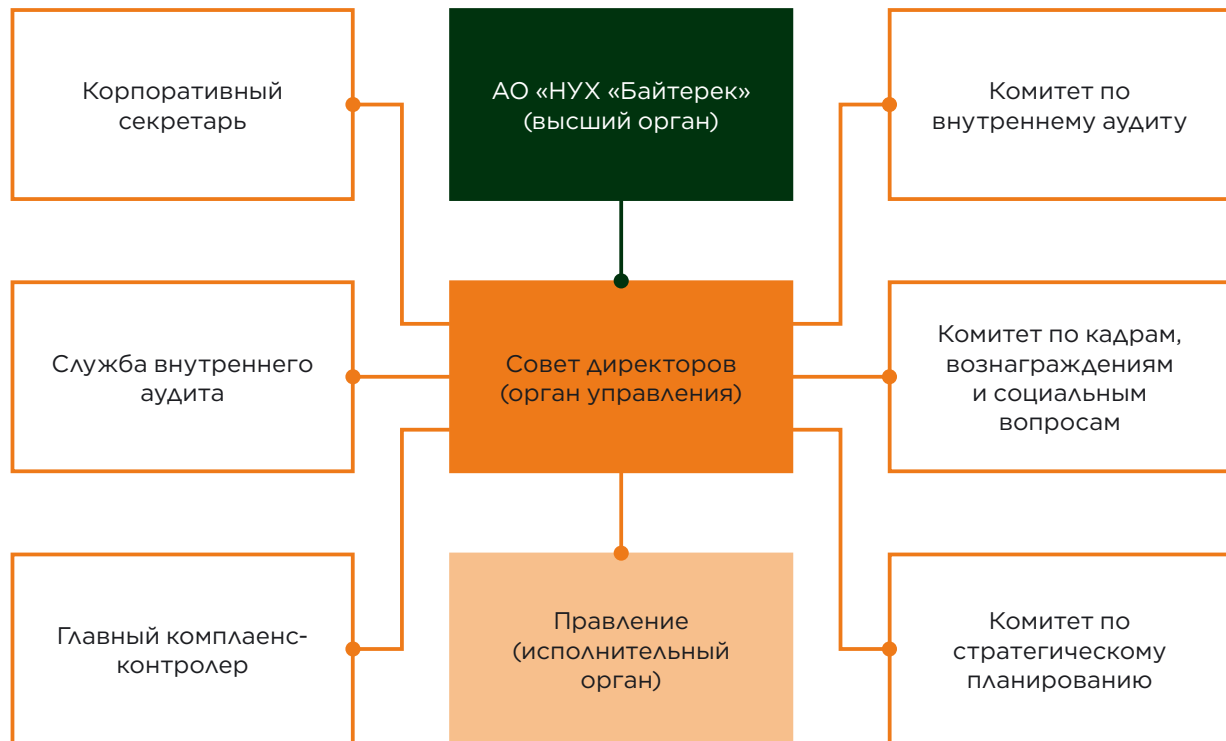
Деятельность	Отношение к госпрограмме	Социально-экономический эффект
Рефинансирование ипотечных займов	Программа рефинансирования ипотечных займов НБРК	Рефинансировано 73 займа на сумму 322,9 млн тенге
Предоставление арендного жилья с последующим выкупом	Программа «Нұрлы жер»	Введено в эксплуатацию 1054,7 м <sup>2</sup> арендного жилья, или 18 583 квартиры. Обеспечены арендным жильем 17 197 семей.

# КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ





## СТРУКТУРА ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ КОМПАНИИ



Единственным акционером Компании является акционерное общество «Национальный управляющий холдинг «Байтерек». По состоянию на 01 января 2019 года он владеет 100% голосующих акций Компании.

Совет директоров является органом управления Компании, осуществляющим общее руководство деятельностью, за исключением решения вопросов, отнесенных законом Республики Казахстан «Об акционерных обществах» и/или уставом Компании к исключительной компетенции Единственного акционера Компании.

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

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

- ❖ не являются аффилированными лицами Компании и не являлись ими в течение трех лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров и не

являются аффилированными лицами по отношению к аффилированным лицам Компании;

- ❖ не связаны подчиненностью с должностными лицами Компании или организациями, аффилированными с Компанией, не связанными подчиненностью с данными лицами в течение трех лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров;
- ❖ не являются государственными служащими;
- ❖ не являются представителями Единственного акционера на заседаниях органов Компании и не являлись ими в течение трех лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров;
- ❖ не участвуют в аудите Компании в качестве аудиторов, работающих в составе аудиторской организации, и не участвовали в таком аудите в течение трех лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров.

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



## СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

### ИЗМЕНЕНИЯ В СОСТАВЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

В составе Совета директоров в 2018 году произведены следующие изменения:

- ❖ решением Правления АО «НУХ «Байтерек» (протокол заседания от 24 января 2018 года № 02/18) досрочно прекращены полномочия Арифханова А.А., членом Совета директоров избран Таджикиков Г.Б.;
- ❖ решением Совета директоров Компании (протокол заседания от 23 января 2018 года № 1) Таджикиков Г.Б. избран Председателем Совета директоров Компании;
- ❖ решением Правления АО «НУХ «Байтерек» (протокол заседания от 31

января 2018 года № 03/18) досрочно прекращены полномочия Ускенбаева К.А.;

- ❖ решением Правления АО «НУХ «Байтерек» (протокол заседания от 06 февраля 2018 года № 05/18) Нурланов Н.Н. избран членом Совета директоров Компании.

По состоянию на 01 апреля 2018 года действует следующий состав Совета директоров: Председатель Совета директоров – Таджикиков Г.Б., члены Совета директоров – Нурланов Н.Н., Шаймарданов Ж.Н., Мухамеджанов А.Б., Я. Бжезински, Оспанов Е.С., Токобаев Н.Т.

## СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



### Таджияков Галымжан Бисенгалиевич

**Председатель Совета директоров**

**Год рождения:** 1982.

Гражданин Республики Казахстан.

**Опыт работы:** с 2003 года работал на различных должностях в АО «ABN AMRO Банк Казахстан», АО «Kaspi Bank», АО «HSBC Банк Казахстан», АО «Ситибанк Казахстан», Евразийском банке развития. В период с июля 2016 года до 15 января 2018 года занимал должность управляющего директора АО «НУХ «Байтерек». С 15 января 2018 года назначен заместителем Председателя Правления АО «НУХ «Байтерек».

**Образование:** высшее (экономическое):

- ❖ Durham University Business School (Великобритания);
- ❖ Казахский экономический университет имени Т. Рыскулова (г. Алматы).



## Нурланов Нуржан Нурланович

**Член Совета директоров**

**Год рождения:** 1988.

Гражданин Республики Казахстан.

**Опыт работы:** 29 января 2018 года назначен Управляющим директором АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек». Ранее работал директором Департамента инвестиционного сотрудничества, Управляющим директором Службы регионального сотрудничества в АО «Национальное агентство по экспорту и инвестициям», экспертом Отдела регионального развития Канцелярии Премьер-Министра РК, управляющим директором АО «КазТрансГаз», заместителем генерального директора по технической политике АО «КазТрансГаз».

**Образование:** высшее (экономическое):

- ❖ Казахский национальный исследовательский технический университет имени К.И. Сатпаева;
- ❖ University of Wales (Великобритания);
- ❖ American InterContinental University (Лондон).



## Шаймарданов Жандос Нурланович

Член Совета директоров

Год рождения: 1987.

Гражданин Республики Казахстан.

**Опыт работы:** с апреля 2017 года назначен директором Департамента управления активами АО «НУХ «Байтерек». Ранее являлся директором Департамента анализа и исследований АО «НУХ «Байтерек», Советником Министра экономики и бюджетного планирования, менеджером Департамента экономики и планирования АО «ФНБ «Самрук-Казына», главным экспертом Департамента бюджетной политики и планирования Министерства экономики и бюджетного планирования.

**Образование:** высшее (экономическое):

❖ York University (Канада).



## Мухамеджанов Адиль Бектасович

Член Совета директоров

Год рождения: 1981.

Гражданин Республики Казахстан.

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

**Образование:** высшее (экономическое):

- ❖ University of Nottingham (Великобритания);
- ❖ Казахский экономический университет имени Т. Рыскулова (г. Алматы).





## Яцек Бжезински

**Член Совета директоров - независимый директор**

**Год рождения:** 1955.

Гражданин Австрии.

**Опыт работы:** является независимым директором в АО «Цеснабанк Капитал» (Астана), АО «Казына Капитал Менеджмент» (Астана), Sberbank Serbia (Белград), АО «Цесна Гарант» (Алматы), АО «Цеснабанк» (Астана).

**Образование:** высшее (экономическое), имеет степени магистра, PhD по экономике.



## Оспанов Ерболат Серикович

**Член Совета директоров – независимый директор**

**Год рождения:** 1967.

Гражданин Республики Казахстан.

**Опыт работы:** в настоящее время является генеральным директором (CEO) Borgata Mayer Inc. Ранее работал в ЗАО «Казахинстрах», АО «Торговый дом «КазМунайГаз», АО НК «КазМунайГаз», Аджип Казахстан Норт Каспиан Оперейтинг Компани Б.В., ЧКОО KMG Kashagan B.V.

**Образование:** высшее (экономическое):

- ❖ University of California Los Angeles (США);
- ❖ Казахская государственная академия управления имени Т. Рыскулова (г. Алматы);
- ❖ Казахский государственный университет имени С.М. Кирова.



## Токобаев Нурлан Турсунбекович

Член Совета директоров – независимый директор

Год рождения: 1974.

Гражданин Республики Казахстан.

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

**Образование:** высшее (экономическое):

- ❖ Казахская государственная академия управления имени Т. Рыскулова (г. Алматы).

## СОСТАВ И ФУНКЦИИ КОМИТЕТОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

При Совете директоров Компании действуют три комитета:

1. Комитет по стратегическому планированию;
2. Комитет по внутреннему аудиту;
3. Комитет по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам.

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

Состав Комитета по стратегическому планированию	
По состоянию на 01.01.2018	По состоянию на 01.01.2019
Оспанов Е.С. (Председатель Комитета)	Оспанов Е.С. (Председатель Комитета)
Я. Бжезински (член Комитета)	Я. Бжезински (член Комитета)
Токобаев Н.Т. (член Комитета)	Токобаев Н.Т. (член Комитета)
Шаймарданов Ж.Н. (член Комитета)	Шаймарданов Ж.Н. (член Комитета)
	Салыков О.Ж. (эксперт)

**Комитет по внутреннему аудиту** является постоянно действующим консультативно-совещательным органом Совета директоров Компании. Деятельность Комитета направлена на повышение эффективности и качества работы Совета директоров посредством подготовки рекомендаций по установлению эффективной системы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Компании

(в том числе за полнотой и достоверностью финансовой отчетности), по мониторингу за надежностью и эффективностью систем внутреннего контроля и управления рисками, а также за исполнением документов в области корпоративного управления, по контролю за независимостью внешнего и внутреннего аудита.

#### Состав Комитета по внутреннему аудиту

По состоянию на 01.01.2018	По состоянию на 01.01.2019
Токобаев Н.Т. (Председатель Комитета)	Токобаев Н.Т. (Председатель Комитета)
Я. Бжезински (член Комитета)	Я. Бжезински (член Комитета)
Оспанов Е.С. (член Комитета)	Оспанов Е.С. (член Комитета)
Шаймарданов Ж.Н. (член Комитета)	Шаймарданов Ж.Н. (член Комитета)
	Хамзина И.К. (эксперт)

**Комитет по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам** является постоянно действующим консультативно-совещательным органом Совета директоров Компании, создан в целях повышения эффективности и качества работы Совета директоров посредством углубленной проработки и монито-

ринга вопросов, относящихся к компетенции Совета директоров в сфере кадровой политики, системы назначений и вознаграждений, а также оценки деятельности членов Совета директоров, членов Правления, главного комплаенс-контролера, а также Корпоративного секретаря.

Комитет по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам	
По состоянию на 01.01.2018	По состоянию на 01.01.2019
Я. Бжезински (Председатель Комитета)	Я. Бжезински (Председатель Комитета)
Оспанов Е.С. (член Комитета)	Оспанов Е.С. (член Комитета)
Токобаев Н.Т. (член Комитета)	Токобаев Н.Т. (член Комитета)
Шаймарданов Ж.Н. (член Комитета)	Шаймарданов Ж.Н. (член Комитета)

## ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ЕГО КОМИТЕТОВ

В 2018 году проведено 11 заседаний Совета директоров, путем заочного голосования принято 6 решений, рассмотрен 131 вопрос по следующим категориям:

- ❖ сделки / инвестиционные проекты, ценные бумаги - 17;
- ❖ вопросы управления рисками - 16;
- ❖ утверждение внутренних документов - 24;
- ❖ вопросы стратегии - 5;
- ❖ по кадровым вопросам - 13;
- ❖ планирование и отчетность - 16;
- ❖ вопросы внутреннего аудита - 19;
- ❖ иные вопросы - 21.

Основные вопросы, рассмотренные Советом директоров в 2018 году:

- ❖ Решением Совета директоров от 31 января 2018 года № 2 Таджияков Галымжан Бисенгалиевич избран Председателем Совета директоров Компании.
- ❖ Решением Совета директоров от 29 марта 2018 года № 5 предварительно одобрены годовая финансовая отчетность Компании за 2017 год, порядок распределения чистого дохода и размер дивидендов на одну простую акцию, информация об обращениях Единственного акционера на действия Компании и ее должностных лиц, размер и состав вознаграждения членов Совета директоров и Правления Компании в 2017 году.
- ❖ Решением Совета директоров от 28 апреля 2018 года № 7 определены условия выпуска облигаций АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» и одобрены их выпуски на сумму 3,2 млрд тенге и на сумму 700 млн тенге.
- ❖ Решением Совета директоров от 11 июня 2018 года № 8:
  - предварительно одобрен Годовой отчет АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» за 2017

- год (утвержден решением Единственного акционера от 04 июля 2018 года № 27/18);
- утвержден отчет Правления АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» (системы внутреннего контроля, управления рисками, корпоративного управления, информационных технологий) по итогам 2017 года.
  - ❖ Решением Совета директоров от 26 октября 2018 года № 13:
    - принято решение о закрытии Представительства АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» в городе Астана с 1 января 2019 года;
    - одобрено соглашение о сотрудничестве с АО «Цеснабанк», предусматривающее предоставление акционерным обществом «Цеснабанк» ипотечных займов физическим лицам от имени акционерного общества «Ипотечная

организация «Казахстанская Ипотечная Компания».

- ❖ Решением Совета директоров от 20 декабря 2018 года № 16 одобрен вопрос выпуска облигаций АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» на сумму 20 000 000 000 (двадцать миллиардов) тенге и определены условия выпуска.
- ❖ Также утверждены квартальные отчеты Службы внутреннего аудита, главного комплаенс-контролера и Корпоративного секретаря.

Все вопросы, предусмотренные Планом работы Совета директоров Компании на 2018 год, рассмотрены в отчетном периоде.

Посещаемость заседаний Совета директоров его членами Совета директоров составила 100%.

За отчетный период проведено 28 заседаний комитетов Совета директоров (10 заседаний Комитета по стратегическому планированию, 10 заседаний Комитета по внутреннему ау-



диту и 8 заседаний Комитета по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам), на которых было рассмотрено 140 вопросов по следующим категориям:

- ❖ сделки / инвестиционные проекты, ценные бумаги - 13;
- ❖ вопросы управления рисками - 16;
- ❖ утверждение внутренних нормативных документов - 16;
- ❖ вопросы стратегии - 4;
- ❖ кадровые вопросы - 13;
- ❖ планирование и отчетность - 21;
- ❖ вопросы внутреннего аудита - 33;
- ❖ иные вопросы - 24.

Посещаемость заседаний комитетов Совета директоров их членами составила 100%.

### ПОЛИТИКА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

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

Вознаграждение независимым членам Совета директоров осуществляется в следующей форме:

- ❖ годовое фиксированное вознаграждение;
- ❖ дополнительное вознаграждение за участие в заседаниях комитетов при Совете директоров.

Сумма вознаграждения независимых директоров за 2018 год составила 20,9 млн тенге

(до вычета налогов и других обязательных отчислений).

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

Компания провела внешнюю оценку эффективности деятельности Совета директоров, его комитетов Совета и индивидуальную оценку деятельности директоров по итогам 2018 года. Оценка проводилась независимыми внешними экспертами Международной финансовой корпорации (IFC), обладающими значительным опытом проведения оценки де-

тельности советов директоров казахстанских и международных компаний.

Целями оценки были получение объективной информации о деятельности Совета директоров и его комитетов, а также анализ индивидуального вклада директоров в работу Совета директоров, определение направлений развития практик работы Совета директоров и его комитетов.

Методология, предложенная экспертами IFC, основывалась на наилучших практиках в области корпоративного управления и включала в себя оценку деятельности Совета директоров, комитетов Совета директоров, Председателя Совета директоров, Корпоративного секретаря.

Для достижения целей оценки решались следующие задачи:

- ❖ анализ актуальной информации о деятельности Совета директоров, его комитетов и Корпоративного секретаря;
- ❖ оценка качества взаимодействия между Единственным акционером, Советом директоров, его комитетами, Службой

внутреннего аудита, Корпоративным секретарем и менеджментом;

- ❖ оценка подходов к организации деятельности Совета директоров и его комитетов;
- ❖ сравнение некоторых аспектов деятельности Совета директоров с наилучшей международной практикой в области корпоративного управления;
- ❖ подготовка отчета о результатах оценки, содержащего выводы и рекомендации экспертов.

Процесс оценки включал в себя:

- ❖ анализ внутренних документов и протоколов заседаний Совета директоров и его комитетов;
- ❖ проведение анкетного опроса участников оценки с применением специализированного портала для оценки советов директоров TopCompetence, обеспечивающего конфиденциальность и независимость при проведении онлайн-анкетирования;

- ❖ интервью с членами Совета директоров, его комитетов, работниками Службы внутреннего аудита, Корпоративным секретарем;
- ❖ подготовка отчета о результатах оценки и его рассмотрение отчета на заседании Совета директоров.

По итогам внешней оценки были выявлены сильные стороны и направления развития деятельности Совета директоров и его комитетов. Экспертами были отмечены значимый вклад независимых директоров в деятельность Совета директоров и его комитетов, работа Председателя Совета директоров, высокая дисциплина исполнения поручений Совета директоров менеджментом и другие аспекты деятельности Совета директоров и его комитетов. Помимо этого, экспертами были разработаны рекомендации по повышению эффективности деятельности Совета директоров и его комитетов по следующим направлениям:

- ❖ роль и функции Совета директоров, взаимодействие с Единственным акционером;
- ❖ стратегия и управление эффективностью деятельности;
- ❖ состав Совета директоров и роль независимых директоров;
- ❖ политика вознаграждения членов Совета директоров;
- ❖ заседания Совета директоров;
- ❖ взаимодействие членов Совета директоров;
- ❖ Председатель Совета директоров;
- ❖ Корпоративный секретарь;
- ❖ состав и порядок работы комитетов при Совете директоров.

Результаты оценки послужили основой для разработки плана мероприятий по совершенствованию работы Совета директоров и его комитетов.

## ПРАВЛЕНИЕ

Правление является исполнительным органом Компании и состоит из четырех членов. Деятельность Правления регламентирована Положением о Правлении, утвержденным решением Совета директоров от 31 января 2018 года № 2 (ранее действовало Положение о Правлении, утвержденное решением Совета директоров от 13 апреля 2006 года № 7).

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

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

Заседания Правления проводятся регулярно, а также по мере необходимости принимают-

ся решения путем заочного голосования членов Правления. При рассмотрении каждого вопроса отдельное обсуждение посвящается рискам, связанным с принятием/непринятием решения и их влиянием на рентабельную деятельность Компании. Вопросы, выносимые на рассмотрение Совета директоров и Единственного акционера, предварительно рассматриваются и одобряются Правлением согласно уставу Компании.

Правление принимает решения по вопросам повестки дня следующими способами: голосованием членов Правления на заседании (очно); путем заочного голосования членов Правления (без проведения заседания Правления); сочетанием обеих форм голосования (смешанным голосованием).

В 2018 году Правлением проведены 60 очных заседаний и приняты путем заочного голосования членов Правления 43 решения, итого рассмотрено 530 вопросов.



## ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ КОМПАНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА



## Мухамеджанов Адил Бектасович

### Председатель Правления

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

**Образование:** высшее (экономическое):

- ❖ University of Nottingham (Великобритания);
- ❖ Казахский экономический университет имени Т. Рыскулова (г. Алматы).



## Жусупов Мажит Галымжанович

**Заместитель Председателя Правления**

**Опыт работы:** в декабре 2018 года назначен заместителем Председателя Правления Компании. Ранее работал на различных должностях в финансовом секторе РК, в том числе в РГП «Институт экономических исследований Министерства экономики и бюджетного планирования РК, АО «Нурбанк», АО «БТА банк», АО «Астана - Финанс», АО «AsiaCreditBank», АО «Компания по страхованию жизни «Азия Life».

**Образование:** высшее (экономическое).



## Дыканбаева Асель Маратовна

**Заместитель Председателя Правления**

**Опыт работы:** в мае 2017 года назначена заместителем Председателя Правления Компании. Ранее работала на различных должностях в АО «БТА Банк», АО «AsiaCredit Bank», ТОО «AB Legal».

**Образование:** высшее (экономическое), имеет степень магистра прикладной экономики Университета Дж. Хопкинса.



## Акчурин Айсұлтан Анварович

**Заместитель Председателя Правления**

**Опыт работы:** в марте 2018 года назначен заместителем Председателя Правления Компании. Ранее работал на различных должностях в Саратовском институте механизации и автоматизации, Евразийском институте системных исследований, АО «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов», АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына», ТОО «ФН Менеджмент», АО «Казахстанская жилищно-строительная корпорация», ТОО «Frak Jet», АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания», АО «Байтерек девелопмент».

**Образование:** высшее (техническое, юридическое).



## ПОЛИТИКА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ

Вознаграждение членов Правления состоит из следующих частей:

- ❖ должностного оклада;
- ❖ премии к государственным праздникам;

- ❖ вознаграждения по результатам деятельности за отчетный период.

Сумма вознаграждения членам Правления за 2018 год составила 106,7 млн тенге (до вычета налогов и других обязательных отчислений).

## СЛУЖБА ВНУТРЕННЕГО АУДИТА

Служба внутреннего аудита Компании (далее – СВА) при осуществлении профессиональной деятельности руководствуется Положением об СВА и международными основами профессиональной практики внутреннего аудита.

СВА осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью, предоставление независимых разумных гарантий и консультаций, направленных на совершенствование деятельности Компании и повышение эффективности управления Компанией, в том числе системами управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления.

Руководитель и работники СВА назначаются на должность и освобождаются от занимае-

мой должности решением Совета директоров Компании по представлению (рекомендации) Комитета по аудиту.

Деятельность СВА осуществляется в соответствии с Годовым аудиторским планом, утвержденным решением Совета директоров Компании.

В течение 2018 года СВА выполнялись аудиторские задания согласно установленному Годовому аудиторскому плану. Все рекомендации были оценены по значимости, предложены необходимые для их исполнения меры и назначены ответственные за их реализацию лица.

В 2018 году аудитом были охвачены следующие объекты (бизнес-процессы, системы, процедуры, и другое):

- ❖ соблюдение лимитов отдельных видов административных расходов и механизм их мониторинга;
- ❖ достижение утвержденных ключевых показателей деятельности Компании за 2017 год;
- ❖ средне- и долгосрочное планирование, утверждение и мониторинг бюджета;
- ❖ претензионно-исковая деятельность;
- ❖ система противодействия мошенничеству и коррупции;
- ❖ системы управления эффективностью;
- ❖ процедуры секретариата органов/комитетов;
- ❖ осуществление реализации арендного жилья в рамках государственных программ и собственной аренды, ипотечного кредитования по собственной программе и выкупа прав требований;
- ❖ субсидирование ипотечных займов;
- ❖ эффективность осуществления операций по заимствованию, выпуску облигаций и инвестированию;
- ❖ деятельность представительства Компании в городе Астана;

- ❖ процедуры по осуществлению закупок в Компании.

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

По результатам проведенных в 2018 году аудиторских проверок, было выявлено 253 обнаружения, из которых исполнено 165 обнаружений, не исполнено 4 обнаружения, срок исполнения не наступил по 84 обнаружениям.

В целях реализации рекомендаций СВА Компанией разрабатывается план корректирующих и предупреждающих действий, выполнение которых СВА отслеживается ежеквартально.

В 2018 году СВА была проведена внутренняя оценка (самооценка) качества деятельности внутреннего аудита в соответствии с Программой обеспечения и повышения качества внутреннего аудита. Результаты самооценки показали, что основные установленные целевые показатели качества деятельности СВА достигнуты.

## КАЧЕСТВО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СЛУЖБЫ ВНУТРЕННЕГО АУДИТА



Деятельность СВА в целом соответствует определению внутреннего аудита, Кодексу этики и Международным профессиональным

стандартам внутреннего аудита, а также внутренним документам, регламентирующим деятельность СВА.

## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И СИСТЕМА ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

Управление рисками в Компании является постоянным, динамичным и непрерывным процессом, состоящим из компонентов идентификации, измерения, контроля и мониторинга рисков. В соответствии с Регламентом централизованной системы управления рисками Компания определяет лимиты на компоненты риск-аппетита (достаточность капитала, рентабельность и ликвидность). В целях обеспечения его соответствия стратегии Компании, бизнес-среде и требованиям заинтересованных сторон, лимиты риск-аппетита устанавливаются Советом директоров Компании.

Политика по управлению рисками Компании нацелена на определение, анализ и управление рисками (стратегические риски, финансовые риски, операционные риски, правовые риски), на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня рисков и соответствия установленным лимитам. Руководство несет ответственность за надлежащее функционирование системы управления рисками. Внешние и внутренние факторы риска иден-

тифицируются и управляются в рамках организационной структуры Компании. Особое внимание уделяется карте рисков, которая используется для выявления всего перечня факторов риска и служит основой для определения уровня достаточности текущих процедур по снижению рисков. Компания ежегодно составляет регистр и карту рисков с выделением критических рисков и их индикаторов, разрабатывает планы мероприятий по управлению данными рисками, которые все-сторонне рассматриваются и утверждаются Советом директоров Компании.

Дополнительно, в рамках централизованной системы управления рисками Холдинга, на ежеквартальной основе осуществляется сбор и консолидация информации по видам рисков, присущих деятельности Компании в соответствии с методиками оценки рисков. По каждому виду риска производится его количественная оценка с целью дальнейшей агрегации для расчета внутреннего капитала Компании и его сравнения с имеющимся собственным капиталом, призванным покрывать все риски Компании.

## СТРАТЕГИЧЕСКИЕ РИСКИ

Компания на постоянной основе уделяет особое внимание анализу и контролю всех рисков, способных оказать воздействие на достижение долгосрочных стратегических

## ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

При управлении кредитными рисками в 2018 году выделялись три зоны риска: ипотечные займы, финансовая аренда и управление временно свободными денежными средствами. Для минимизации кредитных рисков использовался комплекс мероприятий и процедур, таких как: скоринг и андеррайтинг кредитных и арендных заявок на основе установленных нормативных коэффициентов, установление и контроль максимальных лимитов на банки-контрагенты посредством проведения анализа их финансового состояния, моделирование ожидаемых кредитных убытков и создание резервов под них.

Компания придерживается консервативной политики в управлении валютными рисками и регулярно осуществляет мониторинг открытой валютной позиции на предмет соответствия установленному лимиту.

Процентный риск связан с вероятностью

целей и ключевых показателей деятельности Стратегии и плана развития, утвержденного Советом директоров Компании.

возникновения потерь из-за чувствительности к изменению процентных ставок при несоответствии сроков возврата/переоценки размещенных процентных активов и привлеченных процентных обязательств Компании. Для контроля подверженности процентному риску Компания использует инструмент процентного ГЭПа (GAR-анализ), цель которого – определить, на каком временном интервале образуется подверженность процентному риску чистой гэп-позиции (разница между процентными активами, чувствительными к изменению процентной ставки, и процентными обязательствами, чувствительными к изменению процентной ставки) вследствие изменения процентной ставки. Также Компания осуществляет оценку подверженности процентному риску портфеля (долговых) ценных бумаг путем использования расчета модифицированной дюрации по определенной облигации и портфеля облигаций в целом.

Компания управляет риском потери ликвидности путем мониторинга дисбалансов в сроках погашения активов и обязательств, с применением мер по устранению нехватки

### ПРАВОВЫЕ И КОМПЛАЕНС-РИСКИ

Компания определяет правовые и комплаенс-риски как вероятность возникновения неблагоприятных последствий, в том числе расходов и негативного влияния на деловую репутацию Компании вследствие нарушения или неисполнения законодательства Республики Казахстан, правил, регуляторных требований, внутренних процедур и политик Компании, а также этических стандартов, в

### ОПЕРАЦИОННЫЕ РИСКИ

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

Компания управляет операционным риском посредством следующих инструментов:

- ❖ классификация событий, относящихся к категории операционных рисков, всеми структурными подразделениями Компании посредством заполнения

ликвидности. Компания регулярно проводит мониторинг таких позиций и обеспечивает устранение возможных разрывов.

том числе по поведению на рынке, урегулированию конфликтов интересов, консультированию и обслуживанию клиентов. Служба комплаенс-контроля также является подразделением, ответственным за осуществление контроля в области противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

электронной базы данных событий операционных рисков с рассмотрением на уполномоченном органе, который вырабатывает рекомендации по управлению операционными рисками по каждому событию;

- ❖ расчет резерва капитала под операционный риск с сопоставлением фактических убытков ввиду реализации операционных рисков;
- ❖ мониторинг отчетности по операционным рискам.

## УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИК ОЦЕНКИ РИСКОВ

В 2018 году в целях перехода на Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Компания провела комплекс мероприятий по разработке методологии и модели по обесценению финансовых инструментов. По результатам данных

мероприятий были разработаны и внедрены статистические модели расчета ожидаемых кредитных убытков по финансовым инструментам в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

## СИСТЕМА ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

Система внутреннего контроля Компании организована с учетом общеизвестных принципов, правил, лучших практик и представлена тремя линиями защиты.

Первая линия защиты внутреннего контроля обеспечивается самими структурными подразделениями Компании. Контроли разрабатываются структурными подразделениями и являются неотъемлемой частью бизнес-процессов. Организация, контроль, мониторинг внутреннего контроля осуществляются руководителями структурных подразделений Компании.

Вторая линия защиты обеспечивается различными структурными подразделениями, включая, но не ограничиваясь такими структурными подразделениями, как Департамент риск-менеджмента, Юридический департа-

мент, Служба комплаенс-контроля и иные структурные подразделения Компании, осуществляющие контрольные функции.

Третья линия защиты представляет собой функцию независимого подтверждения эффективности среды внутреннего контроля в рамках плана аудиторских проверок, который покрывает как первую, так и вторую линии защиты, обеспечивая оценку эффективности общей системы внутреннего контроля в Компании.

В 2018 году в рамках реинжиниринга бизнес-процессов Компании актуализирована и усовершенствована структура матрицы бизнес-процессов, рисков и контролей в соответствии со стратегическими целями Компании и фокусом на ключевые бизнес-процессы.

### ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

В Компании на периодической основе проводится оценка эффективности системы управления рисками (далее – СУР) и системы внутреннего контроля (далее – СВК). Оценки проводятся Службой внутреннего аудита

Компании в соответствии с внутренними документами Компании.

По результатам диагностики лучшей практики сводная оценка эффективности СУР в 2018 году составила 84%, и СВК – 87%.

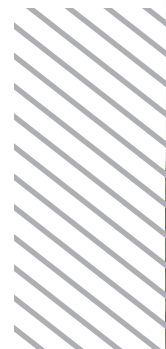
### СОБЛЮДЕНИЕ ПРИНЦИПОВ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Компания рассматривает корпоративное управление как средство повышения эффективности своей деятельности, обеспечения прозрачности и подотчетности, укрепления репутации и снижения затрат на привлечение капитала.

В 2018 году Компания руководствовалась в своей работе требованиями законодательства Республики Казахстан в области корпоративного управления, а также принципами, закрепленными в Кодексе корпоративного управления Компании, утвержденном решением Единственного акционера от 22 декабря 2015 года № 31/15 (далее – Кодекс), – принципами защиты прав и интересов Единственного

акционера, эффективного управления Компанией Советом директоров и Правлением, самостоятельной деятельности Компании, прозрачности и объективности раскрытия информации о деятельности Компании, законности и этики, эффективной дивидендной политики, эффективной кадровой политики, охраны окружающей среды, справедливого регулирования корпоративных конфликтов и конфликта интересов, ответственности.

Согласно Отчету о соблюдении принципов Кодекса корпоративного управления по результатам 2018 года деятельность Компании соответствовала всем установленным Кодексом принципам.





## УРЕГУЛИРОВАНИЕ КОНФЛИКТА ИНТЕРЕСОВ

9 апреля 2015 года Советом директоров утверждена Политика по урегулированию корпоративных конфликтов и конфликта интересов Компании (протокол заседания № 4).

Политика определяет процедуры предупреждения и регулирования корпоративных конфликтов, их своевременное выявление и предотвращение корпоративных конфликтов, а также определение четкой координации действий всех органов в случае возникновения или возможности возникновения корпора-

тивного конфликта или конфликта интересов.

Члены Совета директоров и Правления, равно как и работники Компании, осуществляют свои профессиональные функции добросовестно и разумно, с должной заботой и осмотрительностью в интересах Компании и Единственного акционера, избегая конфликтов интересов и корпоративных конфликтов.

В 2018 году случаи корпоративных конфликтов и конфликтов интересов отсутствовали.



# ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ



## ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

**АУДИТОРСКИЙ ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ**

**ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ**

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

**ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

	Прим.	2018 г. тыс. тенге	2017 г. * тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной ставки		8,781,322	9,546,509
Прочие процентные доходы		8,415,454	6,449,233
Процентные расходы		(7,381,735)	(6,280,876)
<b>Чистый процентный доход</b>	<b>6</b>	<b>9,815,041</b>	<b>9,714,866</b>
Комиссионные доходы		3,857	2,549
Комиссионные расходы		(201,252)	(219,095)
<b>Чистый комиссионный расход</b>		<b>(197,395)</b>	<b>(216,546)</b>
Чистый убыток от операций с иностранной валютой		(4,418)	(18,437)
Чистая реализованная прибыль от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период		142,692	-
Прочие операционные доходы		396,503	686,679
<b>Операционный доход</b>		<b>10,152,423</b>	<b>10,166,562</b>
Убытки от обесценения долговых финансовых инструментов	7	(921,017)	(2,019,839)
Расходы на персонал	8	(1,567,700)	(1,619,826)
Общие и административные расходы	9	(1,421,566)	(1,615,460)
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	25(в)	(427,226)	-

	Прим.	2018 г. тыс. тенге	2017 г. * тыс. тенге
<b>Прибыль до вычета подоходного налога</b>		<b>5,814,914</b>	<b>4,911,437</b>
Расход по подоходному налогу	10	(1,195,768)	(1,216,314)
<b>Прибыль за год</b>		<b>4,619,146</b>	<b>3,695,123</b>
<b>Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом подоходного налога</b>			
<i>Статьи, которые реклассифицированы или могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Резерв по переоценке финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи			
- Чистое изменение справедливой стоимости		-	(160,586)
<b>Прочий совокупный доход (убыток) за год за вычетом подоходного налога</b>		<b>-</b>	<b>(160,586)</b>
<b>Всего совокупного дохода за год</b>		<b>4,619,146</b>	<b>3,534,537</b>
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	24(Д)	760	621

Финансовая отчетность, представленная на страницах с 9 по 99, была одобрена руководством 28 февраля 2019 года и подписана от его имени:

-----  
 Мухамеджанов А.Б.  
 Председатель  
 Правления

-----  
 Сагимкулова Б.Д.  
 Управляющий  
 директор

-----  
 Токтаркожа А.Т.  
 Главный бухгалтер

\* Компания начала применение МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года. В соответствии с выбранными методами перехода сравнительная информация не пересчитывается. В результате применения МСФО (IFRS) 9 Компания изменила порядок представления определенных статей, представление сравнительных данных также изменено соответствующим образом (см. Примечание 5).

	Прим.	2018 г. тыс. тенге	2017 г. * тыс. тенге
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	11	45,903,390	21,800,196
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	12	2,402,821	6,109,035
Инвестиционные ценные бумаги:			
- оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	13	4,764,226	-
- оцениваемые по амортизированной стоимости	13	12,119,171	-
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	13	-	9,234,246
Кредиты, выданные клиентам	14	43,066,563	50,049,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	15	141,153,096	117,838,422
Текущий налоговый актив		2,045,362	2,645,992
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости	16	972,687	3,746,747
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	17	5,180,554	7,652,924
Незавершенное строительство	18	5,643,479	23,475,511
Основные средства		2,129,083	2,173,139
Инвестиционная собственность		647,704	917,489
Прочие активы	19	1,297,734	4,842,065
Всего активов		267,325,870	250,484,945

	Прим.	2018 г. тыс. тенге	2017 г. * тыс. тенге
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Долговые ценные бумаги выпущенные	20	66,920,124	43,177,214
Прочие привлеченные средства	21	31,320,645	29,832,799
Доходы будущих периодов	22	102,126,287	106,893,420
Отложенное налоговое обязательство	10	1,604,292	1,309,953
Прочие обязательства	23	3,467,988	10,462,066
Всего обязательств		205,439,336	191,675,452
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Акционерный капитал	24	63,313,800	63,313,800
Эмиссионный доход		12,661	12,661
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(2,597,522)	(2,597,522)
Дополнительно оплаченный капитал		5,822,856	5,822,856
Резервный капитал		2,734,447	2,734,447
Резерв по переоценке финансовых активов, имеющих в наличии для продажи		-	(1,366,764)
Накопленные убытки		(7,399,708)	(9,109,985)
Всего собственного капитала		61,886,534	58,809,493
Всего собственного капитала и обязательств		267,325,870	250,484,945

\* Компания начала применение МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года. В соответствии с выбранными методами перехода сравнительная информация не пересчитывается. В результате применения МСФО (IFRS) 9 Компания изменила порядок представления определенных статей, представление сравнительных данных также изменено соответствующим образом (см. Примечание 5).

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. * тыс. тенге
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Процентные доходы полученные	13,054,649	12,692,986
Процентные расходы выплаченные	(4,893,531)	(3,446,024)
Комиссионные доходы полученные	3,874	2,345
Комиссионные расходы выплаченные	(115,565)	(122,467)
Поступления по прочим доходам	291,068	955,228
Расходы на персонал выплаченные	(1,547,831)	(1,494,124)
Общие и административные расходы выплаченные	(1,265,085)	(1,566,594)
	5,527,579	7,021,350
<b>(Увеличение)/уменьшение операционных активов</b>		
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	3,654,403	(6,037,579)
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	1,846	-
Кредиты, выданные клиентам	7,537,021	5,827,827
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости	-	632,760
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	(1,085,272)	(8,548,873)
Незавершенное строительство	(6,430,219)	(12,274,013)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	5,378,036	3,716,008
Прочие активы	660,680	359,324
<b>(Увеличение)/уменьшение операционных обязательств</b>		
Субсидии	(84,025)	-
Прочие обязательства	(4,850,022)	963,776
<b>Чистое движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до уплаты подоходного налога</b>	<b>10,310,027</b>	<b>(8,339,420)</b>
Подоходный налог уплаченный	(33,067)	(456,890)
<b>Поступление/(использование) денежных средств от/(в) операционной деятельности</b>	<b>10,276,960</b>	<b>(8,796,310)</b>



	2018 г. тыс. тенге	2017 г. * тыс. тенге
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	(10,157,463)	-
Погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	3,218,541	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(95,332)	(132,079)
Продажа инвестиционной собственности	71,059	158,017
<b>(Использование)/поступление денежных средств (в)/от инвестиционной деятельности</b>	<b>(6,963,195)</b>	<b>25,938</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных	(7,920,500)	(9,599,700)
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	31,356,189	14,374,280
Погашение субординированных выпущенных долговых ценных бумаг	-	(10,000,000)
Погашение прочих привлеченных средств	(1,621,372)	(7,150,000)
Дивиденды выплаченные	(1,108,575)	(926,802)
Выпуск акций	-	5,200,000
<b>Поступление/(использование) денежных средств от/(в) финансовой деятельности</b>	<b>20,705,742</b>	<b>(8,102,222)</b>
<b>Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>24,019,507</b>	<b>(16,872,594)</b>
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	83,687	7,269
Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на начало года	21,800,196	38,665,521
<b>Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на конец года (Примечание 11)</b>	<b>45,903,390</b>	<b>21,800,196</b>

\* Компания начала применение МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года. В соответствии с выбранными методами перехода сравнительная информация не пересчитывается. В результате применения МСФО (IFRS) 9 Компания изменила порядок представления определенных статей, представление сравнительных данных также изменено соответствующим образом (см. Примечание 5).

тыс. тенге	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	Резерв по переоценке финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	Накопленные убытки	Всего
Остаток по состоянию на 1 января 2017 года	58,113,800	12,661	(2,597,522)	5,822,856	2,734,447	(1,206,178)	(11,878,306)	51,001,758
<b>Всего совокупного дохода</b>								
Прибыль за год	-	-	-	-	-	-	3,695,123	3,695,123
<b>Прочий совокупный доход</b>								
<i>Статьи, которые реклассифицированы или могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>								
Чистое изменение справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	-	-	-	-	-	(160,586)	-	(160,586)

тыс. тенге	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	Резерв по переоценке финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	Накопленные убытки	Всего
Всего прочего совокупного дохода	-	-	-	-	-	(160,586)	-	(160,586)
<b>Всего совокупного дохода за год</b>	-	-	-	-	-	(160,586)	3,695,123	3,534,537
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b>								
Выпуск акций (Примечание 24(а))	5,200,000	-	-	-	-	-	-	5,200,000
Дивиденды объявленные (Примечание 24(б))	-	-	-	-	-	-	(926,802)	(926,802)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 года</b>	63,313,800	12,661	(2,597,522)	5,822,856	2,734,447	(1,366,764)	(9,109,985)	58,809,493

тыс. тенге	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	Резерв по переоценке финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	Накопленные убытки	Всего
Остаток по состоянию на 1 января 2018 года*	63,313,800	12,661	(2,597,522)	5,822,856	2,734,447	(1,366,764)	(9,109,985)	58,809,493
Влияние применения МСФО (IFRS 9) на 1 января 2018 года (Примечание 5)	-	-	-	-	-	1,366,764	(1,800,294)	(433,530)
Пересчитанный остаток на 1 января 2018 года*	63,313,800	12,661	(2,597,522)	5,822,856	2,734,447	-	(10,910,279)	58,375,963
<b>Всего совокупного дохода</b>								
Прибыль за год	-	-	-	-	-	-	4,619,146	4,619,146
<b>Всего совокупного дохода за год</b>	-	-	-	-	-	-	4,619,146	4,619,146
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b>								
Дивиденды объявленные (Примечание 24 (б))	-	-	-	-	-	-	(1,108,575)	(1,108,575)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	<b>63,313,800</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>5,822,856</b>	<b>2,734,447</b>	<b>-</b>	<b>(7,399,708)</b>	<b>61,886,534</b>

\* Компания начала применение МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года. В соответствии с выбранными методами перехода сравнительная информация не пересчитывается. В результате применения МСФО (IFRS) 9 Компания изменила порядок представления определенных статей, представление сравнительных данных также изменено соответствующим образом (см. Примечание 5).

## 1. ОТЧИТЫВАЮЩАЯСЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

### **(А) ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная компания (далее – Компания) была учреждена 29 декабря 2000 года в соответствии с постановлением Национального Банка Республики Казахстан (далее – НБРК) от 20 декабря 2000 года № 469. Основными видами деятельности Компании являются приобретение прав требований по ипотечным кредитам, финансовая аренда и ипотечное кредитование в соответствии с лицензией регулирующих органов. Компания может дополнительно осуществлять операции доверительного управления, факторинга, форфейтинга и лизинга.

12 апреля 2010 года Компания получила банковскую лицензию № 5.1.69 на проведение банковских операций кредитования.

Деятельность Компании регулируется Национальным Банком Республики Казахстан.

Юридический адрес Компании: Республика Казахстан, А05Е3В4, г. Алматы, ул. Карасай батыра, 98. 26 октября 2018 года Советом директоров Компании было принято решение о закрытии представительства Компании в городе Астана с 01 января 2019 года, также в соответствии с приказом Управления юстиции Есильского района Департамента юстиции города Астана от 03 января 2019 года № 0008 представительство Компании в городе Астана было снято с учета.

### **(Б) АКЦИОНЕРЫ**

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 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**

Компания осуществляет свою деятельность преимущественно на территории Республики Казахстан. 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, которые в совокупности с другими юридическими и фискальными преградами создают дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Кроме того, обесценение казахстанского тенге, которое произошло в 2015 году, и снижение цены нефти на мировых рынках увеличили уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

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

## 2. ОСНОВЫ УЧЕТА

### (А) ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Данная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО).

Это первый комплект годовой финансовой отчетности Компании, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 3.

### (Б) ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам, за исключением финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка за период, и финансовых активов, имеющих в наличии для продажи.

### (В) ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНОК И СУЖДЕНИЙ

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства подготовки профессиональных суждений, использования расчетных оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

Оценки и лежащие в их основе допущения пересматриваются на регулярной основе. Корректировки в оценках признаются в том отчетном

периоде, в котором были пересмотрены соответствующие оценки, и в любых последующих периодах, которые они затрагивают.

### Суждения

Информация о суждениях, использованных при применении учетной политики, оказавших наиболее существенное влияние на суммы, признанные в финансовой отчетности, раскрыта в следующих примечаниях:

❖ применительно только к 2018 году:

- классификация финансовых активов: оценка бизнес-модели, в рамках которой удерживаются финансовые активы, и оценка того, предусматривают ли договорные условия финансового актива выплату исключительно основной суммы и вознаграждения на непогашенный остаток основной суммы – Примечание 3(д)(i);
- установление критериев оценки того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента его первоначального признания, определение методологии по включению прогнозной информации в оценку ОКУ, а также выбор и утверждение моделей, используемых для оценки ОКУ, – Примечание 4.

### Допущения и неопределенность оценок

Информация о допущениях и оценках, связан-

ных с неопределенностью, в отношении которых существует значительный риск того, что они могут явиться причиной существенной корректировки данных в финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, раскрыта в следующих примечаниях:

- ❖ применительно только к 2018 году:
  - обесценение финансовых инструментов: определение исходных данных для модели оценки ОКУ, в том числе включение прогнозной информации, – Примечание 4;
- ❖ применительно к 2018 и 2017 годам:
  - обесценение кредитов, выданных клиентам, и дебиторской задолженности по финансовой аренде – Примечание 7;
  - оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств – Примечание 29.

### **(Г) ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ВАЛЮТА И ВАЛЮТА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ**

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

Тенге является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

Все числовые показатели, представленные в тенге, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

### **(Д) ИЗМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПОРЯДКА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ДАННЫХ**

Компания начала применение МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года.

С 1 января 2018 года в силу вступает ряд других новых стандартов, но они не оказывают существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

#### ***А. МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»***

МСФО (IFRS) 9 устанавливает требования в отношении признания и оценки финансовых активов, финансовых обязательств и некоторых договоров на покупку или продажу нефинансовых активов. Этот стандарт заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Требования МСФО (IFRS) 9 существенно отличаются от требований МСФО (IAS) 39. Новый стандарт вносит фундаментальные изменения в учет финансовых активов и в некоторые аспекты учета финансовых обязательств.

В результате перехода на МСФО (IFRS) 9 Компания также применила поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», в соответствии с которыми требуется представлять отдельно процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки, в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Ранее Компания раскрывала сумму указанных доходов в примечаниях к финансовой отчетности.

Кроме того, Компания применила соответствующие поправки к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» в отношении раскрытий информации за 2018 год, ука-

занные поправки не применялись в отношении сравнительной информации.

Далее представлена обобщенная информация о ключевых изменениях учетной политики Компании, обусловленных применением МСФО (IFRS) 9.

#### **Классификация финансовых активов и финансовых обязательств**

МСФО (IFRS) 9 предусматривает три основные категории оценки финансовых активов: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Согласно МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, главным образом, определяется на основании бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и предусмотренных договором потоков денежных средств по этому активу. Стандарт упраздняет существующие в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до срока погашения, кредиты и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 производные инструменты, встроенные в основной договор, представляющий собой финансовый актив в сфере применения стандарта, не отделяются от основного договора. Вместо этого весь гибридный инструмент целиком оценивается на предмет его классификации. Пояснения в отношении того, каким образом Компания классифицировала финансовые активы в соответствии с МСФО (IFRS) 9, приведены в Примечании 3(д)(i).

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие в МСФО (IAS) 39 требования

в отношении классификации финансовых обязательств. Вместе с тем, в отличие от порядка, предусмотренного МСФО (IAS) 39, согласно которому все изменения справедливой стоимости обязательств, отнесенных по усмотрению Компании в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, признавались в составе прибыли или убытка, в соответствии с порядком, предусмотренным МСФО (IFRS) 9, эти изменения в общем случае представляются следующим образом:

- ❖ та часть изменения справедливой стоимости финансового обязательства, которая обусловлена изменениями собственного кредитного риска, представляется в составе прочего совокупного дохода; и
- ❖ оставшаяся часть изменения справедливой стоимости представляется в составе прибыли или убытка.

Пояснения в отношении того, каким образом Компания классифицирует финансовые обязательства в соответствии с МСФО (IFRS) 9, приведены в Примечании 3(д)(i).

#### **Обесценение финансовых активов**

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», используемую в МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков». Новая модель оценки обесценения также применяется к некоторым обязательствам по предоставлению займов и договорам финансовой гарантии, но не применяется к инвестициям в долевыми инструментами.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 кредитные убытки признаются раньше, чем в соответствии



с МСФО (IAS) 39. То, каким образом Компания применяет требования МСФО (IFRS) 9 в отношении оценки обесценения, поясняется в Примечании 3(Д)(iv).

### **Переход на новый стандарт**

Изменения в учетной политике, обусловленные вступлением в силу МСФО (IFRS) 9, применялись ретроспективно, за исключением случаев, описанных ниже.

- ❖ Данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью финансовых активов и финансовых обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года отражаются в составе нераспределенной прибыли и резервов собственного капитала. Соответственно, информация, представленная по состоянию на 31 декабря 2017 года и за год, закончившийся на указанную дату, не отражает требований МСФО (IFRS) 9 и, следовательно, она несопоставима с информацией, представленной в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 31 декабря 2018 года и за год, закончившийся на указанную дату. Компания воспользовалась освобождением, позволяющим не пересчитывать данные за сравнительные периоды, но с учетом того, что поправки, внесенные МСФО (IFRS) 9 в МСФО (IAS) 1, ввели требование представлять «процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки» отдельной статьей
- в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, Компания изменила представление сравнительных данных соответствующим образом: процентные доходы по непроизводным долговым финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и чистым инвестициям в финансовую аренду реклассифицированы из состава статьи «Процентные доходы» и представлены в составе статьи «Прочие процентные доходы», наименование статьи «Процентные доходы» изменено в 2017 году на «Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки».
- ❖ Следующие оценки были сделаны на основании фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения:
  - определение бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив;
  - классификация по усмотрению Компании некоторых инвестиций в долевые инструменты, не предназначенные для торговли, в категорию оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.
- ❖ Если долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 9, то Компания исходит из допущения, что не произошло значительного повышения кредитного

риска по активу с момента его первоначального признания.

Более подробная информация об изменениях, обусловленных применением МСФО (IFRS) 9, и возможных последствиях этих изменений представлена в Примечании 5.

#### **В. МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»**

МСФО (IFRS) 15 устанавливает основополагающие принципы для определения того, должна ли

быть признана выручка, в какой сумме и когда. Он заменяет собой МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IAS) 11 «Договоры строительства» и соответствующие разъяснения.

Компания начала применение МСФО (IFRS) 15 с 1 января 2018 года ретроспективно в соответствии с МСФО (IAS) 8. Применение МСФО (IFRS) 15 не оказало влияния на сроки признания или сумму комиссионного дохода Компании по договорам с клиентами.

## 3 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

За исключением изменений, описанных в Примечании 2(д), Компания последовательно применяла следующие положения учетной политики ко всем периодам, представленным в данной финансовой отчетности.

### **(А) ИНОСТРАННАЯ ВАЛЮТА**

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту Компании по валютным курсам, действовавшим на даты осуществления операций.

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


амортизированной стоимостью в иностранной валюте, переведенной в функциональную валюту по валютному курсу по состоянию на конец отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, оцениваемые по справедливой стоимости, переводятся в функциональную валюту по валютным курсам, действовавшим на даты определения справедливой стоимости. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату осуществления операции.

Курсовые разницы, возникающие в результате перевода в иностранную валюту, отражаются в составе прибыли или убытка.

### **(Б) ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

Денежные средства и их эквиваленты включают



наличные банкноты и монеты, свободные остатки (счета типа «Ностро») в НБРК и других банках, а также высоколиквидные финансовые активы с первоначальным сроком погашения менее 3 месяцев, которые не подвержены существенному риску изменения справедливой стоимости и используются Компанией для урегулирования краткосрочных обязательств. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости в отчете о финансовом положении.

### **(В) ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

**Учетная политика, применимая с 1 января 2018 года**

#### **Эффективная процентная ставка**

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

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

При расчете эффективной процентной ставки по финансовым инструментам, не являющимся приобретенными или созданными кредитно-обесцененными активами, Компания оценивает будущие потоки денежных средств, принимая во внимание все договорные условия данного финансового инструмента, но без учета ожидаемых кредитных убытков. Для приобретенных

или созданных кредитно-обесцененных финансовых активов эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, рассчитывается с использованием величины ожидаемых будущих потоков денежных средств, включая ожидаемые кредитные убытки.

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

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

«Амортизированная стоимость» финансового актива или финансового обязательства – это сумма, в которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, и применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки (или резерва под обесценение до 1 января 2018 года).

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

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

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

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

По финансовым активам, которые были кредитно-обесцененными при первоначальном признании, процентный доход рассчитывается посредством применения эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом

кредитного риска, к величине амортизированной стоимости финансового актива. Расчет процентного дохода по таким активам не осуществляется на основе валовой балансовой стоимости, даже если кредитный риск по ним впоследствии уменьшится.

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

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

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

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

### **Учетная политика, применимая до 1 января 2018 года**

#### **Эффективная процентная ставка**

Процентные доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка с использованием метода эффективной процентной ставки. Эффективная процентная ставка представляет собой ставку, дисконтирующую расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансово-

го актива или финансового обязательства (или где это уместно, в течение более короткого периода) точно до балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете эффективной процентной ставки Компания оценивает будущие потоки денежных средств, принимая во внимание все договорные условия финансового инструмента, но без учета будущих кредитных убытков.

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

#### ***Представление информации***

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

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

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

#### **(Г) КОМИССИОННЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

Комиссионные доходы и расходы, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки по финансовому активу или финансовому обязательству, включаются в расчет эффективной процентной ставки (см. Примечание 3(в)).

Прочие комиссионные доходы, включая комиссию за обслуживание счетов, вознаграждение за услуги по управлению инвестициями, комиссионные вознаграждения с продаж, комиссии за размещение и организацию синдицированного кредита, признаются по мере оказания соответствующих услуг. Если отсутствует высокая вероятность того, что в рамках обязательства по предоставлению займа кредит будет выдан заемщику, то комиссионные платежи за предоставление займа признаются равномерно на протяжении срока действия обязательства по предоставлению займа.

Договор с покупателем, результатом которого является признанный финансовый инструмент в финансовой отчетности Компании, может частично относиться к сфере применения МСФО (IFRS) 9 и частично к сфере применения МСФО (IFRS) 15. В этом случае Компания сначала применяет МСФО (IFRS) 9, чтобы отделить и оценить ту часть договора, которая относится к сфере применения МСФО (IFRS) 9, а затем применяет МСФО (IFRS) 15 к оставшейся части этого договора.

Прочие комиссионные расходы включают, главным образом, затраты за сопровождение сделки и обслуживание, которые относятся на расходы по мере получения соответствующих услуг.

### (Д) ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ И ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

#### *і. Классификация финансовых инструментов*

##### **Финансовые активы – учетная политика, применимая с 1 января 2018 года**

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

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

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

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

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

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

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

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

капитала в состав прибыли или убытка.

При первоначальном признании не предназначенных для торговли инвестиций в долевые инструменты Компания может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, о представлении последующих изменений справедливой стоимости инвестиций в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

По таким долевым инструментам прибыли и убытки никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка и обесценение в составе прибыли или убытка не признается. Дивиденды признаются в составе прибыли или убытка (см. Примечание 3(д)(ii)), кроме случаев, когда очевидно, что они представляют собой возврат части первоначальной стоимости инвестиции, и в этом случае дивиденды признаются в составе прочего совокупного дохода. При выбытии инвестиции накопленные прибыли и убытки, признанные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в состав нераспределенной прибыли от выбытия инвестиций.

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

Кроме того, при первоначальном признании Компания может по собственному усмотрению классифицировать без права последующей реклассификации финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит

устранить или в значительной степени уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

#### Оценка бизнес-модели

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

- ❖ политики и цели, установленные для управления портфелем, а также реализация указанных политик на практике. В частности, ориентирована ли стратегия управления на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или реализацию потоков денежных средств посредством продажи активов;
- ❖ каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Компании;
- ❖ риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;

- ❖ каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств); частота, объем и сроки возникновения продаж в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж. Однако информация об уровнях продаж рассматривается не изолированно, а в рамках единого целостного анализа того, каким образом достигается заявленная Компанией цель управления финансовыми активами, и каким образом реализуются денежные потоки.

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

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

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за

кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Компания анализирует договорные условия финансового инструмента. Это включает оценку того, предусмотрено ли условиями договора по финансовому активу какое-либо условие, которое может изменить сроки или сумму потоков денежных средств по договору так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Компания принимает во внимание:

- ❖ условные события, которые могут изменить сроки или сумму денежных потоков;
- ❖ условия, имеющие эффект рычага (левередж);
- ❖ условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия;
- ❖ условия, которые ограничивают требования Компании денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса); и
- ❖ условия, которые приводят к изменению возмещения за временную стоимость денег, например пересмотр процентных ставок на периодической основе.



## Реклассификация

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

### **Учетная политика, применимая до 1 января 2018 года**

Компания классифицирует финансовые активы в одну из следующих категорий:

- ❖ кредиты и дебиторская задолженность;
- ❖ финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

См. также Примечание 3(е), (ж).

### **Финансовые обязательства**

Компания классифицирует финансовые обязательства, кроме договоров финансовой гарантии и обязательств по предоставлению займов, как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

## Реклассификация

Классификация финансовых обязательств после их первоначального признания не подлежит изменению.

### **ii. Прекращение признания**

#### **Финансовые активы**

Компания прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия предусмотренных договором прав на потоки денежных средств от этого актива либо когда она передает права на получение потоков

денежных средств от этого актива в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Компания не передает, не сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, и не сохраняет контроль над данным финансовым активом.

При прекращении признания финансового актива разница между балансовой стоимостью актива (или балансовой стоимостью, распределенной на часть актива, признание которой прекращено) и суммой (i) полученного возмещения (включая величину полученного нового актива за вычетом величины принятого на себя нового обязательства) и (ii) любой накопленной прибыли или убытка, которые были признаны в составе прочего совокупного дохода, признается в составе прибыли или убытка.

С 1 января 2018 года любая накопленная сумма прибыли/убытка, признанная в составе прочего совокупного дохода, по долевым инвестиционным ценным бумагам, классифицированным по усмотрению Компании в категорию оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не подлежит реклассификации в состав прибыли или убытка при прекращении признания таких ценных бумаг, как поясняется в Примечании 3(д)(i). Любая доля участия в переданных финансовых активах, в отношении которых соблюдаются требования для прекращения признания, созданная Компанией или сохранившаяся за ней, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Компания заключает сделки, по условиям кото-

рых передает признанные в отчете о финансовом положении активы, но при этом либо сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на переданные активы, либо их часть. В таких случаях не происходит прекращения признания в учете переданных активов. Примерами таких сделок являются предоставление в заем ценных бумаг и сделки «РЕПО».

В сделках, в которых Компания ни сохраняет за собой, ни передает практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, и сохраняет контроль над переданным активом, она продолжает признавать актив в той степени, в которой сохранила за собой продолжающееся участие в активе, определяемое как степень подверженности Компании риску изменения стоимости переданного актива.

### **Финансовые обязательства**

Компания прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполнены, аннулированы или прекращены.

### ***iii. Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств***

#### ***Учетная политика, применимая с 1 января 2018 года***

### **Финансовые активы**


Если условия финансового актива изменяются, Компания оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что

права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается, и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости плюс соответствующие затраты по сделке. Полученные суммы комиссионного вознаграждения, возникшие в рамках модификации, признаются в учете следующим образом:

- ❖ суммы комиссионного вознаграждения, которые учитываются при определении справедливой стоимости нового актива, а также суммы комиссионного вознаграждения, представляющие собой возмещение соответствующих затрат по сделке, включаются в первоначальную оценку этого актива; и
- ❖ прочие суммы комиссионного вознаграждения признаются в составе прибыли или убытка как часть прибыли или убытка от прекращения признания.

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым активам или финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок Компанией вследствие изменений ключевой ставки НБКР, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность Компании изменять процентные ставки.

Компания проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по пер-



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

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

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

Если модификация обусловлена финансовыми затруднениями заемщика, то целью такой модификации, как правило, является возмещение в максимально возможной сумме стоимости актива согласно первоначальным условиям договора, а не создание (выдача) нового актива на условиях, значительно отличающихся от первоначальных. Если Компания планирует модифицировать финансовый актив таким образом, что это привело бы к прощению части потоков денежных средств, предусмотренных действующим договором, то она должна проанализировать, не следует ли списать часть этого актива до проведения модификации (см. ниже поли-

тику в отношении списания). Данный подход оказывает влияние на результат количественной оценки и приводит к тому, что критерии для прекращения признания соответствующего финансового актива в таких случаях обычно не соблюдаются. Компания также проводит качественную оценку того, является ли модификация условий значительной.

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

Если такая модификация обусловлена финансовыми затруднениями заемщика (см. Примечание 3(д)(iv)), то соответствующие прибыль или убыток представляются в составе убытков

от обесценения. В остальных случаях соответствующие прибыль или убыток представляются в составе процентных доходов, рассчитанных с использованием метода эффективной процентной ставки (см. Примечание 3(в)).

Для кредитов с фиксированной процентной ставкой, условиями которых предусмотрено право заемщика на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов, изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Компанией аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. эффективная процентная ставка пересматривается перспективно.

### Финансовые обязательства

Компания прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка. Уплаченное возмещение включает переданные нефинансовые активы, если таковые имеются, и принятые на себя обязательства, включая новое модифицированное финансовое обязательство.

Компания проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и сово-

купный эффект качественных и количественных факторов. Компания приходит к заключению, что модификация условий является значительной на основании следующих качественных факторов:

- ❖ изменение валюты финансового обязательства;
- ❖ изменение типа обеспечения или других средств повышения качества актива;
- ❖ добавление условия конвертации;
- ❖ изменение субординации финансового обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству.

Если модификация условий финансового обязательства не приводит к прекращению его признания, то амортизированная стоимость обязательства пересчитывается путем дисконтирования модифицированных потоков денежных средств по первоначальной эффективной процентной ставке и возникшая в результате разница признается как прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка. Применительно к финансовым обязательствам с плавающей процентной ставкой пер-

воначальная эффективная процентная ставка, используемая при расчете прибыли или убытка от модификации, корректируется с тем, чтобы отразить текущие рыночные условия на момент проведения модификации. Понесенные затраты или уплаченные комиссии, возникшие в рамках модификации, признаются в качестве корректировки балансовой стоимости обязательства и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового обязательства путем пересчета эффективной процентной ставки по инструменту.

#### **Учетная политика, применимая до 1 января 2018 года**

##### **Финансовые активы**

Если условия финансового актива изменяются, Компания оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается (см. Примечание З(Д)(ii)), и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Если модификация условий финансового актива обусловлена финансовыми затруднениями заемщика и модификация не приводит к прекращению признания актива, то при оценке суммы обесценения актива используется процентная ставка до модификации (см. Примечание З(Д)(iv)).

##### **Финансовые обязательства**

Компания прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка. Уплаченное возмещение включает переданные нефинансовые активы, если таковые имеются, и принятые на себя обязательства, включая новое модифицированное финансовое обязательство.

Если модификация условий финансового обязательства не приводит к прекращению его признания, то понесенные затраты или уплаченные комиссии, возникшие в рамках модификации, признаются в качестве корректировки балансовой стоимости обязательства и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового обязательства путем пересчета эффективной процентной ставки по инструменту.

##### **iv. Обесценение**

См. также Примечание 4.

#### **Учетная политика, применимая с 1 января 2018 года**

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

- ❖ финансовые активы, являющиеся долговыми инструментами;
- ❖ дебиторская задолженность по финансовой аренде;
- ❖ выпущенные договоры финансовой гарантии; и
- ❖ выпущенные обязательства по предоставлению займов.

По инвестициям в долевые инструменты убыток от обесценения не признается.

Компания признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- ❖ долговые инвестиционные ценные бумаги, имеющие низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- ❖ прочие финансовые инструменты, по которым кредитный риск не повысился значительно с момента их первоначального признания (см. Примечание 4).

12-месячные ожидаемые кредитные убытки (12-месячные ОКУ) – это часть ожидаемых кредитных убытков вследствие событий дефолта по финансовому инструменту, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые инструменты, по которым признаются 12-месячные ОКУ, относятся к финансовым инструментам «Стадии 1».

Ожидаемые кредитные убытки за весь срок (ОКУ за весь срок) определяются как ОКУ в результате всех возможных событий дефолта по

финансовому инструменту на протяжении всего ожидаемого срока его действия. Финансовые инструменты, по которым признаются ОКУ за весь срок, относятся к финансовым инструментам «Стадии 2».

### **Оценка ожидаемых кредитных убытков**

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку кредитных убытков, взвешенных по степени вероятности наступления дефолта. Они оцениваются следующим образом:

- ❖ в отношении финансовых активов, не являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату: как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (то есть разница между потоками денежных средств, причитающимися Компании в соответствии с договором, и потоками денежных средств, которые Компания ожидает получить);
- ❖ в отношении финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату: как разница между валовой балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью расчетных будущих потоков денежных средств;
- ❖ в отношении неиспользованной части обязательств по предоставлению займов: как приведенная стоимость разницы между предусмотренными договором потоками денежных средств, которые причитаются Компании по договору, если заемщик воспользуется своим правом на получение

кредита, и потоками денежных средств, которые Компания ожидает получить, если этот кредит будет выдан; и

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

См. также Примечание 4.

#### **Реструктурированные финансовые активы**

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

- ❖ если ожидаемая реструктуризация не приведет к прекращению признания существующего актива, то ожидаемые потоки денежных средств по модифицированному финансовому активу включаются в расчет сумм недополучения денежных средств по существующему активу (см. Примечание 4);
- ❖ если ожидаемая реструктуризация приведет к прекращению признания существующего актива, то ожидаемая справедливая стоимость нового актива рассматривается в качестве окончательного потока денежных средств

по существующему активу в момент его прекращения признания. Эта сумма включается в расчет сумм недополучения денежных средств по существующему финансовому активу, которые дисконтируются за период с ожидаемой даты прекращения признания до отчетной даты с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по существующему финансовому активу.

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

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

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

- ❖ значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- ❖ нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа;
- ❖ реструктуризация Компанией кредита или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;

- ❖ возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- ❖ исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

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

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

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

- ❖ финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: как уменьшение валовой балансовой стоимости данных активов;
- ❖ обязательства по предоставлению займов и договоры финансовой гарантии: в общем случае, как резерв;
- ❖ если финансовый инструмент содержит как востребованный, так и невостребованный компонент, и Компания не может определить ожидаемые кредитные убытки по принятому обязательству по предоставлению займа отдельно от ожидаемых кредитных убытков по уже востребованной части (выданному кредиту): Компания представляет совокупный оценочный резерв под убытки по обоим компонентам. Совокупная сумма представляется как уменьшение валовой балансовой стоимости востребованной части (выданного кредита). Любое превышение величины оценочного резерва под убытки над валовой балансовой стоимостью выданного кредита представляется как резерв; и
- ❖ долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход: оценочный резерв под убытки не признается в отчете о финансовом положении, поскольку балансовая стоимость этих активов является их справедливой стоимостью. Однако величина оценочного резерва под убытки раскрывается и признается в составе резерва изменений справедливой стоимости.

### **Списания**

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



ся в статье «убытки от обесценения долговых финансовых активов» в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

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

#### **Объективное свидетельство обесценения**

На каждую отчетную дату Компания проводит оценку на предмет наличия объективного свидетельства обесценения в отношении финансовых активов, не учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовый актив или группа финансовых активов считаются обесцененными, только если существует объективное свидетельство того, что после первоначального признания актива (активов) имело место событие, повлекшее убыток, и при условии, что указанное событие оказало влияние на будущие потоки денежных средств по данному активу (активам), которое можно с надежностью оценить.

Объективным свидетельством того, что финансовые активы обесценены, являются:

- ❖ значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- ❖ неисполнение обязательств (дефолт) или просрочка выплат заемщиком;
- ❖ реструктуризация Компанией кредита или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- ❖ признаки возможного банкротства заемщика или эмитента;
- ❖ исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или
- ❖ наблюдаемые данные, относящиеся к группе активов, такие как ухудшение платежеспособности заемщиков или эмитентов, входящих в группу, или изменение экономических условий, которые коррелируют с неисполнением обязательств (дефолтом) заемщиками или эмитентами, входящими в указанную группу.

Кредит, условия которого были пересмотрены вследствие ухудшения финансового состояния заемщика, как правило, считается обесцененным, если только не существует свидетельства того, что риск неполучения предусмотренных договором потоков денежных средств существенно снизился и отсутствуют другие признаки обесценения.

Кроме того, значительное или продолжительное снижение справедливой стоимости инвестиции в долевую ценную бумагу ниже ее первоначальной стоимости является объективным свидетельством обесценения.

Компания проводит оценку на предмет наличия обесценения в отношении кредитов и дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, удерживаемых до срока погашения, как на индивидуальной (то есть по каждому активу в отдельности), так и на групповой основе. Применительно к кредитам и дебиторской задолженности и инвестиционным ценным бумагам, удерживаемым до срока погашения, величина

каждого (каждой) из которых, взятого (взятой) в отдельности, является значительной, оценка проводится на индивидуальной основе. Активы, в отношении которых по результатам оценки на индивидуальной основе не были выявлены признаки обесценения, подлежат дальнейшей оценке на групповой основе на предмет наличия убытков от обесценения, которые уже понесены, но еще не были выявлены (IBNR). Кредиты, дебиторская задолженность и инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до срока погашения, величина каждого (каждой) из которых, взятого (взятой) в отдельности, не является значительной, оцениваются на предмет обесценения на групповой основе, для чего объединяются в группы схожими для них характеристиками кредитного риска.

## **Оценка на индивидуальной или на групповой основе**

Оценка обесценения на индивидуальной основе проводится исходя из наилучшей оценки руководством приведенной стоимости потоков денежных средств, которые ожидаются к получению. При оценке указанных потоков денежных средств руководство использует суждение относительно финансового положения должника и чистой стоимости возможной продажи соответствующего обеспечения. Для каждого обесцененного актива проводится оценка возмещения его стоимости с учетом стратегии по урегулированию проблемной задолженности и оценки величины потоков денежных средств, ожидаемых к возмещению.

Оценка резерва на группой основе для групп однородных кредитов проводится с использованием статистических методов оценки, а для

небольших портфелей, по которым отсутствует информация в достаточном объеме, используется подход к расчету на основе уровня исторических убытков. В основе методики, основанной на вероятности перехода из одной категории просрочки в другую, заложен статистический анализ данных за прошлые периоды по просрочке платежей. Руководство применяет суждение с тем, чтобы расчетная оценка убытка, полученная на основе информации за прошлые периоды, была должным образом скорректирована с учетом экономических условий и характеристик портфелей на отчетную дату. Рассчитанные таким образом вероятности перехода и уровни исторических убытков регулярно сопоставляются с величиной фактического убытка.

Резерв под убытки, которые уже понесены, но еще не выявлены (IBNR), включает кредитные убытки, присущие портфелям кредитов и дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, удерживаемых до срока погашения, со сходными характеристиками кредитного риска, когда существует объективное свидетельство, позволяющее предположить, что указанные портфели содержат обесцененные активы, даже если таковые не были выявлены при проведении оценки на индивидуальной основе.

При оценке необходимости создания резерва под убытки на групповой основе руководство рассматривает такие факторы, как кредитное качество, размер портфеля, концентрации риска и экономические факторы. Для оценки необходимой величины резерва руководство использует допущения в отношении того, каким образом смоделированы присущие портфелю убытки, а также каким образом определены требуемые исходные параметры модели на основе

исторического опыта и текущих экономических условий. Корректность расчета величины резерва зависит от допущений и параметров модели, используемых при проведении оценки на групповой основе.

Кредиты, подлежащие оценке на предмет обесценения на групповой основе, не являются обесцененными.

#### **Оценка обесценения**

Убытки от обесценения активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, рассчитываются как разница между балансовой стоимостью и приведенной стоимостью оценочных будущих потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу. Убытки от обесценения активов, имеющих в наличии для продажи, рассчитываются как разница между балансовой и справедливой стоимостью.

#### **Восстановленные суммы убытка от обесценения**

- ❖ В отношении активов, оцениваемых по амортизированной стоимости: если событие, произошедшее после признания убытков от обесценения, приводит к уменьшению суммы убытка от обесценения, то величина уменьшения убытка от обесценения подлежит восстановлению с отражением соответствующих сумм в составе прибыли или убытка.
- ❖ В отношении долговых ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи: если в последующем периоде справедливая стоимость обесцененной долговой

ценной бумаги, имеющейся в наличии для продажи, возрастет, и увеличение может быть объективно связано с событием, произошедшим после признания убытка от обесценения, то убыток от обесценения восстанавливается с отражением соответствующих сумм в составе прибыли или убытка; в ином случае, любое увеличение справедливой стоимости признается в составе прочего совокупного дохода.

Любое последующее восстановление справедливой стоимости обесцененной долевой ценной бумаги, имеющейся в наличии для продажи, всегда признается в составе прочего совокупного дохода.

#### **Представление информации**

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка и отражаются по счету резерва под обесценение кредитов и дебиторской задолженности или инвестиционных ценных бумаг, удерживаемых до срока погашения. Признание процентного дохода по обесцененным финансовым активам продолжается посредством высвобождения дисконта.

Убытки от обесценения инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, признаются посредством перевода накопленного убытка, признанного в составе прочего совокупного дохода, в состав прибыли или убытка в качестве реклассификационной корректировки. Накопленный убыток, реклассифицируемый из состава прочего совокупного дохода в состав прибыли или убытка, представляет собой разницу между стоимостью приобретения за вычетом любых выплат основной суммы и амор-

тизации и текущей справедливой стоимостью за вычетом убытка от обесценения, ранее признанного в составе прибыли или убытка.

## Списание

Компания списывает кредит или инвестиционную долговую ценную бумагу частично или в полной сумме за счет соответствующего резерва под обесценение после того, как Компания определяет, что взыскание соответствующей задолженности невозможно.

## (Е) КРЕДИТЫ, ВЫДАННЫЕ КЛИЕНТАМ

### Учетная политика, применимая с 1 января 2018 года

Статья «Кредиты, выданные клиентам» отчета о финансовом положении включает:

- ❖ кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости (см. Примечание 3(д)(i)); они первоначально оцениваются по справедливой стоимости плюс дополнительные прямые затраты по сделке и впоследствии по их амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Кредиты, выданные клиентам, представляют собой непроемкие финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, не имеющие котировок на активном рынке, и которые Компания не намеревается продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем.

Кредиты, выданные клиентам, включают кредиты, классифицированные как кредиты и дебиторская задолженность.

Кредиты, выданные клиентам, первоначально

оцениваются по справедливой стоимости плюс соответствующие затраты по сделке и впоследствии по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

## (Ж) ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ

### Учетная политика, применимая с 1 января 2018 года

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

- ❖ долговые инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости (см. Примечание 3(д)(i)); они первоначально оцениваются по справедливой стоимости плюс дополнительные прямые затраты по сделке и впоследствии по их амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки;
- ❖ долговые и долевыми инвестиционные ценные бумаги, в обязательном порядке оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток или классифицируемые по усмотрению Компании в эту категорию (см. Примечания 3(д)(i)); они оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой немедленно признаются в составе прибыли или убытка;

### Учетная политика, применимая до 1 января 2018 года

Инвестиционные ценные бумаги первоначально оцениваются по справедливой стоимости плюс, в случае инвестиционных ценных бумаг, не оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, соответствующие затраты

по сделке и впоследствии отражаются в учете в зависимости от их классификации либо как удерживаемые до срока погашения, либо как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо как имеющиеся в наличии для продажи.

Инвестиции, удерживаемые до срока погашения, представляют собой непроемкие финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения, в отношении которых Компания имеет твердое намерение и возможность удерживать до наступления срока их погашения, кроме тех, которые по усмотрению Компании классифицированы в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток или как имеющиеся в наличии для продажи.

Инвестиции, удерживаемые до срока погашения, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения (см. Примечание 3(д)(iv)). Продажа или реклассификация более чем незначительной суммы инвестиций, удерживаемых до срока погашения, привела бы к реклассификации всех инвестиций, удерживаемых до срока погашения, в категорию оценки «имеющиеся в наличии для продажи» и не позволила бы Компании классифицировать инвестиционные ценные бумаги как удерживаемые до срока погашения в течение текущего и двух последующих финансовых лет. Однако продажа или реклассификация не привела бы к необходимости реклассификации в случаях, когда такая продажа или реклассификация:

- ❖ осуществлена настолько близко к сроку погашения, что изменения рыночной процентной ставки не оказали бы значительного влияния на справедливую стоимость финансового актива;
- ❖ осуществлена, когда Компания получила практически всю первоначальную основную сумму актива; и
- ❖ вызвана отдельным событием, которое находится вне контроля Компании, носит разовый характер, и наступление которого Компания не могла обоснованно предвидеть.

### **(З) ДЕПОЗИТЫ, ВЫПУЩЕННЫЕ ДОЛГОВЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ И СУБОРДИНИРОВАННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

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

### **(И) ПРЕДСТАВЛЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ДАННЫХ**

В результате перехода на МСФО (IFRS) 9 Компания изменила порядок представления определенных статей в основных отчетах финансовой отчетности. Представление сравнительных данных также изменено соответствующим образом согласно порядку представления информации в текущем периоде.

Влияние основных изменений на порядок представления информации в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по состоя-

нию на 31 декабря 2017 года, следующее:

- ❖ порядок представления процентных доходов был изменен таким образом, что процентные доходы по дебиторской задолженности по финансовой аренде,

представлены отдельно в составе статьи «Прочие процентные доходы».

Влияние вышеуказанных изменений на порядок представления информации в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в обобщенном виде представлено в таблице ниже:

тыс. тенге	Ранее представленные данные	Влияние реклассификации	После реклассификации
Процентный доход по дебиторской задолженности по финансовой аренде	6,449,233	(6,449,233)	-
Прочий процентный доход	-	6,449,233	6,449,233

### (К) СДЕЛКИ «РЕПО» И «ОБРАТНОГО РЕПО»

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

Ценные бумаги, приобретенные в рамках соглашений о покупке с обязательством обратной продажи (далее – сделки «обратного РЕПО»), включенные в состав дебиторской задолженности по сделкам «обратного РЕПО», отражаются в составе денежных средств и их эквивалентов. Разница между ценой покупки и ценой обратной продажи представляет собой процентный доход и отражается в составе прибыли или убытка за период действия сделки «обратного РЕПО» с использованием метода эффективной процентной ставки.

Если активы, приобретенные в рамках соглашений о покупке с обязательством обратной продажи, продаются третьим сторонам, обязательство вернуть ценные бумаги отражается как

обязательство, предназначенное для торговли, и оценивается по справедливой стоимости.

### **(Л) ВЗАИМОЗАЧЕТ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

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

### **(М) АРЕНДА**

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом.

Передача имущества в аренду с правом выкупа Компанией классифицируются в качестве финансовой аренды на дату начала арендных отношений соответствии с МСФО (IAS) 17 «Аренда».

Финансовая аренда – аренда, предусматриваю-

щая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться. Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые приводят к классификации аренды как финансовой:

- ❖ договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- ❖ арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- ❖ срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- ❖ на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды, или
- ❖ сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Компания, как лизингодатель, первоначально отражает активы, переданные в финансовую

аренду, в сумме, равной чистым инвестициям в аренду. В последующем признание финансового дохода должно основываться на графике, отражающем постоянную периодическую норму доходности по чистым инвестициям Компании в финансовую аренду.

### **(Н) ИЗЪЯТЫЕ АКТИВЫ**

Изъятые активы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Первоначальная стоимость определяется на основе метода сплошной идентификации и отражается по чистой балансовой стоимости соответствующего требования по финансовой аренде на дату изъятия.

Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

### **(О) ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

#### **(i) Собственные активы**

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

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

#### **(ii) Амортизация**

Амортизация по основным средствам начисляется по методу равномерного начисления в течение предполагаемого срока их полезного использования и отражается в составе прибыли

или убытка. Амортизация начисляется с даты приобретения объекта, а для объектов основных средств, возведенных хозяйственным способом, – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. По земельным участкам амортизация не начисляется.

Сроки полезного использования различных объектов основных средств могут быть представлены следующим образом:

- здания  
8-100 лет;
- компьютерное оборудование  
2-10 лет;
- транспортные средства  
5-7 лет;
- прочие активы  
3-20 лет.

### **(П) НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ**

Приобретенные нематериальные активы отражаются в финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Затраты на приобретение лицензий на специальное программное обеспечение и его внедрение капитализируются в стоимости соответствующего нематериального актива.

Амортизация по нематериальным активам начисляется по методу равномерного начисления в течение предполагаемого срока их полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка. Срок полезного использования нематериальных активов варьируется от 1 года для программного обеспечения до 20 лет для лицензий.



### **(P) ИНВЕСТИЦИОННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**

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

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

### **(C) АКТИВЫ, УДЕРЖИВАЕМЫЕ ДЛЯ ПРОДАЖИ**

Внеоборотные активы или группы выбытия, включающие активы и обязательства, возмещение стоимости которых ожидается, прежде всего, за счет продажи, а не продолжающегося использования, определяются в категорию удерживаемых для продажи. Непосредственно перед отнесением в категорию удерживаемых для продажи производится переоценка активов или компонентов группы выбытия в соответствии с учетной политикой Компании. Соответственно, оценка активов или групп выбытия производится по наименьшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

### **(T) ЗАПАСЫ**

Запасы включают активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды, и прочие запасы. Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды, представляют собой объекты недвижимости, приобретенные Компанией и передаваемые лизингополучателям после того, как Компания получает право собственности на данные объекты. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Себестоимость запасов определяется на основе принципа средневзвешенной стоимости и в нее включаются затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку и прочие затраты на доставку запасов до их настоящего местоположения и приведения их в соответствующее состояние. Применительно к запасам собственного производства и незавершенного производства в себестоимость также включается соответствующая доля производственных накладных расходов, рассчитываемая исходя из нормальной загрузки производственных мощностей предприятия.

Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

### **(У) ОБЕСЦЕНЕНИЕ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ**

Прочие нефинансовые активы, отличные от отложенных налогов, оцениваются по состоянию на каждую отчетную дату на предмет наличия признаков обесценения. Возмещаемой стои-

мостью нефинансовых активов является величина, наибольшая из справедливой стоимости за вычетом расходов по продаже и ценности от использования.

При расчете ценности использования ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для актива, который не генерирует приток денежных средств, в значительной степени независимых от потоков денежных средств, генерируемых прочими активами, возмещаемая стоимость определяется по группе активов, генерирующих денежные средства, к которым принадлежит актив. Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или соответствующей ему ЕГДС, оказывается выше его (ее) расчетной возмещаемой стоимости.

Все убытки от обесценения нефинансовых активов отражаются в составе прибыли или убытка и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если произошли изменения в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости. Любой убыток от обесценения актива подлежит восстановлению в том объеме, при котором балансовая стоимость актива не превышает такую балансовую стоимость (за вычетом амортизации), которая сложилась бы, если бы убыток от обесценения не был отражен в финансовой отчетности.

### **(Ф) ГОСУДАРСТВЕННЫЕ СУБСИДИИ**

Государственные субсидии представляют собой

помощь, предоставляемую Правительством, государственными агентствами и государственными организациями в форме перевода ресурсов Компании в обмен на выполнение определенных условий в прошлом или будущем, относящихся к операционной деятельности Компании. Государственные субсидии не признаются, если только не существует обоснованная уверенность в том, что Компания выполнит все связанные с ними условия и получит указанные субсидии. При наличии условий, которые могут потребовать погашения.

Выгода от получения государственного займа по ставке вознаграждения ниже рыночной учитывается как государственная субсидия. Выгода от ставки вознаграждения ниже рыночной оценивается как разница между первоначальной балансовой стоимостью займа, определенной как указывается в Примечании 3(д)(iii), и суммой поступлений.

Государственные субсидии признаются в составе прибыли или убытка на систематической основе в течение периодов, в которых Компания признает в качестве расходов соответствующие затраты, для компенсации которых предназначены средства субсидий.

### **(Х) АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ**

#### **(i) Обыкновенные акции**

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

### ***(ii) Выкуп собственных акций***

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

### ***(iii) Дивиденды***

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

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

## **(Ц) НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ**

Сумма подоходного налога включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Подоходный налог отражается в составе прибыли или убытка, за исключением той его части, которая относится к статьям прочего совокупного дохода или к операциям с собственниками, отражаемым непосредственно на счетах капитала, которые, соответственно, отражаются в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе капитала.

### ***(i) Текущий налог***

Расход по текущему подоходному налогу включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по подоходному налогу прошлых лет.

### ***(ii) Отложенный налог***

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемых для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении неиспользованных налоговых убытков, неиспользованных налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина будущей налогооблагаемой прибыли определяется на основе величины соответствующих налогооблагаемых временных разниц к восстановлению. При отсутствии достаточной суммы соответствующих налогооблагаемых временных разниц для признания отложенного налогового актива в полном размере, дополнительно принимается во внимание будущая налогооблагаемая прибыль. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной. Подобные списания подлежат восстановлению в случае повышения вероятности наличия будущей налогооблагаемой прибыли.

Непризнанные отложенные налоговые активы повторно оцениваются на каждую отчетную дату и признаются в той мере, в которой становится вероятным, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит возместить этот отложенный налоговый актив.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

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

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Компания учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Компании полагает, что обязательства по уплате налогов за


все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Компании может поступать новая информация, в связи с чем у Компании может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

#### **(Ч) СЕГМЕНТНАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

Операционный сегмент представляет собой компонент деятельности Компании, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой Компания получает доходы, либо несет расходы (включая доходы и расходы в отношении операций с прочими компонентами деятельности Компании), результаты деятельности которого регулярно анализируются лицом, ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности и в отношении которого доступна финансовая информация.

#### **(Ш) НОВЫЕ СТАНДАРТЫ И РАЗЪЯСНЕНИЯ, ЕЩЕ НЕ ПРИНЯТЫЕ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ**

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2018 года и не применялись при подготовке данной финансовой отчет-



ности. Из указанных нововведений следующие стандарты, поправки и разъяснения потенциально могут оказать влияние на финансовое положение и результаты деятельности Компании. Компания планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие. Руководство Компании еще не проанализировало возможное влияние новых стандартов на ее финансовое положение или результаты финансово-хозяйственной деятельности.

#### **МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение стандарта для предприятий, которые применяют МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 или до нее.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. Предусмотрены необяза-

тельные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются – они продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

Компания завершила первичную оценку возможного влияния применения МСФО (IFRS) 16 на свою финансовую отчетность, но еще не завершила детальную оценку. Фактическое влияние применения МСФО (IFRS) 16 на финансовую отчетность в период первоначального применения будет зависеть от будущих экономических условий, включая ставку привлечения Компанией заемных средств, действующую на 1 января 2019 года, от состава портфеля договоров аренды Компании на эту дату, актуальной оценки Компанией того, намерена ли она реализовать свои права на продление аренды и того, какие из доступных в стандарте упрощений практического характера и освобождений от признания Компания решит применить.

В отношении договоров финансовой аренды Компания не ожидает значительного влияния на финансовую отчетность.

#### **Прочие стандарты**

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

- ❖ разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»;
- ❖ «Долгосрочные вложения в ассоциированные или совместные предприятия» (поправки к МСФО (IAS) 28);

- ❖ «Поправки к плану, сокращение плана или урегулирование обязательств» (поправки к МСФО (IAS) 19);
- ❖ ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015–2017 годов – различные стандарты;
- ❖ «Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО»;
- ❖ МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».

## 4 АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ РИСКОВ

В данном примечании представлена информация о подверженности Компании финансовым рискам. Информация о применяемой Компанией политике по управлению финансовыми рисками представлена в Примечании 25.

### **Кредитный риск – суммы ожидаемых кредитных убытков**

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

См. описание учетной политики в Примечании 3(Д)(iv).

#### ***Значительное повышение кредитного риска***

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

Цель оценки заключается в выявлении того, имело ли место значительное повышение кре-

дитного риска в отношении позиции, подверженной кредитному риску, посредством сравнения:

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

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

Компания присваивает каждой позиции, подверженной кредитному риску, соответствующий рейтинг кредитного риска на основании различных данных, которые используются для прогнозирования риска дефолта, а также посредством применения экспертного суждения в отношении кредитного качества. Рейтинги кредитного риска определяются с использованием качественных и количественных факторов, которые служат индикатором риска наступления дефолта. Эти факторы меняются в зависимости

от характера подверженной кредитному риску позиции и типа заемщика.

Рейтинги кредитного риска определяются и калибруются таким образом, что риск наступления дефолта растет по экспоненте по мере ухудшения кредитного риска – например, разница между 1-м и 2-м рейтингами кредитного риска меньше, чем разница между 2-м и 3-м рейтингами кредитного риска.

Каждая позиция, подверженная кредитному ри-

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

Позиции, подверженные кредитному риску (корпоративные клиенты)	Позиции, подверженные кредитному риску (корпоративные и розничные клиенты)
Информация, полученная в результате анализа на периодической основе информации о заемщиках – например, аудированная финансовая отчетность, управленческая отчетность, бюджеты, прогнозы и планы.	Информация о платежах, включая информацию о статусе просроченной задолженности.
Данные кредитных рейтинговых агентств, публикации в прессе, информация об изменениях внешних кредитных рейтингов.	Запросы и удовлетворение запросов на пересмотр условий кредитных соглашений.
Котировки облигаций и свопов кредитного дефолта эмитентов, если эта информация доступна.	Текущие и прогнозируемые изменения финансовых, экономических условий и условий осуществления деятельности.
Фактические и ожидаемые значительные изменения в политической, нормативной и технологической среде осуществления деятельности заемщика или его хозяйственной деятельности.	

### **Создание временной структуры вероятности дефолта**

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

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

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

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

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

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

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

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска по финансовому активу с момента его первоначального признания, Компания считает наличие просрочки по этому активу свыше 30 дней. Количество дней просроченной задолженности определяется посредством подсчета количества дней, начиная с самого раннего дня, по состоянию на который выплата в полной сумме не была получена. Даты осуществления платежа определяются без учета льготного периода, который может быть предоставлен заемщику.

### **Определение понятия «дефолт»**

Финансовый актив относится Компанией к фи-



нансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- ❖ платежи просрочены на 90 дней и более по состоянию на отчетную дату;
- ❖ по межбанковским требованиям и ценным бумагам платежи просрочены на 7 дней и более по состоянию на отчетную дату;
- ❖ финансовый инструмент был реструктурирован в связи с финансовыми трудностями заемщика, в результате чего чистая приведенная стоимость денежных потоков от операционной деятельности сократилась на 10% и более;
- ❖ согласно общедоступной информации из внешних источников контрагент находится в состоянии банкротства;
- ❖ внешние кредитные рейтинги финансового инструмента/контрагента имеют значение «СС-» (далее – в соответствии с рейтингами по данным рейтинговых агентств Standard & Poor's, Moody's и других);
- ❖ по состоянию на текущую отчетную дату Компания не смогла осуществить погашение по другому финансовому инструменту контрагента;
- ❖ другие признаки того, что контрагент не способен погасить свои обязательства перед Компанией, и признаки ухудшения состояния финансового актива / увеличения вероятности выполнения Компанией условных обязательств.

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

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

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

#### **Включение прогнозной информации**

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

#### **Модифицированные финансовые активы**

Предусмотренные договором условия по кредиту могут быть модифицированы по ряду причин, включая изменение рыночных условий, удер-

жание клиентов и другие факторы, не обусловленные текущим или возможным ухудшением кредитоспособности заемщика. Признание в учете существующего кредита, условия которого были модифицированы, может быть прекращено и отражено признание в учете нового кредита с модифицированными условиями по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой, описанной в Примечании 3(в)(iii).

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

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

Когда модификация условий кредита приводит к прекращению его признания, вновь признанный кредит относится к «Стадии 1» (при условии, что он не является кредитно-обесцененным на дату признания).


Компания пересматривает условия по кредитам клиентов, испытывающих финансовые затруднения («практика пересмотра условий кредитных соглашений») с тем, чтобы максимизировать сумму возвращаемой задол-

женности и минимизировать риск дефолта. В соответствии с политикой Компании по пересмотру условий кредитных соглашений пересмотр условий осуществляется в отношении каждого отдельно взятого клиента в том случае, если имеет место наступление события дефолта или существует высокий риск наступления дефолта, а также есть свидетельство того, что должник прилагал все необходимые усилия для осуществления выплаты согласно первоначальным условиям договора, и ожидается, что он сможет исполнять свои обязательства перед Компанией на пересмотренных условиях.

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

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

В общем случае пересмотр условий кредитных



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

#### **Оценка ожидаемых кредитных убытков**

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

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

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

Методология оценки показателей PD описана

выше в разделе «Создание временной структуры вероятности дефолта».

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

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

Как описано выше, при условии использования максимально 12-месячного показателя PD для финансовых активов, по которым кредитный

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

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

- ❖ тип инструмента;

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

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

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

тыс. тенге	Позиция, подверженная кредитному риску	Сравнительная информация из внешних источников	
		Показатель PD	Показатель LGD
Денежные средства и их эквиваленты	45,903,390	Статистика дефолтов Moody's модель вероятности дефолта	Для локальных позиций, подверженных риску, статистика LGD основана на восстановлении после дефолтов банков и финансовых институтов в Казахстане

тыс. тенге	Позиция, подверженная кредитному риску	Сравнительная информация из внешних источников	
		Показатель PD	Показатель LGD
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	2,402,821	Статистика дефолтов Moody's модель вероятности дефолта	Для локальных позиций, подверженных риску, статистика LGD основана на восстановлении после дефолтов банков и финансовых институтов в Казахстане
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости	12,119,171		
Прочие финансовые активы	484,713		

### Анализ кредитного качества

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, долговых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2018 года. Если не указано иное, по фи-

нансовым активам суммы в таблице отражают величины валовой балансовой стоимости.

Определения терминов «активы, относящиеся к «Стадии 1», «активы, относящиеся к «Стадии 2», «активы, относящиеся к «Стадии 3» и «РОСІ-активы» приведены в Примечании 3(д)(iv).

тыс. тенге	31 декабря 2018 года			
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Всего
<i>Денежные средства и их эквиваленты</i>				
Национальный Банк Республики Казахстан	179,831	-	-	179,831
с кредитным рейтингом BBB-	11,937,932	-	-	11,937,932
с кредитным рейтингом BB+	479	-	-	479
с кредитным рейтингом BB	4,428,405	-	-	4,428,405
с кредитным рейтингом BB-	7,534,735	-	-	7,534,735
с кредитным рейтингом B+	-	-	-	-
с кредитным рейтингом B	195,575	-	-	195,575
с кредитным рейтингом B-	221	-	-	221
Без присвоенного кредитного рейтинга	-	-	2,139,533	2,139,533
	24,277,178	-	2,139,533	26,416,711
Оценочный резерв под убытки	(101,368)	-	(2,110,916)	(2,212,284)
Сделки обратного РЕПО С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+	21,698,963	-	-	21,698,963
Балансовая стоимость	45,874,773	-	28,617	45,903,390

тыс. тенге	31 декабря 2018 года			
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Всего
<i>Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах</i>				
С кредитным рейтингом BB-	48,221	-	-	48,221
С кредитным рейтингом B+	2,426,499	-	-	2,426,499
	<b>2,474,720</b>	-	-	<b>2,474,720</b>
<b>Оценочный резерв под убытки</b>	<b>(71,899)</b>	-	-	<b>(71,899)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>2,402,821</b>	-	-	<b>2,402,821</b>
<i>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости</i>				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,501,776	-	-	1,501,776
с кредитным рейтингом от B+ до B-	10,620,244	-	-	10,620,244
не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	2,102,726	2,102,726
	<b>12,122,020</b>	-	<b>2,102,726</b>	<b>14,224,746</b>
<b>Оценочный резерв под убытки</b>	<b>(2,849)</b>	-	<b>(2,102,726)</b>	<b>(2,105,575)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>12,119,171</b>	-	-	<b>12,119,171</b>

тыс. тенге	31 декабря 2018 года			
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Всего
<i>Кредиты, выданные клиентам</i>				
Не просроченные	38,669,319	-	1,785,681	40,455,000
Просроченные на срок менее 30 дней	1,552,562	-	166,962	1,719,524
Просроченные на срок 30-59 дней	-	389,249	92,660	481,909
Просроченные на срок 60-89 дней	-	183,483	436,549	620,032
Просроченные на срок более 90 дней	-	-	4,476,809	4,476,809
	<b>40,221,881</b>	<b>572,732</b>	<b>6,958,661</b>	<b>47,753,274</b>
Оценочный резерв под убытки	(651,134)	(59,750)	(3,975,827)	(4,686,711)
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>39,570,747</b>	<b>512,982</b>	<b>2,982,834</b>	<b>43,066,563</b>
<i>Дебиторская задолженность по финансовой аренде</i>				
Не просроченная	128,113,629	188,517	17,027	128,319,173
Просроченная на срок менее 30 дней	8,447,682	-	7,916	8,455,598
Просроченная на срок 30-59 дней	-	2,808,270	-	2,808,270



тыс. тенге	31 декабря 2018 года			
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Всего
Просроченная на срок 60–89 дней	-	1,142,243	-	1,142,243
Просроченная на срок более 90 дней	-	29,971	1,123,078	1,153,049
	<b>136,561,311</b>	<b>4,169,001</b>	<b>1,148,021</b>	<b>141,878,333</b>
<b>Оценочный резерв под убытки</b>	<b>(226,125)</b>	<b>(393,335)</b>	<b>(105,777)</b>	<b>(725,237)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>136,335,186</b>	<b>3,775,666</b>	<b>1,042,244</b>	<b>141,153,096</b>
<i>Прочие финансовые активы</i>				
Просроченная на срок менее 30 дней	387,947	-	-	387,947
Просроченная на срок 30–89 дней	-	112,754	-	112,754
Просроченная на срок более 90 дней	-	-	665,082	665,082
	<b>387,947</b>	<b>112,754</b>	<b>665,082</b>	<b>1,165,783</b>
<b>Оценочный резерв под убытки</b>	<b>(11,860)</b>	<b>(4,128)</b>	<b>(665,082)</b>	<b>(681,070)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>376,087</b>	<b>108,626</b>	<b>-</b>	<b>484,713</b>

## 5 ПЕРЕХОД НА МСФО (IFRS) 9

### Классификация финансовых активов и финансовых обязательств на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 9

В следующей таблице показаны исходные оце-

ночные категории согласно МСФО (IAS) 39 и новые оценочные категории согласно МСФО (IFRS) 9 для финансовых активов и финансовых обязательств Компании по состоянию на 1 января 2018 года.

тыс. тенге	Прим.	Исходная классификация согласно МСФО (IAS) 39	Новая классификация согласно МСФО (IFRS) 9	Исходная балансовая стоимость согласно МСФО (IAS) 39	Реклассификация	Изменение основы оценки	Новая балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9
<i>Финансовые активы</i>							
Денежные средства и их эквиваленты	11	Кредиты и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	21,800,196	-	(140,770)	21,659,426
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	12	Кредиты и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	6,109,035	-	(42,129)	6,066,906
Инвестиционные ценные бумаги	13	Имеющиеся в наличии для продажи	По справедливой стоимости через прочий совокупный доход	9,234,246	(9,234,246)	-	-
Инвестиционные ценные бумаги – долговые (b)	13	Имеющиеся в наличии для продажи	По амортизированной стоимости	-	4,511,985	(96,207)	4,415,778
Инвестиционные ценные бумаги – долговые (a)	13	Имеющиеся в наличии для продажи	По справедливой стоимости через прибыль или убыток (в обязательном порядке)	-	4,722,261	-	4,722,261

тыс. тенге	Прим.	Исходная классификация согласно МСФО (IAS) 39	Новая классификация согласно МСФО (IFRS) 9	Исходная балансовая стоимость согласно МСФО (IAS) 39	Реклассификация	Изменение основы оценки	Новая балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9
Кредиты, выданные клиентам	14	Кредиты и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	50,049,179	-	(581,685)	49,467,494
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	15	Не применимо	Не применимо	117,838,422	-	(77,552)	117,760,870
Прочие финансовые активы		Кредиты и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	4,119,868	-	8,330	4,128,198
<b>Всего финансовых активов</b>				<b>209,150,946</b>	-	<b>(930,013)</b>	<b>208,220,933</b>
<i>Финансовые обязательства</i>							
Выпущенные долговые ценные бумаги	20	По амортизированной стоимости	По амортизированной стоимости	43,177,214	-	-	43,177,214
Прочие привлеченные средства	21	По амортизированной стоимости	По амортизированной стоимости	29,832,799	-	-	29,832,799
Прочие финансовые обязательства	23	По амортизированной стоимости	По амортизированной стоимости	8,953,388	-	-	8,953,388
<b>Всего финансовых обязательств</b>				<b>81,963,401</b>	-	-	<b>81,963,401</b>

Учетная политика Компании в отношении классификации финансовых инструментов в соответствии с МСФО (IFRS) 9 изложена в Примечании 3(д)(i). Изменения в классификации финансовых инструментов, обусловленные применением указанной политики, представлены в таблице выше и поясняются далее.

- a. Некоторые инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые Компанией, классифицированы как оцениваемые в обязательном порядке по справедливой стоимости через прибыль или убыток в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по причине несоответствия критерию SPPI.
- b. Некоторые долговые ценные бумаги удерживаются Компанией в отдельном портфеле для целей обеспечения долгосрочной доходности. Данные

ценные бумаги могут быть проданы, но, как ожидается, такие продажи не будут происходить чаще, чем изредка. Компания считает, что указанные ценные бумаги удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств. Эти активы классифицированы как оцениваемые по амортизированной стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

В следующей таблице приведены данные об эффекте, за вычетом налога, от перехода на МСФО (IFRS) 9 на резервы собственного капитала и нераспределенную прибыль. Этот эффект относится к резерву изменений справедливой стоимости и нераспределенной прибыли. Влияние на другие компоненты собственного капитала отсутствует.

тыс. тенге	Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года
<b>Резерв по переоценке финансовых активов, имеющих в наличии для продажи</b>	
Исходящий остаток согласно МСФО (IAS) 39 (31 декабря 2017 года)	(1,366,764)
Реклассификация долговых инвестиционных ценных бумаг из категории «Имеющиеся в наличии для продажи» в категорию оценки по амортизированной стоимости	380,146
Реклассификация долговых инвестиционных ценных бумаг из категории «Имеющиеся в наличии для продажи» в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток	986,618
<b>Входящий остаток согласно МСФО (IFRS) 9 (1 января 2018 года)</b>	<b>-</b>

тыс. тенге	Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года
<b>Накопленный убыток</b>	
Исходящий остаток согласно МСФО (IAS) 39 (31 декабря 2017 года)	(9,109,985)
Реклассификация в соответствии с МСФО (IFRS) 9	(986,618)
Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9 (включая ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности по аренде, кредитов, выданных клиентам)	(930,013)
Налог	116,337
<b>Входящий остаток согласно МСФО (IFRS) 9 (1 января 2018 года)</b>	<b>(10,910,279)</b>

В следующей таблице представлены результаты сверки:

- ❖ исходящей величины резерва под обесценение финансовых активов в соответствии с МСФО (IAS) 39 по состоянию на 31 декабря 2017 года; с
- ❖ входящей величиной резерва под ожидаемые кредитные убытки в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года.

Применительно к финансовым активам в данной таблице представлена информация по соответствующим оценочным категориям финансовых активов согласно МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 9 и отдельно показано влияние изменений в оценочной категории на величину оценочного резерва под убытки на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 9, то есть на 1 января 2018 года.

тыс. тенге	Оценочный резерв под обесценение (убытки) и другие резервы			
	31 декабря 2017 года (МСФО (IAS) 39/ МСФО (IAS) 37)	Реклассификация	Изменение основы оценки	1 января 2018 года (МСФО (IFRS) 9)
Кредиты и дебиторская задолженность согласно МСФО (IAS) 39 / финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 9 (включают денежные и приравненные к ним средства, счета и депозиты в банках, кредиты, выданные клиентам, дебиторскую задолженность по аренде и прочие финансовые активы)	6,606,378	-	833,806	7,440,184
Долговые инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, согласно МСФО (IAS) 39, реклассифицированные в категорию оценки по амортизированной стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 9	2,592,245	-	96,207	2,688,452
Всего оцениваемых по амортизированной стоимости	9,198,623	-	930,013	10,128,636
Долговые инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, согласно МСФО (IAS) 39, реклассифицированные в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток в соответствии с МСФО (IFRS) 9	437,743	(437,743)	-	-
Всего оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	437,743	(437,743)	-	-

## 6 ЧИСТЫЙ ПРОЦЕНТНЫЙ ДОХОД

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
<i>Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки</i>		
<b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Кредиты, выданные клиентам	5,154,079	5,531,587
Денежные средства и их эквиваленты	869,257	2,656,740
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости / финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	1,404,823	1,044,447
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	362,110	141,073
Сделки «обратного РЕПО»	914,757	37,761
Прочие активы	76,296	134,901
	<b>8,781,322</b>	<b>9,546,509</b>
<b>Прочие процентные доходы</b>		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	8,017,419	6,449,233
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	398,035	-
	<b>8,415,454</b>	<b>6,449,233</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(5,039,926)	(3,465,068)

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Прочие привлеченные средства	(2,310,921)	(2,472,220)
Субординированные долговые ценные бумаги выпущенные	-	(247,758)
Признание дисконта по долгосрочной дебиторской задолженности	(30,888)	(95,830)
	<b>(7,381,735)</b>	<b>(6,280,876)</b>
<b>Чистый процентный доход</b>	<b>9,815,041</b>	<b>9,714,866</b>

В состав различных статей процентных доходов за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, входит общая сумма, равная 402,815 тыс. тенге (в 2017 году: процентный доход по обесцененным активам: 224,334 тыс. тенге), начисленная по активам, находящимся в «Стадии 3» в 2018 году.

Процентный доход по дебиторской задолженности по финансовой аренде за период, закончившийся 31 декабря 2018 года, включает амортизацию дохода будущих периодов в размере 3,758,780 тыс. тенге (2017 год: 3,071,347 тыс. тенге) (Примечание 22).



## 7 УБЫТКИ ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ ДОЛГОВЫХ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 15)	(354,201)	174,186
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 11)	71,805	(93,360)
Кредиты, выданные клиентам (Примечание 14)	(218,974)	(448,718)
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах (Примечание 12)	(29,770)	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости (Примечание 13)	88,477	(1,474,449)
Прочие активы (Примечание 19)	(478,354)	(177,498)
	<b>(921,017)</b>	<b>(2,019,839)</b>

## 8 РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Вознаграждения работникам	1,437,104	1,467,161
Налоги по заработной плате	130,596	152,665
	<b>1,567,700</b>	<b>1,619,826</b>

## 9 ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Налоги, отличные от подоходного налога	276,622	261,532
Профессиональные услуги	108,553	255,568
Расходы по землеустроительным работам	30,532	188,362
Реклама и маркетинг	141,292	149,958
Износ и амортизация	144,860	123,354
Коммунальные расходы	160,364	95,714
Аутсорсинг	97,570	65,645
Страхование залогового имущества	57,918	62,538
Услуги технического сопровождения программного обеспечения	66,835	50,953
Охрана	70,097	45,856
Командировочные расходы	72,630	41,264
Ремонт и техническое обслуживание	25,424	27,018
Аренда	25,548	23,269
Информационные и телекоммуникационные услуги	12,405	11,368
Государственные пошлины	2,413	3,226
Прочее	128,503	209,835
	<b>1,421,566</b>	<b>1,615,460</b>

## 10 РАСХОД ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Расход по текущему подоходному налогу	(787,798)	(1,012,584)
Недоплачено в прошлых отчетных периодах	(113,631)	-
Изменение величины отложенных налоговых активов / отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва	(294,339)	(203,730)
<b>Всего расхода по подоходному налогу</b>	<b>(1,195,768)</b>	<b>(1,216,314)</b>

В 2018 году ставка по текущему и отложенному подоходному налогу составляет 20% (в 2017 году: 20%).

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

	2018 г. тыс. тенге	%	2017 г. тыс. тенге	%
<b>Прибыль до вычета подоходного налога</b>	<b>5,814,914</b>	<b>100</b>	<b>4,911,437</b>	<b>100</b>
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(1,162,983)	(20)	(982,287)	(20)
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	356,437	6	208,144	4
Невычитаемые убытки от обесценения	(186,396)	(3)	(314,224)	(6)
Прочие невычитаемые расходы	(89,195)	(2)	(127,947)	(3)
Недоплачено в прошлых отчетных периодах	(113,631)	(2)	-	-
	<b>(1,195,768)</b>	<b>(21)</b>	<b>(1,216,314)</b>	<b>(25)</b>

Временные разницы, возникающие между стоимостью активов и обязательств, отраженной в финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению отложенных налоговых активов по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года.

## Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства

Изменение величины временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2018 года может быть представлено следующим образом:

тыс. тенге	1 января 2018 года	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2018 года
Основные средства	(72,970)	(3,213)	(76,183)
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	3,299	(3,299)	-
Прочие активы	8,072	11,285	19,357
Займы выданные	-	41,580	41,580
Прочие привлеченные средства	(22,674,344)	622,115	(22,052,229)
Доходы будущих периодов	21,378,684	(953,427)	20,425,257
Прочие обязательства	47,306	(9,380)	37,926
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	370,994	-	370,994
	<b>(938,959)</b>	<b>(294,339)</b>	<b>(1,233,298)</b>
Непризнанный отложенный налоговый актив	(370,994)	-	(370,994)
	<b>(1,309,953)</b>	<b>(294,339)</b>	<b>(1,604,292)</b>

Изменение величины временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, может быть представлено следующим образом:

тыс. тенге	1 января 2017 года	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2017 года
Основные средства	(132,389)	59,419	(72,970)
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	3,982	(683)	3,299
Прочие активы	10,277	(2,205)	8,072
Прочие привлеченные средства	(23,010,027)	335,683	(22,674,344)
Доходы будущих периодов	21,992,953	(614,269)	21,378,684
Прочие обязательства	28,981	18,325	47,306
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	370,994	-	370,994
	<b>(735,229)</b>	<b>(203,730)</b>	<b>(938,959)</b>
Непризнанный отложенный налоговый актив	(370,994)	-	(370,994)
	<b>(1,106,223)</b>	<b>(203,730)</b>	<b>(1,309,953)</b>

## 11 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
<b>Счета типа «Ностро» в НБРК</b>	<b>179,831</b>	<b>1,291,453</b>
<b>Счета типа «Ностро» в других банках</b>		-
с кредитным рейтингом BVB-	11,937,932	-
с кредитным рейтингом BV+	479	-
с кредитным рейтингом BV	4,428,405	3,395,831
с кредитным рейтингом BV-	7,534,735	2,644,991
с кредитным рейтингом B+	-	9,950,088
с кредитным рейтингом B	195,575	405,255
с кредитным рейтингом B-	221	5,355
с кредитным рейтингом D	-	2,141,045
с кредитным рейтингом CCC	-	-
без рейтинга	2,139,533	-
<b>Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение</b>	<b>26,416,711</b>	<b>19,834,018</b>
Резерв под обесценение	(2,212,284)	(2,141,045)
<b>Всего счетов типа «Ностро» в банках за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>24,204,427</b>	<b>17,692,973</b>

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
<b>Сделки «обратного РЕПО»</b>		
с кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	21,698,963	4,107,223
<b>Всего сделок «обратного РЕПО»</b>	<b>21,698,963</b>	<b>4,107,223</b>
<b>Всего денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>45,903,390</b>	<b>21,800,196</b>

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

27 декабря 2016 года НБРК отозвал лицензию у АО «Казинвестбанк» (КИБ), как было указано, ввиду неоднократного невыполнения обязательств по платежным операциям. По состоянию на 31 декабря 2018 года Компания рассматривает счет «Ностро» в КИБе на общую сумму 2,106,153 тысяч тенге как полностью обесцененный, так как на основании своего понимания текущего финансового положения КИБа не ожидает возможных будущих денежных поступлений от данных активов (31 декабря 2017 года: 2,141,045 тысяч тенге).

По состоянию на 31 декабря 2018 года Компания имеет два банка (в 2017 году: один банк), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка в указанном банке по состоянию на 31 декабря 2018 года составляет 19,442,212 тыс. тенге (в 2017 году: 9,899,932 тыс. тенге).

В 2018 году Компания заключила сделки «обратного РЕПО» с контрагентами на Казахстанской фондовой бирже. Данные сделки обеспечены казначейскими векселями Министерства финансов Республики Казахстан и нотами НБРК. По состоянию на 31 декабря 2018 года справедливая стоимость финансовых активов, используемых в качестве обеспечения договоров «обратного РЕПО», составляет 22,655,276 тыс. тенге (31 декабря 2017 года: 4,102,001 тысяч тенге).

**Анализ изменения оценочного резерва под убытки**

тыс. тенге	2018 год				2017 год
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого	Итого
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>					
Остаток на 1 января	140,770	-	2,141,045	2,281,815	2,525,730
Перевод в Стадию 3	45	-	(45)	-	-
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(41,631)	-	(30,174)	(71,805)	93,360
Списания	-	-	-	-	(478,045)
Изменения курса валют и прочие изменения	2,274	-	-	2,274	-
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>101,458</b>	<b>-</b>	<b>2,110,826</b>	<b>2,212,284</b>	<b>2,141,045</b>



## 12 СЧЕТА И ДЕПОЗИТЫ В БАНКАХ И ПРОЧИХ ФИНАНСОВЫХ ИНСТИТУТАХ

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
с кредитным рейтингом BB-	48,221	6,006,411
с кредитным рейтингом B+	2,426,499	-
не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	102,624
	<b>2,474,720</b>	<b>6,109,035</b>
Резерв под обесценение	(71,899)	-
	<b>2,402,821</b>	<b>6,109,035</b>

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

Остатки по счетам и депозитам не являются просроченными.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Компания

разместила срочный депозит со ставкой вознаграждения 13.00% годовых (в 2017 году: 9.75%), и сроком погашения в апреле 2019 года (в 2017 году: март 2018 года).

По состоянию на 31 декабря 2018 года Компания не имеет банков (в 2017 году: один банк), на долю которых приходится более 10% капитала. Совокупный объем таких остатков по состоянию на 31 декабря 2017 года составил 6,006,411 тыс. тенге.

**Анализ изменения оценочного резерва под убытки**

тыс. тенге	2018 год		2017 год
	Стадия 1	Итого	Итого
<b>Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах</b>			
Остаток на 1 января	42,129	42,129	-
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	29,770	29,770	-
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>71,899</b>	<b>71,899</b>	-

**13 ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ / ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ, ИМЕЮЩИЕСЯ В НАЛИЧИИ ДЛЯ ПРОДАЖИ**

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	4,764,226	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости	12,119,171	-
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	-	9,234,246
	<b>16,883,397</b>	<b>9,234,246</b>

	31 декабря 2018 года тыс. тенге
<b>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период</b>	
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом от BB+ до BB-	2,052,732
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом от B- до B+	1,745,312
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	966,182
	<b>4,764,226</b>

	31 декабря 2018 года тыс. тенге
<b>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизируемой стоимости</b>	
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,501,776
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом от B до B+	10,620,244
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	2,102,726
	<b>14,224,746</b>
Резерв под обесценение	(2,105,575)
	<b>12,119,171</b>

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

агентств.

В феврале 2018 года Компания приобрела купонные облигации CCBNb30, выпущенные

АО «Банк ЦентрКредит», на сумму 10,144,207 тысяч тенге.

Корпоративные облигации представляют собой процентные ценные бумаги, выпущенные местными компаниями и банками. Данные ценные бумаги находятся в свободном обращении на Казахстанской фондовой бирже (далее - КФБ), за исключением облигаций АО «Казакстан Кагазы» (далее - КК) и ТОО «Корпорация «АПК Инвест» (далее - АПК) валовыми стоимостями 1,117,796 тыс. тенге и 984,930 тыс. тенге соответственно

(31 декабря 2017 года: АО «Роса» (далее - Роса), АО «Казакстан Кагазы», ТОО «Корпорация «АПК Инвест» и ТОО «КТ «Орда Кредит» (далее - ОК) валовыми стоимостями 437,743 тыс.

тенге, 1,117,796 тыс. тенге, 984,930 тыс. тенге и 489,519 тыс. тенге соответственно). Облигации Роса, КК, АПК и ОК были исключены из торгов КФБ со 2 октября 2009 года, 13 ноября 2015 года, 4 июля 2017 года и 26 января 2018 года соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов Компания рассматривает данные облигации как полностью обесцененные, поскольку на основании своей оценки финансового положения эмитентов, Компания не ожидает возможных будущих денежных потоков от данных активов.

### Анализ изменения оценочного резерва под убытки

Инвестиционные ценные бумаги	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	31 декабря 2018 года тыс. тенге
Остаток на 1 января	19,842	2,668,610	2,688,452
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(16,993)	(71,484)	(88,477)
Списание задолженности за счет провизий	-	(494,400)	(494,400)
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец года</b>	<b>2,849</b>	<b>2,102,726</b>	<b>2,105,575</b>

В течение 2018 года произошла замена кредитора по обязательствам облигации ТОО «КТ «Орда Кредит». Соответственно, данная сумма в размере 494,400 тыс. тенге требования была списана за счет созданного резерва.

	2017 г. тыс. тенге
<b>Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи</b>	
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,179,676
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВВ-	1,222,537
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом от В- до В+	4,810,588
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	5,051,433
	<b>12,264,234</b>
Резерв под обесценение	(3,029,988)
	<b>9,234,246</b>

**Анализ изменения резерва под обесценение финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи:**

	2017 г. тыс. тенге
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало года	1,555,539
Чистое начисление	1,474,449
<b>Величина резерва под обесценение по состоянию на конец года</b>	<b>3,029,988</b>

## 14 КРЕДИТЫ, ВЫДАННЫЕ КЛИЕНТАМ

Кредиты, выданные клиентам, состоят из ипотечных кредитов, купленных у коммерческих банков и кредитных организаций Республики Казахстан, а также ипотечных кредитов, выданных физи-

ческим лицам. Портфель кредитов состоит из ипотечных кредитов, деноминированных в тенге и долларах США, предоставленных физическим лицам – гражданам Республики Казахстан.

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Ипотечные кредиты, выданные клиентам, до вычета резерва под обесценение	47,753,274	54,057,816
Резерв под обесценение	(4,686,711)	(4,008,637)
<b>Кредиты, выданные клиентам, за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>43,066,563</b>	<b>50,049,179</b>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года, Компания приобрела портфели ипотечных кредитов у одного коммерческого банка (2017 год: приобрела портфели ипотечных кредитов у двух коммерческих банков и у одной ипотечной организации). Кредиты, приобретенные в 2018 году, были признаны по справедливой стоимости

на общую сумму 4,940,099 тыс. тенге (в 2017 году: 4,129,110 тыс. тенге).

### (а) Качество ипотечных кредитов

В таблице далее представлена информация о качестве ипотечных кредитов, выданных клиентам, по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов:

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
<b>Ипотечные займы</b>		
непросроченные	40,455,000	48,953,692
просроченные на срок менее 30 дней	1,719,524	2,090,382
просроченные на срок 30–89 дней	1,101,941	755,102

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
просроченные на срок 90–179 дней	492,809	404,837
просроченные на срок 180–360 дней	632,257	131,808
просроченные на срок более 360 дней	3,351,743	1,721,995
<b>Всего кредитов, выданных клиентам</b>	<b>47,753,274</b>	<b>54,057,816</b>
Резерв под обесценение по кредитам, выданным клиентам	(4,686,711)	(4,008,637)
<b>Всего кредитов, выданных клиентам, за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>43,066,563</b>	<b>50,049,179</b>

По состоянию на 31 декабря 2018 года, балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца и частичного требования обратного выкупа от продавца составляла 8,338,280 тыс. тенге и 14,047,193 тыс. тенге соответственно

(31 декабря 2017 года: 10,397,029 тыс. тенге и 19,684,750 тыс. тенге соответственно).

В соответствии с условиями соглашений на право частичного требования обратного выкупа от продавца, данное право не превышает 20–25% от общего размера основного долга по ипотечным

кредитам на даты приобретений данных кредитов

Изменения вышеприведенных оценок могут повлиять на величину резерва под обесценение кредитов. Например, при изменении величины чистой приведенной к текущему моменту стоимости предполагаемых потоков денежных средств на плюс/минус три процента, размер резерва под обесценение кредитов, выданных клиентам, по состоянию на 31 декабря 2018 года был бы на 1,291,997 тыс. тенге ниже/выше (31 декабря 2017 года: 1,501,475 тыс. тенге).

**(б) Анализ изменения оценочного резерва под убытки**

тыс. тенге	2018 год				2017 год
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого	Итого
<b>Кредиты, выданные клиентам</b>					
Остаток на 1 января	635,112	-	3,955,211	4,590,323	3,562,695
Перевод в Стадию 1	9,035	(8,982)	(53)	-	-
Перевод в Стадию 2	(5,849)	5,849	-	-	-
Перевод в Стадию 3	(10,284)	(9,723)	20,007	-	-
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(15,199)	50,143	127,120	162,064	448,718
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	31,209	19,007	6,693	56,909	-
Списания	-	-	(133,559)	(133,559)	(1,121)
Изменения курса валют и прочие изменения	7,110	3,456	408	10,974	(1,655)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>651,134</b>	<b>59,750</b>	<b>3,975,827</b>	<b>4,686,711</b>	<b>4,008,637</b>



Значительные изменения валовой балансовой стоимости портфеля ипотечных кредитов поясняются далее:

тыс. тенге	2018 год			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Кредиты, выданные клиентам</b>				
Остаток на 1 января	46,493,117	588,240	6,976,459	54,057,816
переведенные в Стадию 1	446,686	(421,146)	(25,540)	-
переведенные в Стадию 2	(476,744)	477,905	(1,161)	-
переведенные в Стадию 3	(720,697)	(51,336)	772,033	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	5,799,691	102,972	37,430	5,940,093
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(11,320,172)	(123,903)	(800,560)	(12,244,635)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>40,221,881</b>	<b>572,732</b>	<b>6,958,661</b>	<b>47,753,274</b>

#### (в) Анализ обеспечения

Ипотечные кредиты обеспечены залогом соответствующей недвижимости.

В отношении кредитов с правом требования обратного выкупа от продавца коммерческие банки-партнеры несут ответственность за мониторинг обеспечения на периодической осно-

ве в соответствии с требованиями НБРК. Возможность взыскания этих кредитов зависит в большей степени от кредитоспособности коммерческих банков-партнеров, чем от стоимости обеспечения, и текущая стоимость обеспечения влияет на оценку обесценения в меньшей степени.

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

тыс. тенге	Балансовая стоимость кредитов, выданных клиентам	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на отчетную дату	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на дату выдачи кредита	Справедливая стоимость обеспечения не определена
<b>31 декабря 2018 года</b>				
Непросроченные кредиты	39,413,303	37,558,619	1,821,684	33,000
Просроченные кредиты	3,653,260	3,587,447	64,863	951
	<b>43,066,563</b>	<b>41,146,066</b>	<b>1,886,547</b>	<b>33,951</b>
<b>31 декабря 2017 года</b>				
Непросроченные кредиты	46,807,119	42,651,446	13,384	4,142,289
Просроченные кредиты	3,242,060	3,210,826	-	31,234
	<b>50,049,179</b>	<b>45,862,272</b>	<b>13,384</b>	<b>4,173,523</b>

Ранее приведенные таблицы исключают стоимость избыточного обеспечения.

Компания пересматривает оценочную стоимость обеспечения на дату выдачи кредита до его текущей стоимости с учетом ориентировоч-

ных изменений стоимости объектов недвижимости. Компания может также провести индивидуальную оценку обеспечения по состоянию на каждую отчетную дату в случае возникновения признаков обесценения.

### **Изъятые обеспечение**

Компания приобрела определенные активы путем получения контроля над обеспечением кредитов, выданных розничным клиентам. По состоянию на 31 декабря 2018 года балансовая стоимость таких активов составила 946,615 тыс. тенге (в 2017 году: 1,197,831 тыс. тенге), изъятое обеспечение состоит из инвестиционной собственности на сумму 647,704 тыс. тенге

(в 2017 году: 917,489 тыс. тенге) и прочих активов на сумму 298,911 тыс. тенге (в 2017 году: 280,342 тыс. тенге).

Политика Компании предполагает продажу указанных активов.

### **(г) Секьюритизация активов**

Основной долг по кредитам, выданным клиентам или приобретенным у партнеров, на сумму 18,218,416 тыс. тенге (в 2017 году: 18,899,802 тыс. тенге) служит обеспечением долговых ценных бумаг, выпущенных Компанией.

По состоянию на 31 декабря 2018 года балансовая

стоимость этих долговых ценных бумаг составляет 16,840,429 тыс. тенге (31 декабря 2017 года: 17,141,829 тыс. тенге). Смотрите Примечание 20.

### **(д) Концентрация кредитов, выданных клиентам**

По состоянию на 31 декабря 2018 года Компания имеет один банк без присвоенного рейтинга (в 2017 году: один банк с кредитным рейтингом «В-»), к которому Компания имеет право требования обратного выкупа в отношении приобретенных кредитов и суммарная балансовая стоимость кредитов по которым составляет более 10% от капитала. Совокупный объем остатков по указанным контрагентам, по состоянию на 31 декабря 2018 года составляет 10,609,795 тыс. тенге (в 2017 году: 7,956,252 тыс. тенге).

### **(е) Сроки погашения займов**

Сроки погашения кредитов, составляющих кредитный портфель, по состоянию на отчетную дату приведены в Примечании 25(д) и представляют собой периоды времени от отчетной даты до дат погашения по кредитным договорам.

## 15 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЕ

Компоненты чистых инвестиций в финансовую аренду по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов представлены следующим образом:

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
В течение одного года	10,298,630	8,450,647
Более одного года, но менее пяти лет	41,555,484	33,849,644
Более пяти лет	134,837,019	115,081,647
<b>Минимальные арендные платежи</b>	<b>186,691,133</b>	<b>157,381,938</b>
<b>За вычетом незаработанного финансового дохода:</b>		
Менее одного года	(4,218,732)	(3,581,758)
От одного года до пяти лет	(15,860,417)	(13,452,112)
Более пяти лет	(24,733,651)	(22,216,162)
<b>За вычетом незаработанного финансового дохода, всего</b>	<b>(44,812,800)</b>	<b>(39,250,032)</b>
Минус: резерв под обесценение	(725,237)	(293,484)
<b>Чистые инвестиции в финансовую аренду</b>	<b>141,153,096</b>	<b>117,838,422</b>

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 (IAS) 17, 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 пред-

усматривают предельные лимиты месячных арендных платежей в городах Алматы и Астана в размере 1,120 тенге за 1 м<sup>2</sup>, в остальных регионах – 924 тенге за 1 м<sup>2</sup>. Предполагаемая ставка вознаграждения по договорам аренды по программе «Нурлы жер» составляет 3.1%.

#### Анализ обеспечения, продолжение

В следующей таблице представлена информация об обеспечении, арендованных активах и других средств повышения качества кредита в отношении дебиторской задолженности по финансовой аренде (за вычетом резерва под обеспечение) по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов, по типам обеспечения.

тыс. тенге	Балансовая стоимость кредитов, выданных клиентам	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на отчетную дату	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на дату выдачи кредита	Справедливая стоимость обеспечения не определена
<b>31 декабря 2018 года</b>				
Непросроченные кредиты	127,525,841	127,525,841	-	-
Просроченные кредиты	13,627,255	13,627,255	-	-
	<b>141,153,096</b>	<b>141,153,096</b>	-	-

тыс. тенге	Балансовая стоимость кредитов, выданных клиентам	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на отчетную дату	Справедливая стоимость обеспечения – для обеспечения, оцененного по состоянию на дату выдачи кредита	Справедливая стоимость обеспечения не определена
<b>31 декабря 2017 года</b>				
Непросроченные кредиты	109,538,386	109,538,386	-	-
Просроченные кредиты	8,300,036	8,300,036	-	-
	<b>117,838,422</b>	<b>117,838,422</b>	-	-

Ранее приведенные таблицы исключают стоимость избыточного обеспечения.

У Компании нет дебиторской задолженности по финансовой аренде, по которой справедливая стоимость обеспечения была оценена на дату выдачи кредита, и последующей оценки стоимости обеспечения не проводилось, а также дебиторской задолженности по финансовой аренде, справедливая стоимость обеспечения по которой не определялась. Информация о

стоимости обеспечения представлена в зависимости от того, на какую дату она была оценена, если таковая оценка проводилась.

Возможность взыскания непросроченной и необесцененной дебиторской задолженности по финансовой аренде, зависит в большей степени от кредитоспособности лизингополучателя, чем от стоимости обеспечения, и Компания не всегда производит оценку обеспечения по состоянию на каждую отчетную дату.

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

В таблице далее представлена информация о качестве дебиторской задолженности по финансовой аренде по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов:

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
<b>Дебиторская задолженность по финансовой аренде по «Собственной программе»</b>		
непросроченные	1,954,634	2,082,982
просроченные на срок менее 30 дней	7,916	-
просроченные на срок 30-89 дней	-	13,167
просроченные на срок 90-179 дней	6,337	
просроченные на срок 180-360 дней	13,369	28,390
просроченные на срок более 360 дней	-	98,973
<b>Всего дебиторской задолженности по финансовой аренде по «Собственной программе»</b>	<b>1,982,256</b>	<b>2,223,512</b>
Резерв под обесценение дебиторской задолженности по финансовой аренде по «Собственной программе»	(140,733)	(36,954)
<b>Чистая дебиторская задолженность по финансовой аренде по «Собственной программе»</b>	<b>1,841,523</b>	<b>2,186,558</b>
<b>Дебиторская задолженность по финансовой аренде по программе «Нұрлы жер»</b>		
непросроченные	126,364,539	107,958,744
просроченные на срок менее 30 дней	8,447,682	6,406,354
просроченные на срок 30-89 дней	3,950,513	1,416,149

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
просроченные на срок 90–179 дней	786,534	112,424
просроченные на срок 180–360 дней	314,632	7,268
просроченные на срок более 360 дней	32,177	7,455
<b>Всего дебиторской задолженности по финансовой аренде по программе «Нұрлы жер»</b>	<b>139,896,077</b>	<b>115,908,394</b>
Резерв под обесценение дебиторской задолженности по финансовой аренде по программе «Нұрлы жер»	(584,504)	(256,530)
<b>Чистая дебиторская задолженность по финансовой аренды по программе «Нұрлы жер»</b>	<b>139,311,573</b>	<b>115,651,864</b>
<b>Всего дебиторской задолженности по финансовой аренде</b>	<b>141,878,333</b>	<b>118,131,906</b>
Резерв под обесценение дебиторской задолженности по финансовой аренде	(725,237)	(293,484)
<b>Всего чистой дебиторской задолженности по финансовой аренде</b>	<b>141,153,096</b>	<b>117,838,422</b>



### Анализ изменения оценочного резерва под убытки

Изменение в резерве дебиторской задолженности по финансовой аренде по 3 этапам на начало и на конец периода представлены ниже:

тыс. тенге	2018 год				2017 год
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого	Итого
<b>Дебиторская задолженность по финансовой аренде</b>					
Остаток на 1 января	136,902	140,785	93,349	371,036	467,670
Перевод в Стадию 1	1,676	(1,448)	(228)	-	-
Перевод в Стадию 2	(4,699)	7,144	(2,445)	-	-
Перевод в Стадию 3	(970)	(24,856)	25,826	-	-
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	48,507	243,024	(13,666)	277,865	(174,186)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	44,709	28,686	2,941	76,336	-
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>226,125</b>	<b>393,335</b>	<b>105,777</b>	<b>725,237</b>	<b>293,484</b>

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

тыс. тенге	2018 год			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Дебиторская задолженность по финансовой аренде</b>				
Остаток на 1 января	116,411,212	1,434,595	286,099	118,131,906
переведенные в Стадию 1	717,847	(675,940)	(41,907)	-
переведенные в Стадию 2	(3,607,252)	3,640,243	(32,991)	-
переведенные в Стадию 3	(715,328)	(333,231)	1,048,559	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	28,467,173	272,310	39,428	28,778,911
Финансовые активы, признание которых прекращено	(4,712,341)	(168,977)	(151,166)	(5,032,484)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>136,561,311</b>	<b>4,169,000</b>	<b>1,148,022</b>	<b>141,878,333</b>

## 16 АВАНСЫ, УПЛАЧЕННЫЕ ЗА ПРИОБРЕТЕНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Авансы, уплаченные за приобретение и строительство недвижимости, включают авансы, уплаченные Компанией за объекты жилой недвижимости, приобретаемые у третьих лиц.

Компания планирует сдавать их в аренду в соответствии с договорами финансовой аренды, после передачи Компании права собственности на данную недвижимость.

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
АО «Байтерек Девелопмент»	914,930	2,000,000
ТОО «ВК-Техногрупп»	57,757	1,379,824
Прочее	-	366,923
	<b>972,687</b>	<b>3,746,747</b>

## 17 АКТИВЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ПЕРЕДАЧЕ ПО ДОГОВОРАМ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ

Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды, включают жилищные комплексы, которые приобретены Компанией в течение отчетного периода и которые Компания планирует передать арендаторам в 2019 году.

Основная доля активов относится к активам, подлежащим передаче по программе «Нұрлы жер».

В 2018 году самые крупные микрорайоны, построенные и приобретенные Компанией, находятся в городе Алматы на общую сумму 2,173,940 тыс. тенге (в 2017 году: микрорайоны в городе Алматы и Алматинской области на общую сумму 4,695,715 тыс. тенге).

## 18 НЕЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Незавершенное строительство представляет собой капитализированные затраты, понесенные Компанией при строительстве жилья в различных регионах Казахстана в рамках реализации ранее принятых государственных и правительственных программ («Государственная программа инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015–2019 годы», принятая в соответствии с указом Президента РК от 6 апреля 2015 года № 1030; «Программа развития регионов до 2020 года», утвержденная постановлением Правительства РК от 28 июня 2014 года № 728), интегрированных в Программу жилищного строительства «Нұрлы жер», которая, в свою очередь, утратила силу в связи с утверждением постановлением Правительства РК от 22 июня 2018 года №372 Государственной программы жилищного строительства «Нұрлы жер» (далее – Программа). Компания осуществляет сда-

чу жилья в аренду в соответствии с условиями, определенными Программой, путем заключения договоров финансовой аренды.

По состоянию на 31 декабря 2018 года самыми крупными строительными проектами являются проекты строительства позиции 63 в 19-м жилом районе, расположенном в г. Усть-Каменогорск, микрорайона между трассами Уральск – Атырау и Уральск – Саратов и микрорайона 14, расположенного в г. Караганда, на общую сумму 1,742,080 тыс. тенге, 1,264,415 тыс. тенге и 1,043,426 тыс. тенге соответственно (в 2017 году: микрорайон «Жас-Канат», расположенный в г. Алматы, микрорайон № 32А, расположенный в г. Актау, и микрорайон «Нур-Актобе», расположенный в г. Актобе, на общую сумму 14,302,250 тыс. тенге, 3,151,947 тыс. тенге и 1,107,736 тыс. тенге соответственно).



## 19 ПРОЧИЕ АКТИВЫ

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Дебиторская задолженность от продажи активов, удерживаемых для продажи	1,002,020	1,269,948
Дебиторская задолженность по операциям приобретения кредитов	7,147	2,849,920
Прочая дебиторская задолженность	156,616	163,312
Резерв под обесценение	(681,070)	(204,135)
<b>Всего прочих финансовых активов</b>	<b>484,713</b>	<b>4,079,045</b>
Изъятые имущество	298,911	280,342
Нематериальные активы	211,387	177,387
Прочие предоплаты	140,556	112,618
Дебиторская задолженность по государственным пошлинам	83,524	57,258
Запасы	23,331	24,135
Прочее	55,312	111,280
<b>Всего прочих нефинансовых активов</b>	<b>813,021</b>	<b>763,020</b>
<b>Всего прочих активов</b>	<b>1,297,734</b>	<b>4,842,065</b>

Изъятые имущество включает обеспечение в виде недвижимости, принятое Компанией в обмен на свои права и обязательства по обесцененным ипотечным кредитам.

По состоянию на 31 декабря 2018 года был произведен зачет премии, уплаченной по незарегистрированным и досрочно погашенным правам требования с кредиторской задолженностью, оставшейся к уплате по данным правам требования (Примечание 23).

Сумма резерва под обесценения в размере 501,319 тыс. тенге относится к дебиторской задолженности от продажи активов, удерживаемых для продажи и не погашенной в контрактные сроки.

В декабре 2018 года в соответствии с соглашением была произведена замена кредитора по облигациям ТОО «КТ «Орда кредит» в размере 494,400 тыс. тенге. Задолженность ТОО «КТ «Орда кредит» была переведена на другого кредитора. По состоянию на 31 декабря 2018 года Компания рассматривает данную задолженность как полностью обесцененную.

### Анализ изменения оценочного резерва под убытки

тыс. тенге	2018 год				2017 год
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого	Итого
<b>Прочие финансовые активы</b>					
Остаток на 1 января	11,545	-	184,261	195,806	26,637
Перевод в Стадию 1	-	-	-	-	-
Перевод в Стадию 2	-	-	-	-	-
Перевод в Стадию 3	-	-	-	-	-
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(6,595)	4,128	480,821	478,354	177,498
Изменения курса валют и прочие изменения	6,910	-	-	6,910	-
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>11,860</b>	<b>4,128</b>	<b>665,082</b>	<b>681,070</b>	<b>204,135</b>

## 20 ДОЛГОВЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ ВЫПУЩЕННЫЕ

Выпущенные долговые ценные бумаги по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов состояли из облигаций, выраженных в тенге.

Эмиссия	Дата погашения	Номинальная ставка купона	Эффективная ставка	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
KZ2C0Y07E517	26.07.2020	8.5%	8.50%	10,359,342	10,355,151
KZ2C0Y08D913	24.12.2018	1.00% + ставка рефинансирования НБРК (максимум 10%, минимум 6%)	17.08%	10,500,000	9,963,200
KZ2C0Y05E503	26.07.2018	8.00%	8.00%	-	8,190,622
KZ2C0Y10F013	15.12.2027	10.5%	10.50%	19,704,387	8,526,339
KZX000000054	28.12.2033	9.6%	9.6%	20,015,966	-
KZ2C0Y08E218	02.04.2020	7.00%	7.00%	6,340,429	6,141,902
				<b>66,920,124</b>	<b>43,177,214</b>

Долговые ценные бумаги НИН KZ2C0Y08D913 и НИН KZ2C0Y08E218 обеспечены залогом по договорам банковского займа, выданным Компанией, а также прав требований по договорам банковского займа, приобретенных у банков-партнеров путем покупки ипотечного свидетельства либо подписания договора уступки права требования (цессии) (Примечание 14), на общую сумму 18,218,416 тыс. тенге (в 2017 году: 18,899,802 тыс. тенге).

В соответствии с проспектами выпусков облигаций Компания осуществила погашение основного долга по выпущенным бумагам на

общую сумму 7,920,500 тыс. тенге, также произвела размещение выпущенных ценных бумаг в размере 11,356,189 тыс. тенге.

В декабре 2018 года Компания разместила выпущенные необеспеченные купонные облигации (ISIN - KZX000000054) в размере 20,000,000 тыс. тенге.

Плавающий индекс основан на индексе инфляции за последние 12 месяцев в соответствии с данными, публикуемыми Агентством по статистике Республики Казахстан, и подлежит пересмотру каждые полгода в соответствии с датой выпуска.

## 21 ПРОЧИЕ ПРИВЛЕЧЕННЫЕ СРЕДСТВА

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	26,753,934	25,596,002
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	4,566,711	4,236,797
	<b>31,320,645</b>	<b>29,832,799</b>

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 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, которые были интегрированы в Программу жилищного строительства «Нұрлы жер» в части строительства и приобретения арендного и кредитного жилья (ныне – Государственная программа жилищного строительства «Нұрлы жер», утвержденная постановлением Правительства РК от 22 июня 2018 года №372). 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 4 займа 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 доходы будущих периодов (Примечание 22).

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 12-месячного периода, закончивше-



гося 31 декабря 2017 года, Компания погасила основную сумму долга по кредиту, полученному от АО «Народный сберегательный банк Казахстана», в соответствии с графиком погашения в размере 7,150,000 тыс. тенге.

**Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности в течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года:**

тыс. тенге	Обязательства		Всего
	Долговые ценные бумаги выпущенные	Прочие привлеченные средства	
Остаток на 1 января 2018 года	43,177,214	29,832,799	73,010,013
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>			
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	31,356,189	-	31,356,189
Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных	(7,920,500)	-	(7,920,500)
Погашение прочих привлеченных средств	-	(1,621,372)	(1,621,372)
<b>Всего изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>	<b>66,612,903</b>	<b>28,211,427</b>	<b>94,824,330</b>
Процентный расход	5,039,926	2,310,921	7,350,847
Перерасчет суммы дисконта в связи с частичным погашением	-	1,008,354	1,008,354
Проценты уплаченные	(4,732,705)	(210,057)	(4,942,762)
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года</b>	<b>66,920,124</b>	<b>31,320,645</b>	<b>98,240,769</b>

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности в течение года, закончившегося 31 декабря 2017 года:

тыс. тенге	Обязательства			Всего
	Долговые ценные бумаги выпущенные	Субординированные долговые ценные бумаги выпущенные	Прочие привлеченные средства	
Остаток на 1 января 2017 года	37,334,185	10,152,242	35,159,984	82,646,411
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>				
Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных	(9,599,700)	-	-	(9,599,700)
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	14,374,280	-	-	14,374,280
Погашение субординированных долговых ценных бумаг выпущенных	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
Погашение прочих привлеченных средств	-	-	(7,150,000)	(7,150,000)
<b>Всего изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>	<b>42,108,765</b>	<b>152,242</b>	<b>28,009,984</b>	<b>70,270,991</b>
Процентный расход	3,465,068	247,758	2,472,220	6,185,046
Проценты уплаченные	(2,396,619)	(400,000)	(649,405)	(3,446,024)
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>43,177,214</b>	<b>-</b>	<b>29,832,799</b>	<b>73,010,013</b>

## 22 ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало года	106,893,420	109,964,767
Восстановление дисконта в результате досрочного погашения прочих привлеченных средств (Примечание 21)	(1,008,353)	-
Амортизация за год	(3,758,780)	(3,071,347)
<b>Остаток по состоянию на конец года</b>	<b>102,126,287</b>	<b>106,893,420</b>

В течение периода, закончившегося 31 декабря 2018 года, Компания произвела досрочный возврат прочих привлеченных средств в размере 1,621,372 тысяч тенге. Соответственно, признан-

ный ранее дисконт размере 1,008,353 тыс. тенге, признанный в доходах будущих периодов, был восстановлен.

## 23 ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Кредиторская задолженность по приобретенным правам требования	-	6,404,853
Авансы, полученные от заемщиков	1,674,426	1,725,836
Процентный «стрип» к уплате	682,204	735,546
Профессиональные услуги	13,039	63,037
Комиссия за обслуживание кредитного портфеля к уплате	44,226	24,116
<b>Всего прочих финансовых обязательств</b>	<b>2,413,895</b>	<b>8,953,388</b>
Контроль за исполнением контрактов	422,057	989,018

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Кредиторская задолженность перед сотрудниками	186,869	219,295
Гарантийные взносы	153,585	134,824
Прочие налоги к уплате	9,557	62,680
Прочие нефинансовые обязательства	282,025	102,861
<b>Всего прочих нефинансовых обязательств</b>	<b>1,054,093</b>	<b>1,508,678</b>
<b>Всего прочих обязательств</b>	<b>3,467,988</b>	<b>10,462,066</b>

## 24 АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

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

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов разрешенный к выпуску акционерный капитал состоял из 13,681,000 обыкновенных акций. По состоянию на 31 декабря 2018 года выпущенный и находящийся в обращении акционерный капитал состоял из 6,331,380 акций (в 2017 году: 6,331,380), включая собственные акции, выкупленные у акционеров (Примечание (в) ниже). В 2017 году Компания выпустила 520,000 обыкновенных акций общей стоимостью 5,200,000 тыс. тенге. Все акции имеют номинальную стоимость 10 тыс. тенге.

### (б) Дивиденды

В соответствии с законодательством Республики Казахстан, величина доступных для распределения резервов Компании ограничива-

ется 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 2018 года, Компанией были объявлены и выплачены дивиденды на сумму 1,108,575 тыс. тенге или 182.29 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года (в 2017 году: Компанией были объявлены и выплачены дивиденды на сумму 926,802 тыс. тенге или 146.38 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года).

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

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов Компания владела 250,000 собственных акций.

### **(г) Резервный капитал**

Компания создает резервный капитал в соответствии с решением акционеров. По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов резервный капитал составлял 2,734,447 тыс. тенге. Данный резерв подлежит распределению.

В течение годов, закончившихся 31 декабря 2018

и 2017 годов, акционеры не осуществляли переводов из накопленных убытков в данный резервный капитал.

### **(д) Базовая и разводненная прибыль на акцию**

Базовая прибыль и разводненная прибыль на акцию рассчитываются путем деления прибыли или убытка за год, причитающейся держателям обыкновенных акций, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года.

	2018 г.	2017 г.
Прибыль за год, в тысячах тенге	4,619,146	3,695,123
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	6,081,380	5,948,887
<b>Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге</b>	<b>760</b>	<b>621</b>

За годы, закончившиеся 31 декабря 2018 и 2017 годов, акции, имеющие потенциальный разводняющий эффект, отсутствуют.

### **(е) Балансовая стоимость на акцию**

В соответствии с листинговыми правилами КФБ, Компания должна представить величину капитала на акцию в финансовой отчетности.

Балансовая стоимость на акцию рассчитывается путем деления чистых активов, за вычетом нематериальных активов, на количество находящихся в обращении обыкновенных акций. По состоянию на 31 декабря 2018 года балансовая стоимость на акцию составляла 10,146.74 тенге (в 2017 году: 9,641.25 тенге).

## 25 УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

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

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

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

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

Правление Компании несет ответственность за мониторинг и внедрение мер по снижению рисков, а также следит за тем, чтобы Компания осуществляла деятельность в установленных


пределах рисков. В обязанности начальника Управления риск-менеджмента Компании входит общее управление рисками и осуществление контроля за соблюдением требований действующего законодательства, а также осуществление контроля за применением общих принципов и методов по обнаружению, оценке, управлению и составлению отчетов как по финансовым, так и по нефинансовым рискам.

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

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

### **(б) Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск изменения спра-



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

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

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

Компания управляет рыночным риском путем установления лимитов по открытой позиции в отношении величины портфеля по отдельным финансовым инструментам, сроков изменения ставок вознаграждения, валютной позиции, лимитов потерь и проведения регулярного мониторинга за их соблюдением, результаты кото-

рого рассматриваются и утверждаются Правлением и Советом директоров Компании.

#### ***(i) Риск изменения ставок вознаграждения***

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

#### ***Анализ сроков пересмотра ставок вознаграждения***

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

# 240 ГОДОВОЙ ОТЧЕТ | 2018

АО «ИПОТЕЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «КАЗАХСТАНСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ»

тыс. тенге	Менее 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Беспроцентные	Балансовая стоимость
31 декабря 2018 года							
<b>АКТИВЫ</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	44,780,210	-	-	-	-	1,123,180	45,903,390
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	26,499	2,376,322	-	-	-	-	2,402,821
Инвестиционные ценные бумаги:							
оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	113,098	11,300	2,080,815	2,559,013	-	-	4,764,226
оцениваемые по амортизированной стоимости	483,334	-	15,279	-	11,620,558	-	12,119,171
Кредиты, выданные клиентам	1,482,281	1,089,280	2,196,753	18,115,330	20,182,919	-	43,066,563
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1,637,118	1,477,056	2,989,450	25,691,013	109,358,459	-	141,153,096
Прочие финансовые активы	-	-	-	-	-	484,713	484,713
<b>Всего активов</b>	<b>48,522,540</b>	<b>4,953,958</b>	<b>7,282,297</b>	<b>46,365,356</b>	<b>141,161,936</b>	<b>1,607,893</b>	<b>249,893,980</b>



тыс. тенге	Менее 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Беспроцентные	Балансовая стоимость
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Долговые ценные бумаги выпущенные	10,865,972	219,107	-	16,221,192	39,613,853	-	66,920,124
Прочие привлеченные средства	76,292	14,632	125	-	31,229,596	-	31,320,645
Прочие финансовые обязательства	-	-	-	-	-	2,413,895	2,413,895
<b>Всего обязательств</b>	<b>10,942,264</b>	<b>233,739</b>	<b>125</b>	<b>16,221,192</b>	<b>70,843,449</b>	<b>2,413,895</b>	<b>100,654,664</b>
<b>ЧИСТАЯ ПОЗИЦИЯ</b>	<b>37,580,276</b>	<b>4,720,219</b>	<b>7,282,172</b>	<b>30,144,164</b>	<b>70,318,487</b>	<b>(806,002)</b>	<b>149,239,316</b>
<b>31 декабря 2017 года</b>							
<b>АКТИВЫ</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	20,027,035	-	-	-	-	1,773,161	21,800,196
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	6,006,411	-	-	-	-	102,624	6,109,035
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	3,251,779	1,614,462	3,203,609	-	1,164,396	-	9,234,246
Кредиты, выданные клиентам	2,687,910	1,044,926	2,154,910	18,697,567	25,463,866	-	50,049,179

тыс. тенге	Менее 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Беспроцентные	Балансовая стоимость
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1,325,093	1,171,860	2,371,935	20,397,532	92,572,002	-	117,838,422
Прочие финансовые активы	-	-	-	-	-	4,119,868	4,119,868
<b>Всего активов</b>	<b>33,298,228</b>	<b>3,831,248</b>	<b>7,730,454</b>	<b>39,095,099</b>	<b>119,200,264</b>	<b>5,995,653</b>	<b>209,150,946</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Долговые ценные бумаги выпущенные	638,789	10,115,474	7,917,805	16,018,473	8,486,673	-	43,177,214
Прочие привлеченные средства	76,292	15,990	125	-	29,740,392	-	29,832,799
Прочие финансовые обязательства	-	-	-	-	-	8,953,388	8,953,388
<b>Всего обязательств</b>	<b>715,081</b>	<b>10,131,464</b>	<b>7,917,930</b>	<b>16,018,473</b>	<b>38,227,065</b>	<b>8,953,388</b>	<b>81,963,401</b>
<b>ЧИСТАЯ ПОЗИЦИЯ</b>	<b>32,583,147</b>	<b>(6,300,216)</b>	<b>(187,476)</b>	<b>23,076,626</b>	<b>80,973,199</b>	<b>(2,957,735)</b>	<b>127,187,545</b>

### Средние ставки вознаграждения

Следующая далее таблица отражает средние эффективные ставки вознаграждения по процентным активам и обязательствам по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов. Данные ставки вознаграждения отражают приближительную доходность к погашению соответствующих активов и обязательств.

янию на 31 декабря 2018 и 2017 годов. Данные ставки вознаграждения отражают приближительную доходность к погашению соответствующих активов и обязательств.

	2018 г. Средняя эффективная ставка вознаграждения, %		2017 г. Средняя эффективная ставка вознаграждения, %	
	Тенге	Доллары США	Тенге	Доллары США
<b>Процентные активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	7.84	0.50	9.38	0.50
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	13.00	-	9.75	-
Инвестиционные ценные бумаги:				
оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	6.60	-	н/п	н/п
оцениваемые по амортизированной стоимости	10.67	-	н/п	н/п
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	н/п	н/п	8.23	-
Кредиты, выданные клиентам	12.43	13.70	12.51	13.67
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	Номинальная ставка - 3.21 (вмененная ставка - 7.07)	-	Номинальная ставка - 3.25 (вмененная ставка - 7.67)	-
<b>Процентные обязательства</b>				
Долговые ценные бумаги выпущенные	10.90	-	11.14	-
Прочие привлеченные средства	7.20	-	7.21	-

Компания подвержена влиянию колебаний преобладающих рыночных ставок вознаграждения на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут увеличивать уровень процентной маржи, однако могут и снижать его либо, в случае неожиданного изменения ставок вознаграждения, приводить к возникновению убытков.

Риск изменения ставок вознаграждения возникает в случаях, когда имеющиеся или прогнозируемые активы с определенным сроком погашения больше или меньше по величине имеющихся или прогнозируемых обязательств с аналогичным сроком погашения.

### **Анализ чувствительности к изменению ставок вознаграждения**

	2018 г. тыс. тенге		2017 г. тыс. тенге	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	365,645	365,645	196,206	196,206
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(365,645)	(365,645)	(196,206)	(196,206)

Анализ чувствительности прибыли или убытка и капитала к изменениям справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, вследствие изменений

Управление риском изменения ставок вознаграждения, основанное на анализе сроков пересмотра ставок вознаграждения, дополняется мониторингом чувствительности финансовых активов и обязательств. Анализ чувствительности прибыли или убытка и капитала (за вычетом налогов) к изменению ставок вознаграждения (риск пересмотра ставок вознаграждения) составленный на основе упрощенного сценария параллельного сдвига кривых доходности на 100 базисных пунктов в сторону увеличения или уменьшения ставок вознаграждения и пересмотренных позиций по процентным активам и обязательствам, действующих по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов может быть представлен следующим образом:

ставок вознаграждения (составленный на основе позиций, действующих по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов, и упрощенного сценария параллельного сдвига кривых доходности на 100 базисных пунктов в сторону увеличения или уменьшения ставок вознаграждения) может быть представлен следующим образом:

	2018 г. тыс. тенге		2017 г. тыс. тенге	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(333,192)	(333,192)	-	(208,549)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	301,967	301,967	-	219,536

#### (в) Валютный риск

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

Валютный риск – это риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту

вследствие изменения обменных курсов валют. Компания не хеджирует свою подверженность валютному риску.

Структура финансовых активов и обязательств в разрезе валют по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов представлена следующим образом:

	Доллары США	
	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	761,567	371,341
Кредиты, выданные клиентам	131,694	1,218,455
Прочие активы	5,082	2,602,190
<b>Всего финансовых активов</b>	<b>898,343</b>	<b>4,191,986</b>
<b>Обязательства</b>		
Прочие обязательства	507	4,687,017

	Доллары США	
	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
<b>Всего финансовых обязательств</b>	<b>507</b>	<b>4,687,017</b>
<b>Чистая балансовая и забалансовая позиции</b>	<b>897,836</b>	<b>(495,031)</b>

В соответствии с постановлением НБРК № 69 «Об утверждении программы рефинансирования ипотечных займов» Компания рефинансировала валютные кредиты, выданные клиентам, относящимся к категории социально уязвимых слоев населения, общей балансовой стоимостью 877,959 тысяч тенге. Сумма валютной задолженности данных заемщиков была переведена в тенге по курсу 2015 года, который составлял 188.35 тенге за 1 доллар США. В результате Компания понесла убыток от прекращения признания валютных кредитов учитываемых по амортизированной стоимости в сумме 427,226 тысяч тенге.

Изменение стоимости тенге, как указано в следующей таблице, по отношению к следующим валютам по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов вызвало бы описанное далее увеличение (уменьшение) собственного капитала и прибыли или убытка на суммы, указанные ниже. Данная аналитическая информация представлена за вычетом суммы налога и основана на колебаниях обменных курсов валют, которые Компания рассматривала как обоснованно возможные по состоянию на конец отчетного периода. При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе ставки вознаграждения, остаются неизменными.

	2018 г. тыс. тенге		2017 г. тыс. тенге	
	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал
20% рост курса доллара США по отношению к тенге	143,654	143,654	(79,205)	(79,205)
5% снижение курса доллара США по отношению к тенге	(35,913)	(35,913)	19,801	19,801

### (г) Кредитный риск

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

Кредитная политика устанавливает:

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

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

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

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

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

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
<b>АКТИВЫ</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	45,903,390	21,800,196
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	2,402,821	6,109,035
Инвестиционные ценные бумаги:		
- оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	4,764,226	-
- оцениваемые по амортизированной стоимости	12,119,171	-
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	-	9,234,246
Кредиты, выданные клиентам	43,066,563	50,049,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	141,153,096	117,838,422
Прочие финансовые активы	484,713	4,119,868
<b>Всего максимального уровня подверженности кредитному риску</b>	<b>249,893,980</b>	<b>209,150,946</b>

Анализ обеспечения по займам, выданным клиентам, и концентрация кредитного риска по кредитам, выданным клиентам, представлены в Примечании 14.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов Компания не имеет должников или групп взаимосвязанных должников, подверженность кредитному риску в отношении которых превышает 10% суммарного максимального уровня подверженности кредитному риску.

### ***Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств***

Раскрытия информации, представленные в таблицах далее, включают информацию о финансовых активах и финансовых обязательствах, которые:

- ❖ взаимозачитываются в отчете о финансовом положении Компании или



- ❖ являются предметом юридически действительного генерального соглашения о взаимозачете или аналогичных соглашений, которые распространяются на схожие финансовые инструменты, вне зависимости от того, взаимозачитываются ли они в отчете о финансовом положении.

Соглашения включают глобальные генеральные соглашения для сделок. Схожие финансовые инструменты включают сделки «РЕПО» и сделки «обратного РЕПО». Компания получает и принимает обеспечение в виде денежных средств и ценных бумаг, обращающихся на рынке, в отношении этих соглашений «РЕПО» и «обратного РЕПО».

Операции с производными инструментами Компании, которые не осуществляются на бирже, проводятся в соответствии с генеральными соглашениями о взаимозачете Международной ассоциации дилеров по свопам и производным инструментам (ISDA). В основном в соответствии с данными соглашениями суммы, подлежащие выплате каждым контрагентом в определенный день в отношении незавершенных операций в одной и той же валюте, формируют единую чистую сумму, которая подлежит уплате одной стороной другой стороне. При определенных обстоятельствах, например при возникновении кредитного события, такого как дефолт, все незавершенные операции в соответствии с соглашением прекращаются, оценивается стоимость на момент прекращения, и только единственная чистая сумма выплачивается или подлежит вы-

плате в расчетных операциях.

Сделки «РЕПО» и сделки «обратного РЕПО», соглашения о заимствовании и предоставлении в заем ценных бумаг Компании являются предметом генеральных соглашений с условиями взаимозачета, которые аналогичны генеральным соглашениям о взаимозачете Международной ассоциации дилеров по свопам и производным инструментам (ISDA).

Ранее указанные генеральные соглашения о взаимозачете Международной ассоциации дилеров по свопам и производным инструментам (ISDA) и схожие генеральные соглашения о взаимозачете не отвечают критериям для взаимозачета в отчете о финансовом положении. Причина состоит в том, что они создают право взаимозачета признанных сумм, которое является юридически действительным только в случае дефолта, неплатежеспособности или банкротства Компании или ее контрагентов. Кроме того, Компания и ее контрагенты не намереваются урегулировать задолженность путем взаимозачета или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Информация о финансовых инструментах, таких как кредиты и депозиты, не раскрывается в таблицах далее, за исключением случаев, когда они взаимозачитываются в отчете о финансовом положении. В таблице далее представлены финансовые активы и финансовые обязательства, являющиеся предметом юридически действительных генеральных соглашений о взаимозачете и аналогичных соглашений.

тыс. тенге	Полные суммы признанных финансовых активов/ финансовых обязательств	Полные суммы признанных финансовых активов/ финансовых обязательств, которые были взаимозачтены в отчете о финансовом положении	Чистая сумма финансовых активов/ финансовых обязательств в отчете о финансовом положении	Суммы, которые не были взаимозачтены в отчете о финансовом положении		Чистая сумма
				Финансовые инструменты	Денежное обеспечение полученное	
31 декабря 2017 года						
Соглашения «обратного РЕПО»	4,107,223	-	4,107,223	(4,107,223)	-	-
Всего финансовых активов	4,107,223	-	4,107,223	(4,107,223)	-	-
31 декабря 2018 года						
Соглашения «обратного РЕПО»	21,698,963	-	21,698,963	(21,698,963)	-	-
Всего финансовых активов	21,698,963	-	21,698,963	(21,698,963)	-	-

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

Активы и обязательства, возникающие в резуль-

тате сделок «РЕПО», сделок «обратного РЕПО», соглашений о заимствовании и предоставлении в заем ценных бумаг, – амортизированная стоимость.

#### **(д) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что у Компании возникнут сложности по выполнению фи-

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

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

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

Политика Компании по управлению ликвидностью состоит из:

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

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

Позиция Компании по ликвидности по состоянию на 31 декабря 2018 года может быть представлена следующим образом:

тыс. тенге	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Суммарная величина оттока денежных средств	Балансовая стоимость
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>								
Долговые ценные бумаги выпущенные	10,500,000	425,000	2,204,245	2,629,245	33,396,745	66,708,000	115,863,235	66,920,124
Прочие привлеченные средства	86,250	-	26,206	86,250	794,826	136,816,167	137,809,699	31,320,645
Прочие финансовые обязательства	63,582	1,295,080	44,883	505,602	538,037	452,255	2,899,439	2,413,895
<b>Всего</b>	<b>10,649,832</b>	<b>1,720,080</b>	<b>2,275,334</b>	<b>3,221,097</b>	<b>34,729,608</b>	<b>203,976,422</b>	<b>256,572,373</b>	<b>100,654,664</b>

Позиция Компании по ликвидности по состоянию на 31 декабря 2017 года может быть представлена следующим образом:

тыс. тенге	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Суммарная величина оттока денежных средств	Балансовая стоимость
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>								
Долговые ценные бумаги выпущенные	1,241,987	-	1,173,995	19,836,482	22,460,903	12,962,500	57,675,867	43,177,214
Прочие привлеченные средства	86,250	-	28,638	95,270	840,633	147,487,470	148,538,261	29,832,799
Прочие финансовые обязательства	15,489	1,235,005	45,305	7,070,816	565,919	526,402	9,458,936	8,953,388
<b>Всего</b>	<b>1,343,726</b>	<b>1,235,005</b>	<b>1,247,938</b>	<b>27,002,568</b>	<b>23,867,455</b>	<b>160,976,372</b>	<b>215,673,064</b>	<b>81,963,401</b>

В таблице представлен анализ по срокам погашения сумм, признанных в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года:

тыс. тенге	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Без срока погашения	Всего
<b>Активы</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	45,903,390	-	-	-	-	-	45,903,390
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	26,499	-	2,376,322	-	-	-	2,402,821
Инвестиционные ценные бумаги:							
оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	82,000	31,098	2,092,115	2,559,013	-	-	4,764,226
оцениваемые по амортизированной стоимости	-	483,334	15,279	-	11,620,558	-	12,119,171

тыс. тенге	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Без срока погашения	Всего
Кредиты, выданные клиентам	754,913	727,368	3,286,033	18,115,330	20,182,919	-	43,066,563
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	658,891	978,227	4,466,506	25,691,013	109,358,459	-	141,153,096
Текущий налоговый актив	-	-	-	-	-	2,045,362	2,045,362
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости	-	-	972,687	-	-	-	972,687
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	-	-	-	-	-	5,180,554	5,180,554
Незавершенное строительство	-	-	5,643,479	-	-	-	5,643,479
Основные средства	-	-	-	-	-	2,129,083	2,129,083
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	647,704	647,704
Прочие активы	12,954	83,782	366,609	55,616	1,191	777,582	1,297,734
<b>Всего активов</b>	<b>47,438,647</b>	<b>2,303,809</b>	<b>19,219,030</b>	<b>46,420,972</b>	<b>141,163,127</b>	<b>10,780,285</b>	<b>267,325,870</b>

тыс. тенге	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Без срока погашения	Всего
<b>Обязательства</b>							
Долговые ценные бумаги выпущенные	10,500,000	365,972	219,107	16,221,192	39,613,853	-	66,920,124
Прочие привлеченные средства	76,292	-	14,757	-	31,229,596	-	31,320,645
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	102,126,287	-	102,126,287
Отложенное налоговое обязательство	-	-	-	-	1,604,292	-	1,604,292
Прочие обязательства	532,892	1,498,429	864,961	351,108	190,598	30,000	3,467,988
<b>Всего обязательств</b>	<b>11,109,184</b>	<b>1,864,401</b>	<b>1,098,825</b>	<b>16,572,300</b>	<b>174,764,626</b>	<b>30,000</b>	<b>205,439,336</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	<b>36,329,463</b>	<b>439,408</b>	<b>18,120,205</b>	<b>29,848,672</b>	<b>-33,601,499</b>	<b>10,750,285</b>	<b>61,886,534</b>
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	22,491,039	7,964,963	11,787,843	17,575,959	-15,508,407	14,498,096	58,809,493



В таблице представлен анализ по срокам погашения сумм, признанных в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года:

тыс. тенге	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Без срока погашения	Всего
<b>Активы</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	21,800,196	-	-	-	-	-	21,800,196
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	6,411	6,000,000	-	-	-	102,624	6,109,035
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	180,750	38,308	3,399,392	2,764,021	2,851,775	-	9,234,246
Кредиты, выданные клиентам	801,278	709,539	3,348,074	19,314,787	25,875,501	-	50,049,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	549,023	776,070	3,543,795	20,397,532	92,572,002	-	117,838,422
Текущий налоговый актив	-	-	-	-	-	2,645,992	2,645,992
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости	-	2,203,267	1,543,480	-	-	-	3,746,747

тыс. тенге	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Без срока погашения	Всего
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	-	-	-	-	-	7,652,924	7,652,924
Незавершенное строительство	-	-	23,475,511	-	-	-	23,475,511
Основные средства	-	-	-	-	-	2,173,139	2,173,139
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	917,489	917,489
Прочие активы	20,782	96,058	3,702,262	1,886	2,319	1,018,758	4,842,065
<b>Всего активов</b>	<b>23,358,440</b>	<b>9,823,242</b>	<b>39,012,514</b>	<b>42,478,226</b>	<b>121,301,597</b>	<b>14,510,926</b>	<b>250,484,945</b>
<b>Обязательства</b>							
Долговые ценные бумаги выпущенные	638,789	-	18,033,279	16,018,473	8,486,673	-	43,177,214
Прочие привлеченные средства	76,292	-	16,115	-	29,740,392	-	29,832,799
Доходы будущих периодов	91,743	198,797	1,094,780	8,461,672	97,046,428	-	106,893,420
Отложенное налоговое обязательство	-	-	-	-	1,309,953	-	1,309,953

тыс. тенге	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Без срока погашения	Всего
Прочие обязательства	60,577	1,659,482	8,080,497	422,122	226,558	12,830	10,462,066
<b>Всего обязательств</b>	<b>867,401</b>	<b>1,858,279</b>	<b>27,224,671</b>	<b>24,902,267</b>	<b>136,810,004</b>	<b>12,830</b>	<b>191,675,452</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года</b>	<b>22,491,039</b>	<b>7,964,963</b>	<b>11,787,843</b>	<b>17,575,959</b>	<b>-15,508,407</b>	<b>14,498,096</b>	<b>58,809,493</b>

## 26 УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛОМ

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

- капитал 1-го уровня, состоящий из акционерного капитала в форме обыкновенных акций, эмиссионного дохода, нормативной нераспределенной прибыли предыдущих периодов, накопленных убытков и резервов, созданных против них, и привилегированных акций (в пределах 15% от акционерного капитала в форме обыкновенных акций), за минусом нематериальных активов и нормативных убытков отчетного года;
- капитал 2-го уровня требуется для расчета общего капитала и состоит из нормативной прибыли отчетного года, резервов по переоценке, привилегированных акций (в размере, превы-

шающем 15% от акционерного капитала в форме обыкновенных акций), квалифицируемых субординированных обязательств и резерва под коллективное обесценение в размере, не превышающем 1.25% от активов, взвешенных с учетом риска.

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

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

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

- ❖ отношение капитала 1-го уровня к общим нормативно установленным активам (k1);
- ❖ отношение капитала 1-го уровня к сумме активов, взвешенных с учетом риска, и условных обязательств (k1-2);
- ❖ отношение общего капитала к сумме активов, взвешенных с учетом риска, и условных обязательств и количественному показателю операционного риска (k1-3).

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
<b>Капитал 1-го уровня</b>		
Акционерный капитал	60,728,939	60,728,939
Общие резервы	2,734,447	2,734,447
Дополнительно оплаченный капитал	5,822,856	5,822,856
Нематериальные активы	(58,912)	(21,711)
Нормативно установленные накопленные убытки за предыдущие годы	(12,018,854)	(12,805,108)
<b>Всего капитала 1-го уровня</b>	<b>57,208,476</b>	<b>56,459,423</b>
<b>Капитал 2-го уровня</b>		
Резервы по переоценке финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	-	(1,366,764)
Чистая прибыль за год в соответствии с требованиями НБРК	4,619,146	3,695,123
<b>Всего капитала 2-го уровня</b>	<b>4,619,146</b>	<b>2,328,359</b>
<b>Всего капитала</b>	<b>61,827,622</b>	<b>58,787,782</b>

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Всего нормативно установленных активов	267,309,374	250,484,945
Активы, взвешенные с учетом кредитного риска, и условные обязательства	236,295,782	235,980,230
Операционный риск	6,772,035	6,772,035
Всего активов, взвешенных с учетом кредитного риска, и условных обязательств плюс операционный риск	243,067,817	242,752,265
<b>Коэффициент k1</b>	<b>21%</b>	<b>23%</b>
<b>Коэффициент k1-2</b>	<b>24%</b>	<b>24%</b>
<b>Коэффициент k1-3</b>	<b>25%</b>	<b>24%</b>

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов минимальный уровень коэффициентов, применимых к Компании, составил:

- k1 – 6%;
- k1-2 – 6%;
- k1-3 – 12%.

## 27 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### (а) Страхование

Рынок страховых услуг в Республике Казахстан находится на стадии развития, поэтому многие формы страховой защиты, применяемые в других странах, пока недоступны в Казахстане. Компания не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед тре-

тремя сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Компании. До того момента, пока Компания не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Компании.

## **(б) Судебные разбирательства**

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

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

Налоговая система Казахстана, будучи относительно новой, характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами, включая мнения относительно порядка учета доходов, расходов и прочих статей финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления

налогов занимаются регулирующие органы разных уровней, имеющие право налагать крупные штрафы и взимать проценты. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение последующих пяти календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен.

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

## 28 ОПЕРАЦИИ МЕЖДУ СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

Общий размер вознаграждений, включенных в

статью «Вознаграждения работникам» (см. Примечание 8), может быть представлен следующим образом:

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
Члены Совета директоров	20,967	46,483
Члены Правления	106,744	93,144
	<b>127,711</b>	<b>139,627</b>

Указанные суммы включают денежные и неденежные вознаграждения членам Правления и Совета директоров.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов остатки по счетам и средние ставки вознаграждения по операциям с членами Правления и Совета директоров составили:

	2018 г., тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	2017 г., тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
<b>Отчет о финансовом положении</b>				
Прочие обязательства	35,861	-	25,200	-

Суммы, включенные в состав прибыли или убытка, по операциям с членами Правления и Совета директоров за год, закончившийся 31 декабря, могут быть представлены следующим образом:

	2018 г. тыс. тенге	2017 г. тыс. тенге
<b>Прибыль или убыток</b>		
Процентные доходы	-	50

## (б) Операции с участием прочих связанных сторон

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

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов представленные далее суммы включены в отчет о финансовом положении, в отчет о прибыли или убытке и в отчет о совокупном доходе по операциям с прочими связанными сторонами.

	2018 г., тыс. тенге		2017 г., тыс. тенге	
	Группа Байтерек	Государственные учреждения	Группа Байтерек	Государственные учреждения
<b>Отчет о прибыли или убытке</b>				
Процентные доходы	3,937,254	1,084,411	3,071,347	170,206
Процентные расходы	(3,026,020)	(1,465,689)	(2,654,590)	(1,881,489)



	2018 г., тыс. тенге		2017 г., тыс. тенге	
	Группа Байтерек	Государственные учреждения	Группа Байтерек	Государственные учреждения
Комиссионные расходы	-	(957)	-	(1,123)
Чистый убыток от операций с иностранной валютой	-	-	-	-
Чистая прибыль от выкупа выпущенных долговых ценных бумаг	-	-	-	-
Прочий доход	-	68,946	-	303,265
Общие и административные расходы	(55,111)	(538,604)	(131,200)	(463,009)
Расход по подоходному налогу	-	(1,195,768)	-	(1,216,314)
<b>Прочий совокупный убыток</b>	-	-	-	-
Чистое изменение справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	-	-	-	28,468

По состоянию на 31 декабря 2018 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	11,915,286	7.75	21,878,794	8.23
Счета и депозиты в банках	-	-	-	-
Инвестиционные ценные бумаги:				
оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	-	-	-
оцениваемые по амортизированной стоимости	-	-	1,498,928	5.57
Текущий налоговый актив	-	-	2,045,362	-

	Группа Байтерек		Государственные учреждения	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Авансы, уплаченные по договору финансовой аренды	914,931	-	-	-
Прочие активы	-	-	25,397	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	28,320,637	10.9	10,412,650	12.15
Субординированные долговые ценные бумаги выпущенные	-	-	-	-
Прочие привлеченные средства	26,753,934	0.15	4,566,711	0.1
Доходы будущих периодов	102,126,287	-	-	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	1,604,292	-
Прочие обязательства	93,701	-	432,507	-

По состоянию на 31 декабря 2017 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			4,107,223	9.29
Счета и депозиты в банках	-	-	1,291,453	6.55
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	-	-	2,402,212	8.7
Текущий налоговый актив	-	-	2,645,992	-
Авансы, уплаченные по договору финансовой аренды	2,000,000	-	-	-
Прочие активы	-	-	137,485	-

	Группа Байтерек		Государственные учреждения	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Долговые ценные бумаги выпущенные	8,020,915	11.19	16,918,662	9.25
Прочие привлеченные средства	25,596,002	0.15	4,236,797	0.1
Доходы будущих периодов	106,893,420	-	-	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	1,309,953	-
Прочие обязательства	59,600	-	643,221	-
Резерв по переоценке финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	-	-	(344,458)	-

## 29 ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА: СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ И УЧЕТНЫЕ КЛАССИФИКАЦИИ

### (а) Учетные классификации и справедливая стоимость

Следующая далее таблица отражает балансо-

вую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 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	45,903,390	-	45,903,390	45,903,390
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	2,402,821	-	2,402,821	2,402,821
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые:				
по амортизированной стоимости	12,119,171	-	12,119,171	10,799,004
по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	4,764,226	4,764,226	4,764,226

тыс. тенге	Учитываемые по амортизированной стоимости	Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Всего балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Кредиты, выданные клиентам	43,066,563	-	43,066,563	38,562,914
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	141,153,096	-	141,153,096	104,973,504
Прочие финансовые активы	484,713	-	484,713	484,713
	<b>245,129,754</b>	<b>4,764,226</b>	<b>249,893,980</b>	<b>207,890,572</b>
Долговые ценные бумаги выпущенные	66,920,124	-	66,920,124	63,283,463
Прочие привлеченные средства	31,320,645	-	31,320,645	30,594,086
Прочие финансовые обязательства	2,413,895	-	2,413,895	2,413,895
	<b>100,654,664</b>	<b>-</b>	<b>100,654,664</b>	<b>96,291,444</b>

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 года.

тыс. тенге	Кредиты и дебиторская задолженность	Имеющиеся в наличии для продажи	Прочие, учитываемые по амортизированной стоимости	Всего балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	21,800,196	-	-	21,800,196	21,794,974
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	6,109,035	-	-	6,109,035	6,109,035
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	-	9,234,246	-	9,234,246	9,234,246
Кредиты, выданные клиентам	50,049,179	-	-	50,049,179	44,908,271
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	117,838,422	-	-	117,838,422	80,753,525
Прочие финансовые активы	4,119,868	-	-	4,119,868	4,119,868
	<b>199,916,700</b>	<b>9,234,246</b>	-	<b>209,150,946</b>	<b>166,919,919</b>
Долговые ценные бумаги выпущенные	-	-	43,177,214	43,177,214	41,130,180



тыс. тенге	Кредиты и дебиторская задолженность	Имеющиеся в наличии для продажи	Прочие, учитываемые по амортизированной стоимости	Всего балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Прочие привлеченные средства	-	-	29,832,799	29,832,799	28,770,287
Прочие финансовые обязательства	-	-	8,953,388	8,953,388	8,953,388
	-	-	<b>81,963,401</b>	<b>81,963,401</b>	<b>78,853,855</b>

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

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

Целью методов оценки является достижение

способа оценки справедливой стоимости, отражающего цену, по которой осуществлялась бы операция 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 стои-

мость финансового инструмента по состоянию на отчетную дату, которая была бы определена независимыми участниками рынка.

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

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

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

как стоимость, по которой может быть совершена немедленная реализация активов или исполнение обязательств.

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

- ❖ ставки дисконтирования 12.5% – 14.0% используются для дисконтирования будущих денежных потоков по кредитам, выданным клиентам (2017 год: 12.7% – 14.0%);
- ❖ ставки дисконтирования 6.9% – 7.1% используются для дисконтирования будущих денежных потоков от дебиторской задолженности по договорам финансовой аренды (2017 год: 8.0% – 8.1%).

## **(б) Иерархия оценок справедливой стоимости**

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

- ❖ Уровень 1: котировки на активном рынке (нескорректированные) в отношении идентичных финансовых инструментов;
- ❖ Уровень 2: в качестве исходных данных используются рыночные параметры (за исключением котировок, отнесенных к Уровню 1), которые наблюдаются по соответствующему активу или обязательству либо прямо (то есть непосредственно цены), либо опосредованно (то есть данные, основанные на ценах). Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием: рыночных котировок на

активных рынках для схожих инструментов, рыночных котировок для идентичных или схожих инструментов на рынках, не рассматриваемых в качестве активных, или прочих методов оценки, все используемые данные которых непосредственно или опосредованно основываются на наблюдаемых рыночных данных;

- ❖ Уровень 3: данные, которые не являются доступными. Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием информации, не основанной на наблюдаемых исходных данных, притом, что такие ненаблюдаемые данные оказывают существенное влияние на оценку инструмента. Данная категория

включает инструменты, оцениваемые на основании котировок для схожих инструментов, в отношении которых требуется использование существенных ненаблюдаемых корректировок или суждений для отражения разницы между инструментами.

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости. Суммы основываются на суммах, отраженных в отчете о финансовом положении.

	2018 г. Уровень 2 тыс. тенге	2017 г. Уровень 2 тыс. тенге
<b>Финансовые активы</b>		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	4,764,226	-
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	-	9,234,246
	<b>4,764,226</b>	<b>9,234,246</b>

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2018 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	45,903,390	-	45,903,390	45,903,390
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	2,402,821	-	2,402,821	2,402,821
Кредиты, выданные клиентам	37,436,104	1,126,810	38,562,914	43,066,563
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	104,752,477	221,027	104,973,504	141,153,096
<b>Обязательства</b>				
Долговые ценные бумаги выпущенные	63,283,463	-	63,283,463	66,920,124
Прочие привлеченные средства	30,594,086	-	30,594,086	31,320,645

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2017 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	21,794,974	-	21,794,974	21,800,196
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	6,109,035	-	6,109,035	6,109,035
Кредиты, выданные клиентам	44,568,877	339,394	44,908,271	50,049,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	80,583,090	170,435	80,753,525	117,838,422
<b>Обязательства</b>				
Долговые ценные бумаги выпущенные	41,130,180	-	41,130,180	43,177,214
Прочие привлеченные средства	28,770,287	-	28,770,287	29,832,799

## 30 СЕГМЕНТАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Операции Компании высоко интегрированы и составляют единый бизнес-сегмент в соответствии с МСФО 8 «Сегментная отчетность». Активы Компании находятся в основном в Республике Казахстан, и Компания получает доходы от операций, осуществляемых в Республике

Казахстан 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.

# ГЛОССАРИЙ

АО «ЖССБК» – АО «Жилстройсбербанк»

АО «ИО «КИК» – АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»

БВУ – банк второго уровня

ВВП – валовый внутренний продукт

ВКО – Восточно-Казахстанская область

ВСД – временно свободные денежные средства

ЗКО – Западно-Казахстанская область

ИЦБ – ипотечные ценные бумаги

МЕУКАМ – государственные долгосрочные казначейские обязательства со сроком обращения свыше 5 лет

МИО – местный исполнительный орган

МНЭ – Министерство национальной экономики

МСФО – международные стандарты финансовой отчетности

МФ РК – Министерство финансов Республики Казахстан

Нацфонд – Национальный фонд

НБРК – Национальный Банк Республики Казахстан

НИН – национальный идентификационный номер

ООН – Организация Объединенных Наций



п.п. – процентный пункт

ПРООН – Программа развития Организации Объединенных Наций

РДЭ – рейтинг дефолта эмитента

СВА – Служба внутреннего аудита

СВК – система внутреннего контроля

СКО – Северо-Казахстанская область

СМИ – средства массовой информации

СУР – система управления рисками

ЮКО – Южно-Казахстанская область

ASMMA – Азиатская ассоциация вторичного ипотечного рынка (Asian Secondary Mortgage Market Association)

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

ISMMA – Международная ассоциация операторов вторичного рынка ипотеки (International Secondary Mortgage Market Association)

KASE – Казахстанская фондовая биржа (Kazakhstan Stock Exchange)

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

ROA – рентабельность активов (Return On Assets)

ROE – рентабельность собственного капитала (Return On Equity)

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

### АЛМАТЫ

ул. Карасай батыра, 98  
ТЕЛ.: +7 (727) 344 12 22,  
ФАКС: +7 727 344-13-00  
info@kmc.kz

### АСТАНА

пр-т Мәңгілік Ел, здание 55А, 2-й этаж,  
Блок «С», каб.213  
ТЕЛ.: +7 (7172) 79 75 75  
astana@kmc.kz

### АКТАУ

28 А мкр-н, админ. здание «Аксункар», каб. 3  
ТЕЛ.: +7 (7292) 40-21-28 вн. (4113)  
aktau@kmc.kz

### АКТОБЕ

ул. Маресьева, 80/2, офис 10  
ТЕЛ.: +7 (7132) 54 33 13  
aktobe@kmc.kz

### АТЫРАУ

ул. Пушкина, 140, офис 18  
ТЕЛ.: +7 (7122) 27 11 71  
atyrau@kmc.kz

### КАРАГАНДА

ул. Алиханова, 37, офис.107  
ТЕЛ.: +7 (7212) 56 41 20  
karaganda@kmc.kz

### КОКШЕТАУ

ул. Байтурсынова, 70/2  
ТЕЛ.: +7 (7162) 50 09 02 вн.4103  
kokshetau@kmc.kz

### КОСТАНАЙ

ул. Баймагамбетова, 199, кабинет 19  
ТЕЛ.: +7 (7142) 53 43 49  
kostanay@kmc.kz



### **КЫЗЫЛОРДА**

ул. Панфилова, 39  
ТЕЛ.: +7 (7242) 23 15 18  
kyzylorda@kmc.kz

### **ПАВЛОДАР**

ул. Дюсенова, 106  
ТЕЛ.: +7 (7182) 32 18 09  
pavlodar@kmc.kz

### **ПЕТРОПАВЛОВСК**

ул. Конституции Казахстана, 23, каб. 7 А  
ТЕЛ.: + 7 (7152) 36-06-57 вн. 4115  
info@kmc.kz

### **СЕМЕЙ**

ул. Козбагарова, 19  
ТЕЛ.: +7 (7222) 32 11 85 вн. (4110)  
semey@kmc.kz

### **ТАРАЗ**

ул. Койгельды, 173, оф. 104  
ТЕЛ.: +7 (7262) 54 17 72  
taraz@kmc.kz

### **УРАЛЬСК**

ул. Т. Масина, 67, 2-й этаж, каб. 1  
ТЕЛ.: +7 (7112) 24 02 94, вн. 4114  
oral@kmc.kz

### **УСТЬ-КАМЕНОГОРСК**

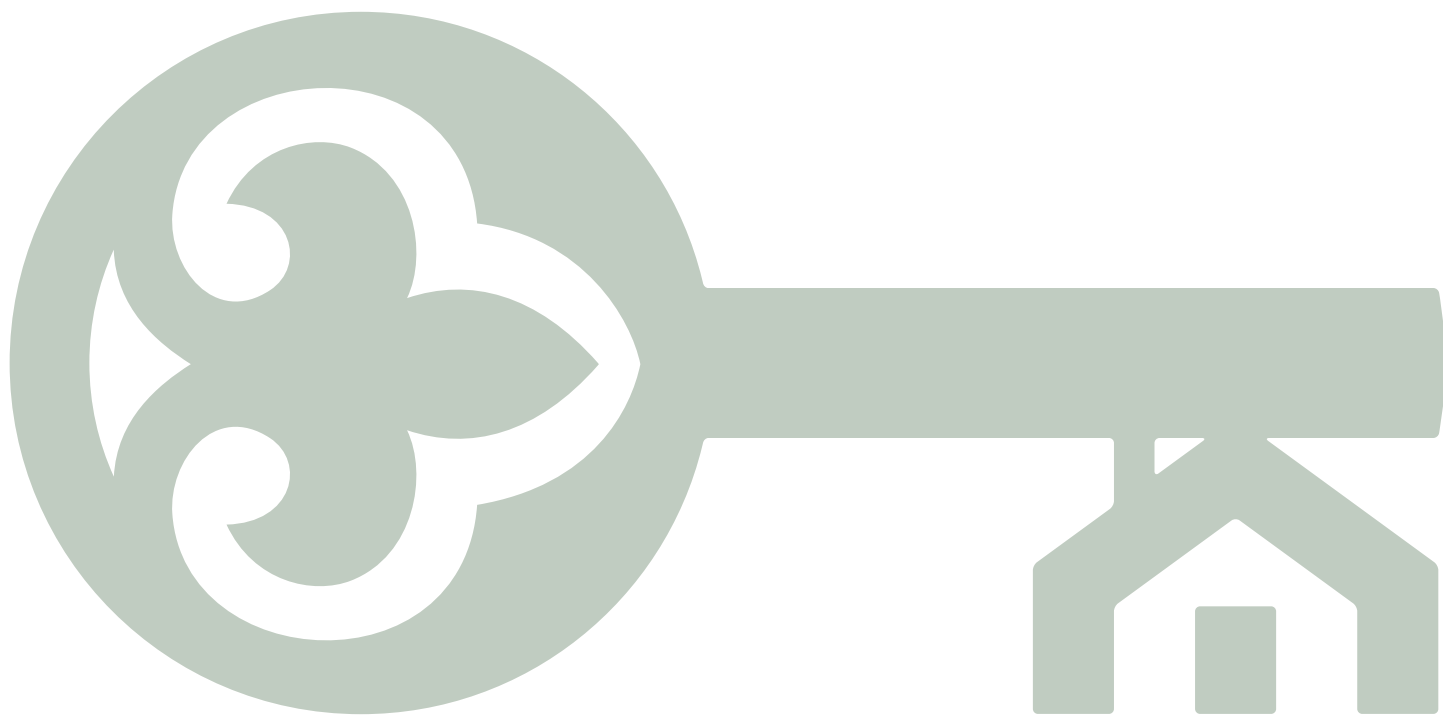
ул. Казахстан, 31, офис 42  
ТЕЛ.: +7 (7232) 24 03 22  
u-kamenogorsk@kmc.kz

### **ШЫМКЕНТ**

ул. Толстого, 60  
ТЕЛ.: +7 (7252) 43-30-25 вн. (4109/4101)  
shymkent@kmc.kz



**2018**



KAZAKHSTAN  
MORTGAGE  
COMPANY

**2018**



KAZAKHSTAN  
MORTGAGE  
COMPANY