

# ГОДОВОЙ ОТЧЕТ



УСТОЙЧИВЫЙ БИЗНЕС

# 2021



КАЗАХСТАНСКАЯ  
ЖИЛИЩНАЯ  
КОМПАНИЯ



# Оглавление

<b>Ключевые показатели по итогам 2021 года</b>	.6
<b>Обращение Председателя Совета директоров</b>	8
<b>Обращение Председателя Правления</b>	10
<b>Ключевые события 2021 года</b>	12
<b>О Компании</b>	17
<b>История развития</b>	18
<b>Бизнес-модель Компании</b>	20
<b>Организационная структура</b>	22
<b>Обзор внешней среды</b>	24
Макроэкономический обзор	25
Обзор жилищно-строительного сектора	26
Обзор рынка ипотечного кредитования	28
Обзор доступности жилья	29
<b>Стратегия развития</b>	32
Стратегические направления деятельности	33
Стратегическая карта Компании	34
География деятельности Компании	36
Исполнение КПД по результатам 2021 года и плановые КПД до 2023 года	38
Поддержка предложения на жилье	41
Финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО	41
Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве	42
Субсидирование кредитов частных застройщиков	43
Развитие рынка арендного жилья без выкупа	44
Финансирование инвестиционных проектов	45
Мастер-девелопер комплексной застройки районов	45
Реновация ветхого жилья	45
Объем ввода жилья за счет инструментов Компании	46
Поддержка спроса на жилье	47
Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация	47
Выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда»	47
Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Программы «Нұрлы жер»	48
Развитие информационных технологий и аналитики	49
Ситуационный центр «Нұрлы жер»	49

Казреестр.....	50	Единственный акционер.....	83
Онлайн платформа по строительным материалам.....	50	Совет директоров.....	84
Жилищный портал.....	51	Состав Совета директоров.....	84
Социально-ориентированные и антикризисные программы.....	52	Определение состава Совета директоров.....	93
Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020–2021 годы.....	52	Процедура выдвижения кандидатов в Совет директоров.....	93
Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017 и иные объекты недвижимости.....	52	Требования к независимым директорам.....	94
Возврат средств из АО «Народный банк Казахстана» и АО «Банк развития Казахстана».....	53	Комитеты Совета директоров.....	94
<b>Финансовый обзор.....</b>	<b>54</b>	Деятельность Совета директоров.....	95
Привлечение средств.....	57	Оценка Совета директоров.....	98
<b>Деятельность в области устойчивого развития.....</b>	<b>58</b>	Политика вознаграждения членов Совета директоров.....	98
Система управления устойчивым развитием.....	59	Информация о деятельности Корпоративного секретаря.....	98
Организационная структура управления устойчивым развитием.....	61	Независимая оценка корпоративного управления Компании и дальнейшее развитие системы корпоративного управления.....	99
Вклад Компании в достижение Целей устойчивого развития ООН.....	62	Правление.....	100
Исполнение КПД за 2021 год для достижения ЦУР.....	63	Состав Правления.....	101
Реализация Плана мероприятий по устойчивому развитию Компании по итогам 2021 года.....	64	Политика вознаграждения членов Правления.....	108
Взаимодействие с заинтересованными сторонами.....	64	Внутренний аудит.....	108
Работа с контрагентами.....	67	Внешний аудит.....	109
Управление экономическим воздействием.....	67	Кодекс деловой этики.....	110
Финансовая поддержка.....	68	Управление конфликтом интересов и корпоративными конфликтами.....	111
Противодействие коррупции.....	68	Дивидендная политика.....	112
Социальные инвестиции.....	69	Управление рисками.....	113
Управление закупками.....	69	Система риск-менеджмента.....	113
Управление собственным экологическим воздействием.....	70	Управление ключевыми рисками.....	114
Социальная составляющая.....	71	Основные риски и меры по их оптимизации.....	117
Структура и численность персонала.....	71	Развивающиеся риски, которые могут попасть на карту рисков Компании в будущем.....	123
Привлечение и адаптация персонала.....	72	<b>Список сокращений.....</b>	124
Вознаграждение.....	73	<b>Контактная информация.....</b>	125
Система оценки персонала.....	74	<b>Приложение 1. Об отчете.....</b>	126
Обучение персонала.....	74	<b>Приложение 2. Индекс GRI.....</b>	130
Развитие корпоративной культуры.....	75	<b>Приложение 3. Финансовая отчетность.....</b>	135
Охрана труда и обеспечение безопасности.....	75	<b>Приложение 4. Список аффилированных лиц.....</b>	144
Социальная политика.....	76		
Управление конфликтом интересов.....	76		
Возможности работников по направлению жалоб и сообщений о нарушениях и неэтичном поведении, обратная связь.....	77		
Исследование удовлетворенности и вовлеченности персонала.....	77		
Информационная политика и работа с обращениями.....	78		
Влияние пандемии на деятельность Компании.....	79		
<b>Корпоративное управление.....</b>	<b>80</b>		
Система корпоративного управления.....	81		
Структура корпоративного управления Компании.....	82		

## Ключевые показатели по итогам 2021 года

### ПОДДЕРЖКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ЖИЛЬЕ

Приобретены облигации МИО на

**183,7**

млрд. тенге по Программе «Нұрлы жер»

Заключены договора субсидирования по кредитам частных застройщиков на

**11**

млрд. тенге



Выдано 70 гарантит на завершение строительства на

**372,6**

млрд. тенге

1994 тыс. м<sup>2</sup>, 21 080 квартир

Профинансирован градо-строительный инвестиционный проект «G4 City» на

**31,1**

млрд. тенге

### ПОДДЕРЖКА СПРОСА НА ЖИЛЬЕ

Приобретены права требований по ипотечным заемм на сумму

**48,8**

млн. тенге



Выдан 1761 ипотечный заем на

**23,5**

млрд. тенге

по программе «Орда»

Предоставлено в аренду с выкупом 742 квартиры на

**8,8**

млрд. тенге

### РАЗВИТИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И АНАЛИТИКИ



Создана онлайн платформа по стройматериалам [www.material.kz](http://www.material.kz)

Создан **Жилищный портал** для физических лиц и действующих клиентов Компании

**Казреестр** был передан в доверительное управление Компании

В Ситуационном центре «Нұрлы жер» создан модуль согласования финансирования проектов МИО по строительству кредитного жилья в режиме онлайн

### СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННЫЕ И АНТИКРИЗИСНЫЕ ПРОГРАММЫ



Приобретены облигации МИО на

**74,6**

млрд. тенге

в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы

**50**

на территории ЭКСПО-2017



Реализовано 49 машиномест и 5 нежилых помещений на

### ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Чистая прибыль

**5,2**

млрд. тенге

Активы

**1 425**

млрд. тенге

ROA – 0,4%  
ROE – 2,5%



# Обращение Председателя Совета директоров



КАНАТ ШАРЛАПАЕВ

Председатель Совета Директоров  
АО «Казахстанская Жилищная Компания»

## Уважаемые дамы и господа!

2021 год стал началом нового этапа развития АО «Казахстанская Жилищная Компания». Пере шагнув 20-летний рубеж, уже в статусе Единого оператора жилищного строительства, Компания объединила в себе все продукты и услуги трех компаний и обеспечила бесперебойность реализации государственных программ.

Принятая Стратегия развития на 2021-2023 годы стала прочной основой для успешной деятельности Компании. За минувший год нам удалось достичь существенных результатов.

Объем вводимого жилья за счет наших инструментов поддержки предложения в два раза превысил планируемые показатели и составил 2,4 млн. кв. метров жилья для 30 047 семей.

В рамках инструментов поддержки спроса Компания обеспечила жильем 2 503 семьи.

Компания стремится обеспечить комплексный подход в решении жилищного вопроса и сбалансированного развития рынка жилья с активным применением информационных технологий.

Доступность жилья для граждан является важным фактором социально-экономического развития Казахстана. Государство проводит широкий перечень мероприятий, направленных на повышение обеспеченности населения жильем.

В Казахстане сохраняется необходимость в поддержке и стимулировании строительства жилья в доступных ценовых сегментах, а также применении дополнительных мер по поддержке спроса.

Учитывая задачи, возложенные на АО «Казахстанская Жилищная Компания» в 2022 году, Компания совместно с Единственным акционером – АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» и Правительством Республики Казахстан продолжит работу по финансированию жилищного строительства и развитию ипотечного кредитования.

Благодарю наших клиентов и партнеров за плодотворное сотрудничество, желаю финансовой стабильности и процветания!

Канат Шарлапаев  
Председатель Совета директоров  
АО «Казахстанская Жилищная Компания»

# Обращение Председателя Правления



РУСТАМ ИСАЕВ

Председатель Правления  
АО «Казахстанская Жилищная Компания»

## Уважаемые клиенты, партнеры и коллеги!

В непростой «ковидный» период мы провели большую работу по институциальному развитию АО «Казахстанская Жилищная Компания» и укреплению позиций в качестве Единого оператора жилищного строительства. Выбранная в 2020 году Стратегия стала прочной основой для успешной деятельности Компании.

В 2021 году в рамках поддержки предложения на жилье Компания осуществила выкуп облигаций местных исполнительных органов на сумму 183,7 млрд. тенге для финансирования строительства кредитного жилья. Для защиты интересов дольщиков выдано 70 гарантий на завершение строительства на общую сумму 372,6 млрд. тенге. Заключены договоры субсидирования с частными застройщиками на общую сумму кредитов 11 млрд. тенге. В рамках поддержки спроса на жилье Компания выдала 1 761 ипотечный заем на сумму 23,5 млрд. тенге по программе «Орда». В рамках Программы «Нұрлы жер» реализовано 742 квартиры в аренду с последующим выкупом на сумму 8,8 млрд. тенге.

В целях поддержки казахстанских производителей стройматериалов и повышения казахстанского строительства Компания в 2021 году создала онлайн платформу по стройматериалам [www.material.kz](http://www.material.kz) в рамках Программы «Нұрлы жер». Также создана и сейчас проходит функциональное тестирование информационная система «Жилищный портал» [test.homeportal.kz](http://test.homeportal.kz) (бета-версия).

В рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы Компания осуществила выкуп ценных бумаг МИО на сумму 751,7 млрд. тенге, на эти средства были реализованы 6 743 ин-

фраструктурных проекта, обеспечивших трудоустройство около 250 тысяч человек.

### Устойчивое развитие

АО «КЖК» сфокусирована на сбалансированном устойчивом развитии и создании ценности для широкого круга заинтересованных сторон в долгосрочной перспективе. Компания стремится к эффективному управлению влиянием своей деятельности на окружающую среду, экономику, общество и принимает решения с учетом соблюдения интересов заинтересованных сторон.

Безусловно, главной ценностью Компании являются сотрудники. Компания руководствуется принципом предоставления равных возможностей и не допускает дискриминации своих сотрудников при найме на работу, оплате труда, предоставлении доступа к обучению или повышении в должности.

В 2021 году Компания утвердила Политику устойчивого развития в новой редакции, в которой определила направления деятельности устойчивого развития до 2050 года, а также утвердила План мероприятий по реализации Политики устойчивого развития на 2022 год.

Как и многим другим компаниям в пандемию нам пришлось преодолеть ряд трудностей, но к счастью, все обошлось без существенных потерь. И самое главное, мы сохранили наш ключевой ресурс – наших сотрудников.

Я благодарю клиентов, партнеров и Единственного акционера за оказанное доверие, и сотрудников компании за высокий профессионализм и достигнутые в 2021 году результаты.

Рустам Исаев  
Председатель Правления  
АО «Казахстанская Жилищная Компания»

# Ключевые события 2021 года

## Январь

- 18 января АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» выкупило на KASE 40 000 000 своих облигаций KZ2C00005973 (BTDVb1) на сумму 40,2 млрд. тенге.
- 18 января АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» выкупило на KASE 25 000 000 своих облигаций KZ2C00006179 (BTDVb2) на сумму 26,0 млрд. тенге.
- Единый оператор жилищного строительства получил новое название – АО «Казахстанская Жилищная Компания» (далее – Компания).

## Февраль

- 24 февраля АО «Казахстанская Жилищная Компания» привлекло на KASE 14,3 млрд. тенге, разместив 5-летние облигации KZ2C00006393 (KZIKb30) со ставкой купона 11% годовых.

## Март

- 12 марта АО «Казахстанская Жилищная Компания» привлекло на KASE 15,0 млрд. тенге, разместив облигации KZ2C00006393 (KZIKb30) со ставкой купона 11% годовых.

## Апрель

- 1 апреля АО «Казахстанская Жилищная Компания» привлекло на KASE 1,3 млрд. тенге, разместив облигации KZ2C00007086 (KZIKb32).

## Май

- 28 мая АО «Казахстанская Жилищная Компания» выплатило дивиденды по простым акциям KZ1C00000637 (KZIK) за 2020 год на сумму 6,1 млрд. тенге.

## Июнь

- В июне 2021 года Исаев Рустам Муратович назначен Председателем Правления Компании.
- Евразийский банк развития и АО «Казахстанская Жилищная Компания» подписали кредитные договоры на общую сумму 3,5 млрд. рублей для реализации государственной программы обеспечения населения доступным жильем.
- Компания становится доверительным управляющим Единой информационной системой долевого участия в жилищном строительстве «Казреестр». Основной целью Казреестра является автоматизированный сбор (ввод), обработка, актуализация, хранение и анализ сведений в сфере государственной регистрации учета долей в жилищном строительстве на основе применения современных информационных технологий.

## Июль

- Компании передана функция по субсидированию кредитов частных застройщиков от АО «Фонд развития предпринимательства «ДАМУ».

# Ключевые события 2021 года

## Сентябрь

- Присвоен кредитный рейтинг по международной шкале — BBB+, прогноз «Негативный», по национальной шкале — AA+(RU), прогноз «Стабильный» от рейтингового агентства АО «АКРА».

## Октябрь

- 27 октября АО «Казахстанская Жилищная Компания» привлекло на KASE 50,0 млрд. тенге, разместив десятилетние облигации KZ2C00007839 (KZIKb36) со ставкой купона 7,02 % годовых.
- Проведено комплексное исследование эффективности технических характеристик построенного социального жилья и удовлетворенности населения жильем, приобретенным в рамках государственных жилищных программ Республики Казахстан.

## Ноябрь

- Международное рейтинговое агентство Moody's подтвердило долгосрочный и краткосрочный рейтинги Компании в национальной и иностранной валютах на уровне «Ваа3», а также рейтинг эмитента по национальной шкале на уровне Aa2.kz. Прогноз «Стабильный».
- Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта (далее – РДЭ) Компании в иностранной и национальной валютах на уровне «BBB» со «Стабильным» прогнозом. Краткосрочный РДЭ в иностранной валюте подтвержден на уровне «F2». Fitch также подтвердило долгосрочный рейтинг находящихся в обращении приоритетных долговых обязательств Компании на уровне «BBB».

## Декабрь

- Компания профинансировала градостроительный инвестиционный проект «G4 City» в Алматинской области на сумму 31,1 млрд. тенге.
- Создана информационная система «Жилищный портал» для физических лиц и действующих клиентов Компании.
- Создана информационная система «Онлайн платформа по стройматериалам» ([www.material.kz](http://www.material.kz)) в рамках Государственной программы жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы (далее – Программа «Нұрлы жер»).



# О Компании

Акционерное общество «Казахстанская Жи- АО «Байтерек девелопмент» (до 2014 года – лищная Компания» (прежнее название «Ипо- АО «Фонд стрессовых активов») осуществляло течная организация «Казахстанская Ипотечная функции финансового оператора Программы Компания») было создано в 2000 году в соот- «Нұрлы жер» по направлению финансирования ветствии с постановлением Правления На- строительства кредитного жилья через выкуп ционального Банка Республики Казахстан в государственных ценных бумаг местных целях реализации Концепции долгосрочного исполнительных органов, а также мониторинга финансирования жилищного строительства и хода строительства кредитного жилья. Другими направлениями деятельности компании являлись реализация инвестиционных проектов в строительной отрасли, завершение мероприятий, начатых в рамках антикризисных мер 2009–2010 годов, и проектов ЭКСПО-2017.

В 2020 году по поручению Главы государства Касым-Жомарта Токаева АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» было реорганизовано путем присоединения к нему АО «Байтерек девелопмент» и АО «Фонд гарантирования жилищного строительства».

АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» было создано в 2016 году на базе ранее действовавшего АО «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов». Задачей фонда стало создание действенного механизма по защите прав и интересов дольщиков путем гарантирования завершения объектов долевого строительства.

В результате проведенной реорганизации была оптимизирована деятельность, исключены дублирующиеся функции внутри АО «НУХ «Байтерек» и снижены административные расходы.

После реорганизации Компания в соответствии с Стратегией развития на 2021-2023 годы стала Единым оператором жилищного строительства и в январе 2021 года сменила название на АО «Казахстанская Жилищная Компания».

В 2021 году Компания объединила все продукты и услуги трех компаний и обеспечила бесперебойность деятельности и реализации государственных программ.



# История развития



# Бизнес-модель Компании

## КАПИТАЛ

### Финансовые ресурсы

**1 425** млрд. тенге активы

**220** млрд. тенге собственный капитал

**1 528** млрд. тенге портфель заимствования

Рыночные источники - **7%**

Государственные источники - **93%**

### Человеческий капитал

**190** человек

### Социально - репутационный капитал

Единый оператор жилищного строительства

## СТРАТЕГИЯ

### Миссия

Обеспечение населения Казахстана доступным и качественным жильем

### Видение

Ключевой институт развития по обеспечению народа Казахстана доступным жильем

### Цели

1. Увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать "единым окном" обслуживания застройщиков
2. Повысить доступность жилья для граждан Казахстана
3. Цифровизация продуктов Компании и развитие аналитики
4. Создать рабочие места и обеспечить своевременный возврат выделенных средств

### Цели устойчивого развития



## ОПЕРАЦИОННЫЙ ЦИКЛ

### DIGITAL BAITEREK



## РЕЗУЛЬТАТЫ

### 24,9%

Вклад Компании в строительство многоквартирных жилых домов в стране

### 2,4

млн. кв. м жилья |  
**30 047** квартир введено за счет инструментов поддержки Компании

**5,2** млрд. тенге чистая прибыль

**6,1** млрд. тенге дивиденды по итогам 2020 года (100% чистой прибыли)

### 0,4% ROA

**3,9** млрд. тенге КПН

### 87%

индекс доверия к деятельности Компании

# Организационная структура





# Обзор внешней среды



## Макроэкономический обзор

2021 год был годом восстановления от «коронакризиса». Больше шансов на возвращение к «доковидному» образу жизни, нормализацию экономической активности, и, следовательно, на восстановление секторов экономики имеют страны с доступом к вакцинам. В то время, как страны, в которых вакцина труднодоступна, до сих пор сталкиваются с массовыми вспышками заболеваемости COVID-19 и вынуждены применять карантинные меры, имеют меньшие шансы на подъем экономики. Однако, в 2021 году уровень неопределенности в глобальной экономике оставался высоким.

По прогнозам МВФ рост мировой экономики в

2021 году ожидался на уровне 6,0%. Сектор услуг из-за сохранения в странах карантинных мер полностью пока так и не восстановился. Из-за закрытых границ продолжает сильно страдать туристический сектор.

По итогам 2021 года ВВП Казахстана вырос на 4%, что во многом обусловлено периодом восстановления после рецессии 2020 года, когда ВВП снизился на 2,6%.

При этом обрабатывающая промышленность выросла на 5,5%, строительная индустрия - на 7,6%. В сфере услуг также наблюдается положительная тенденция. Вместе с тем торговля увеличилась на 9,2%, транспортная отрасль - на 3,6%.

ВВП, %



Источник: БНС АСПиР РК

Инфляция, %



Источник: БНС АСПиР РК

<sup>1</sup> Выступление Главы государства на расширенном заседании Правительства от 8 февраля 2022 года. Официальный сайт Президента Республики Казахстан / Выступления. Режим доступа: <https://akorda.kz/ru/vystuplenie-glavy-gosudarstva-na-rasshirennom-zasedanii-pravitelstva-812257>

На фоне быстрого восстановления мировой экономики активизация спроса в 2021 году на сырье, материалы и продовольствие при продолжающихся проблемах поставок, не полностью восстановившихся логистических цепочках в результате продолжающихся карантинных мер, привела к высокой инфляции во многих странах мира.

#### Прогнозы роста экономики в 2022 году

Страна	Всемирный банк	МВФ	Министерство национальной экономики
Мировая экономика	4,1%	4,9%	-
Казахстан	3,7%	3,8%	3,9%

Однако, в связи с давлением антироссийских санкций на экономику Казахстана прогнозы могут быть пересмотрены в сторону снижения темпов роста. Инфляция также после ослабления курса национальной валюты к долла-

ру, может быть выше прогнозных значений, поскольку Казахстан импортирует в том числе продовольственные товары, что будет оказывать проинфляционное давление.

## Обзор жилищно-строительного сектора

Согласно данным БНС АСПиР РК численность населения в Казахстане за период с 2018 по 2021 год выросла на 4% и составила 19 млн. человек. При этом, в 2018–2021 годах наблюдается умеренный рост доли городского населения.

Общая площадь введенного в эксплуатацию жилья в 2021 году составила 17,1 млн. м<sup>2</sup>, что на 33% больше показателя 2019 года.

#### Динамика численности населения в РК, млн. человек



Источник: БНС АСПиР РК

В 2021 году большая часть жилья сдана в эксплуатацию частными застройщиками – 86% (14,7 млн. м<sup>2</sup>). За счет государственных источников было введено 14% жилья (2,4 млн. м<sup>2</sup>).

В 2021 году жилищный фонд страны составил 388 млн. м<sup>2</sup>, что на 6,6% больше показателя 2019 года. Частный жилищный фонд составил 98% от общего показателя в 2019–2021 годах.

#### Площадь введенного в эксплуатацию жилья, млн. кв. м.



Источник: БНС АСПиР РК

<sup>2</sup> Данные БНС АСПиР РК

#### Жилищный фонд, млн. кв. м.



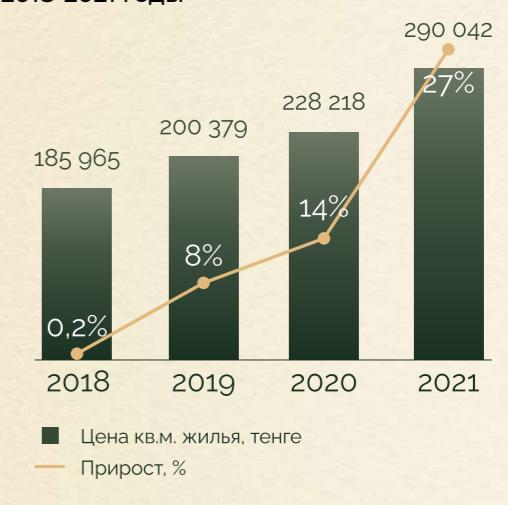
Источник: БНС АСПиР РК

#### Цена 1 кв.м. первичного жилья в РК за 2018-2021 годы



Источник: БНС АСПиР РК

#### Цена 1 кв.м. вторичного жилья в РК за 2018-2021 годы



Источник: БНС АСПиР РК

#### Темпы роста доходов населения и цены на жилье



Источник: БНС АСПиР РК

## Обзор рынка ипотечного кредитования

По данным Национального банка Республики Казахстан, по состоянию на 31 декабря 2021 года совокупный ипотечный портфель Республики Казахстан составил 3 383 млрд. тенге, в том числе:

1. АО «Отбасы Банк» – 2 084 млрд. тенге (62%);
2. БВУ (за вычетом Отбасы Банк) – 1 238 млрд. тенге (37%);

3. Ипотечные организации – 61 млрд. тенге (2%).

С начала 2021 года совокупный ипотечный портфель увеличился на 39%. Рост ипотечного портфеля БВУ без учета АО «Отбасы Банк» составил 23% преимущественно за счет программ «7-20-25», «Баспана Хит» и «Орда», при этом портфель АО «Отбасы Банк» увеличился на 53%.

Совокупный ипотечный портфель БВУ, включая АО «Отбасы Банк», по состоянию на 31 декабря 2021 года составил 3 322 млрд. тенге. Рост показателя с начала 2021 года составил 40%, преимущественно за счет использования пенсионных накоплений для улучшения жилищных условий.

Согласно данным НБ РК в 2021 году выдано ипотечных займов на сумму 1 746 млрд. тенге, из которых:

- АО «Отбасы банк» 82 тыс. займов на сумму 1 235 млрд. тенге;
- По программе «7-20-25» выдано займов на сумму 187 млрд. тенге;
- По программе «Баспана Хит» выдано займов на сумму 237 млрд. тенге;
- По программе «Орда» было выдано займов на сумму 23,5 млрд. тенге.

Доля ипотечной программы «Орда» в общем объеме выданных ипотечных займов составляет 1,3%, программа «7-20-25» – 10,7%, «Баспана Хит» – 13,6%, Отбасы Банк составляет – 70,7%, а доля займов БВУ (собственные программы) составила – 3,6%.

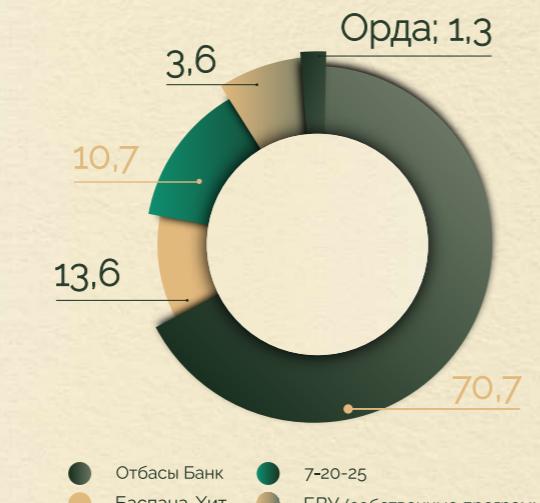
Ипотечная программа «Орда» завершена Компанией в 2021 году, а программа «7-20-25» будет завершена в 2022 году после достижения лимита в 1 триллион тенге (на 18 апреля 2022 года выдано 534 млрд. тенге).

В 2021 году средневзвешенная ставка вознаграждения по выданным БВУ кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам составила 8,2%, что выше показателя 2020 года на 0,4%.



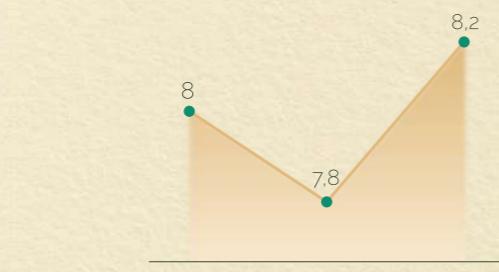
Источник: НБ РК

Доля Компании в общем объеме выдачи ипотечных займов, %



Источник: НБ РК

Средневзвешенная ставка вознаграждения по выданным банками кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам, %



Источник: НБ РК

## Обзор доступности жилья

Обеспеченность населения жильем в 2021 году составила 23,2 м<sup>2</sup> на 1 человека, в то время как социальный стандарт ООН составляет 30 м<sup>2</sup> на человека.

Для примера, уровень обеспеченности жильем в развитых странах, таких как США и Германия, составляет 70 м<sup>2</sup> и 50 м<sup>2</sup> на человека, соответственно.

Существуют индексы доступности жилья, которые определяют количество необходимого времени на приобретение стандартного жилья, – индекс **HPI** (Housing price-to-income ratio) и способности населения приобрести стандартное жилье с помощью ипотеки индекс **HAI** (Housing Affordability Index)<sup>3</sup>.

Согласно стандартам ООН, жилье считается доступным, если для приобретения квартиры со средней площадью и стоимостью требуется менее 3 лет, среднедоступным – от 3 до 4 лет, недоступным – более 5 лет.

Согласно расчетам индекса HPI для покупки стандартной квартиры площадью 54 м<sup>2</sup> одному работающему гражданину Казахстана потребуется **5,9 лет (HPI1)**, при условии, что весь доход будет направлен на приобретение жилья.

Для покупки той же квартиры среднестатистической казахстанской семье (3 человека) потребуется **4,1 года (HPI2)**, при условии, что весь доход будет направляться на приобретение жилья. Однако, ни одна среднестатистическая семья не может направлять все доходы на покупку квартиры на протяжении нескольких

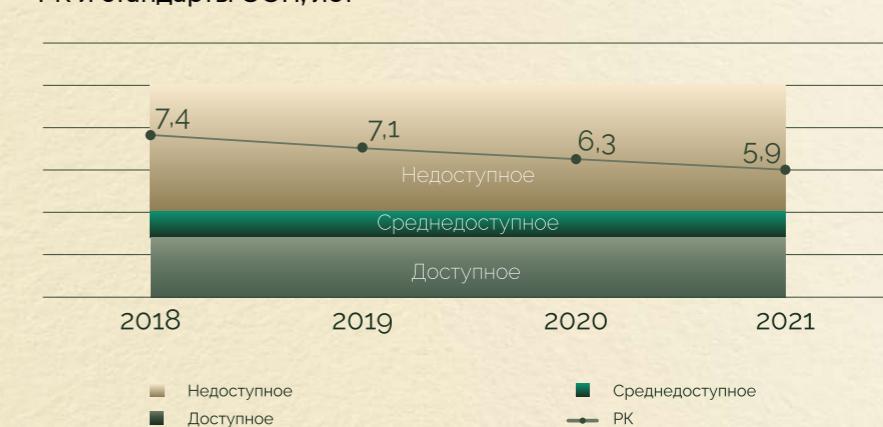
Обеспеченность жильем, м<sup>2</sup> на 1 человека



Источник: БНС АСПИР РК

лет. Если допустить, что семья может направлять не более 1/3 совокупного семейного денежного дохода в год, то есть за вычетом потребительских расходов, сохраняя нормальные условия существования, то среднестатистической семье потребуется **8,6 лет (HPI3)** на приобретение стандартной квартиры.

Сравнение доступности жилья:  
РК и стандарты ООН, лет

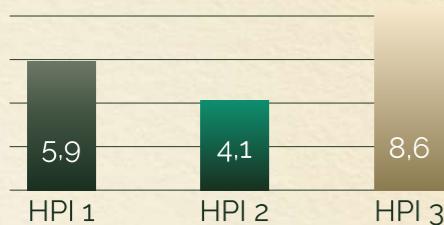


Источник: БНС АСПИР РК

<sup>3</sup> Индекс HAI разработан Национальной ассоциацией риелторов США



Количество лет, необходимых для приобретения стандартной квартиры в РК



- HPI 1 - Для одного работающего человека
- HPI 2 - Для среднестатистической семьи из 3 человек
- HPI 3 - Для среднестатистической семьи, за вычетом потребительских расходов

Источник: БНС АСПиР РК и расчеты АО «КЖК»

Также существует индекс доступности жилья **HAI (Housing Affordability Index)** который определяет способность семьи приобрести стандартное жилье с помощью ипотеки.

**HAI = (Доля доходов, которую домашнее хозяйство может направлять на ипотечные выплаты (30%)\* / Среднедушевые номинальные денежные доходы\*3\*12)/(12\*Ежемесячная сумма платежа по ипотеке)**

Чем больше значение индекса (должен быть больше 100), тем доступнее жилье для семьи с ее уровнем дохода при существующих условиях по ипотеке, то есть если показатель выше 100 – ипотека является доступной, если показатель ниже 100 – ипотека является недоступной.

Расчеты индикатора HAI показали, что в разрезе децильных (10-ти процентных) групп по доходам населения, условия программы «Орда» доступны только для 10% граждан нашей страны, то есть группе населения с высокими доходами, а программы «Отбасы Банк» («Свой дом»), «Баспана Хит» и «Ипотека БВУ» считаются не доступными.

При этом для социальных категорий граждан действует льготная ипотека «7-20-25», а также в рамках Программы «Нұрлы жер» «Бақытты Отбасы» (2-10-18) и (5-20-25).

Индекс доступности рыночных ипотечных продуктов, выдаваемых в 2021 году в разрезе децильных групп населения РК:

Децили (1 - самая бедная группа населения и 10 - самая богатая группа населения)	Показатель HAI			
	«Орда»*	«Отбасы Банк» (Свой дом)**	«Баспана Хит»***	Ипотека БВУ****
1	17	17	15	11
2	22	21	19	14
3	25	24	21	16
4	28	26	24	18
5	31	30	27	20
6	35	34	30	23
7	41	39	35	27
8	48	46	41	32
9	60	58	52	40
10	103	99	89	68

\* ставка вознаграждения 12%, первоначальный взнос 30%, срок 20 лет;

\*\* при условии накопления 50% в течение 3 лет с оценочным показателем 16 (ставка вознаграждения 5%, первоначальный взнос 50%, срок 6 лет);

\*\*\* ставка вознаграждения 10,75%, первоначальный взнос 20%, срок 15 лет;

\*\*\*\* ставка вознаграждения 16%, первоначальный взнос 20%, срок 15 лет.



# Стратегия развития



## Миссия:

Обеспечение населения Казахстана доступным и качественным жильем.



## Видение:

Ключевой институт развития по обеспечению народа Казахстана доступным жильем.

## Стратегические направления деятельности

### 1 Поддержка предложения жилья

Цель: Увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать «единым окном» обслуживания застройщиков.

Задачи:

- финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО;
- гарантирование долевого участия в жилищном строительстве;
- субсидирование кредитов частных застройщиков<sup>4</sup>;
- финансирование инвестиционных проектов;
- развитие рынка арендного жилья без выкупа;
- мастер-девелопер комплексной застройки микрорайонов;
- реконструкция ветхого жилья.

### 2 Поддержка спроса на жилье

Цель: Повысить доступность жилья для граждан Казахстана.

Задачи:

- приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация;
- выдача ипотечных займов через банки-агенты;
- предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Программы «Нұрлы жер».

### 3 Развитие информационных технологий и аналитики

Цель: Цифровизация продуктов Компании и развитие аналитики.

Задачи:

- ситуационный центр «Нұрлы жер»;
- маркетплейс строительных материалов;
- жилищный портал.

### 4 Социально-ориентированные и антикризисные программы

Цель: Создать рабочие места и обеспечить своевременный возврат выделенных средств.

Задачи:

- выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020–2021 годы;
- возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017 и иные объекты недвижимости;
- возврат средств от АО «Народный банк Казахстана» и АО «Банк развития Казахстана».

<sup>4</sup> передача Компании инструмента субсидирования кредитов частных застройщиков от АО «Фонд развития предпринимательства «Даму» была осуществлена 1 июля 2021 года

# Стратегическая карта Компании

<p><b>Миссия:</b> Обеспечение населения Казахстана доступным и качественным жильем  <b>Видение:</b> Ключевой институт развития по обеспечению народа Казахстана доступным жильем</p>				
	Поддержка предложения на жилье	Поддержка спроса на жилье	Развитие информационных технологий и аналитики	Социально-ориентированные и антикризисные программы
<b>Клиенты</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО</li> <li>Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве</li> <li>Субсидирование кредитов частных застройщиков</li> <li>Финансирование инвестиционных проектов</li> <li>Развитие рынка арендного жилья без выкупа</li> <li>Мастер девелопер комплексной застройки микрорайонов</li> <li>Реновация ветхого жилья</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация</li> <li>Выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда»</li> <li>Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках программы «Нұрлы жер»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ситуационный центр «Нұрлы жер» (исследования и аналитика)</li> <li>Маркетплейс строительных материалов</li> <li>Жилищный портал (My Home Portal)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы</li> <li>Возврат средств, выделенных на проекты Экспо-2017</li> <li>Возврат средств из АО «Народный банк Казахстана» и АО «Банк развития Казахстана»</li> </ul>
Стать «единым окном» обслуживания клиентов				
<b>Финансы</b>			Быть финансово устойчивым	
			Оптимизировать операционные расходы	
<b>Внутренние бизнес-процессы</b>			Оптимизация корпоративных бизнес-процессов	
			Разработка жилищной политики и стать Мастер девелопером комплексной застройки микрорайонов	
			Взаимодействие с государственными органами и МИО по развитию сообществ и созданию социальных объектов для обеспечения гармоничной жизни населения Казахстана	
<b>Организационные возможности</b>			Построение эффективных отношений со стейкхолдерами	
	Создание корпоративной культуры		Стать лучшим работодателем	Создание новых компетенций и потенциала
		Лучшее соотношение цена/качество жилья		Цифровые технологии, анализ данных

## География деятельности Компании

Инструменты поддержки Компании распространяются на все регионы Казахстана. При этом в 2021 году география присутствия Компании на рынке жилья Казахстана сложилась следующим образом.



# Исполнение КПД по результатам 2021 года и плановые КПД до 2023 года

В целях оценки эффективности деятельности Компания на постоянной основе проводит мониторинг и анализ достижения поставленных целей путем использования следующих ключевых показателей деятельности:

№	КПД	Методология расчета	План 2021	Факт 2021	Исполнение в %	План 2022	План 2023
Стратегическое направление 1: Поддержка предложения на жилье							
Цель: Увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать «единым окном» обслуживания застройщиков							
1.	Вклад Компании в строительство доступного жилья в Республике Казахстан (%)	Объем ввода жилья, за счет инструментов Компании за отчетный год/ Объем ввода жилья (многоквартирные жилые дома) итого по Республике Казахстан за отчетный год	12,7	24,9	196	10,7	13,0
2.	Объем ввода жилья, за счет инструментов Компании (тыс. кв. м)	Сумма введенного жилья согласно актам ввода в эксплуатацию/ тех. паспортам за отчетный год	988	2 428	246	906	1 190
Задача 1. Финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО							
3.	Выкуп ценных бумаг МИО для финансирования строительства жилья (млрд. тенге)	Сумма выкупа ценных бумаг МИО	109,6	183,7	168	108,6	110,4
Задача 2. Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве							
4.	Объем выданных гарантийных обязательств (млрд. тенге)	Объем принятых гарантийных обязательств по долевому строительству	97,2	372,6	383	97,2	97,2
Задача 3. Субсидирование кредитов частных застройщиков							
5.	Объем субсидируемых кредитов частных застройщиков (млрд. тенге)	Сумма кредитов застройщиков, получающих субсидии по номинальной стоимости	20	11	55	20	20
Задача 4. Развитие рынка арендного жилья без выкупа							
6.	Создание инвестиционного фонда недвижимости (ИФН)	Создание инвестиционного фонда недвижимости с параметрами не менее 100 квартир или 6 тыс. м <sup>2</sup>	-	-	-	-	100 квартир или 6 тыс. м <sup>2</sup>

№	КПД	Методология расчета	План 2021	Факт 2021	Исполнение в %	План 2022	План 2023
Задача 5. Мастер-девелопер комплексной застройки микрорайонов							
7.	Комплексная застройка микрорайона (пилотный проект)	Сумма введенного жилья согласно актам ввода в эксплуатацию/тех. паспортам	-	-	-	-	50 тыс. м <sup>2</sup>
Задача 6. Реновация ветхого жилья							
8.	Финансирование реновации ветхого жилья (млрд. тенге)	Сумма финансирования (облигационное/ проектное финансирование)	-	-	-	-	5
Стратегическое направление 2: Поддержка спроса на жилье							
Цель: Повысить доступность жилья для граждан Казахстана							
Задача 1. Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация							
9.	Объем приобретения прав требований (млрд. тенге)	Сумма приобретения прав требований	6,2	0,05	1	6,2	6,2
Задача 2. Выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда»							
10.	Выдача ипотечных займов через банки агенты (млрд. тенге)	Сумма выданных ипотечных займов через банки-агенты	13,8	23,5	170	13,8	13,8
Задача 3. Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Программы «Нұрлы жер»							
11.	Реализация квартир в аренду с последующим выкупом (млрд. тенге)	Стоимость реализованных квартир в аренду с последующим выкупом	19,2	8,8	46	-	-
Стратегическое направление 3: Развитие информационных технологий и аналитики							
Цель: Цифровизация продуктов Компании и развитие аналитики							
Задача 1. Маркетплейс строительных материалов							
12.	Создание Маркетплейс стройматериалов (дата)	Срок создания Маркетплейс стройматериалов	4 кв. 2021 года	4 кв. 2021 года	100	-	-
Стратегическое направление 4: Социально-ориентированные и антикризисные программы							
13.	Выкуп ценных бумаг МИО для финансирования инфраструктурных проектов и обеспечения создания рабочих мест (млрд. тенге) (кумулятивно с 2020 года)	Сумма выкупа ценных бумаг МИО	700,0 в 2020-2021 годах	751,7 в 2020-2021 годах	107	-	-

№	КПД	Методология расчета	План 2021	Факт 2021	Исполнение в %	План 2022	План 2023	
Прочие КПД								
14.	ROA (%)	$(X/((Y+Z)/2)) * 100$	X = Чистый доход Y = Активы на конец предыдущего периода Z = Активы на конец текущего периода	0,95	0,37	39	0,79	2,1
15.	Доля кредитного и инвестиционного портфеля от общих активов (%)	$(X+Y)/Z * 100$	X = Кредитный портфель Y = Инвестиционный портфель Z = Итого активы на конец отчетного периода	80	83	103	82	88
16.	Доля негосударственных источников заимствования в общей структуре заимствования за отчетный год (%)	$(X/Y) * 100$	X = Номинальная стоимость негосударственного заимствования за отчетный год Y = Номинальная стоимость общего заимствования за отчетный год	100	50	50	100	100
17.	Удовлетворенность клиентов (%)	X + 3%	X = Уровень базового опроса (База)	X	X	-	X+1%	X+2%

## Поддержка предложения на жилье

### Финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО

Ключевой целью Компании является увеличение количества доступного жилья для казахстанцев. В рамках этого направления по Программе «Нұрлы жер» Компания финансирует строительство кредитного жилья для вкладчиков АО «Отбасы банк» и очередников МИО

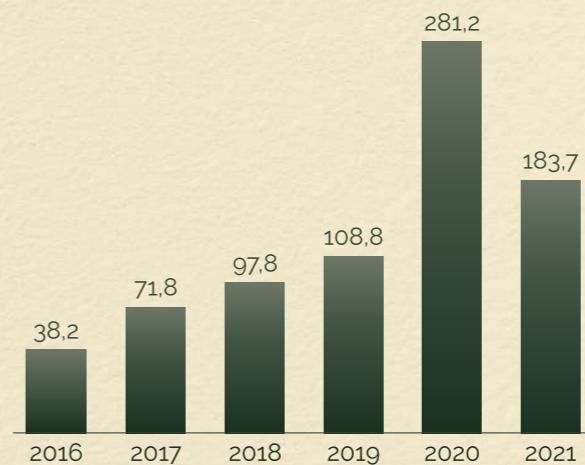
путем выкупа облигаций МИО. Средства от облигационных займов направляются МИО на строительство жилья во всех регионах Казахстана.

Источником финансирования покупки облигаций МИО является Национальный фонд Республики Казахстан (далее – НФ РК), из средств которого в 2016–2019 годах было выде-

лено на эти цели 277 млрд. тенге. В 2020 году в рамках антикризисных мер дополнительно выделено 180 млрд. тенге на финансирование строительства кредитного жилья через выкуп облигаций МИО. Финансирование осуществляется на револьверной основе.

В 2021 году в рамках Программы «Нұрлы жер» Компанией приобретены облигации МИО для финансирования строительства доступного жилья в регионах на общую сумму 183,7 млрд. тенге. Средства НФ РК были синкапированы с рыночными займами, привлеченными Компанией, это позволило повысить объемы строительства доступного жилья.

#### Приобретение ГЦБ МИО, млрд. тенге.



Источник: АО «КЖК»

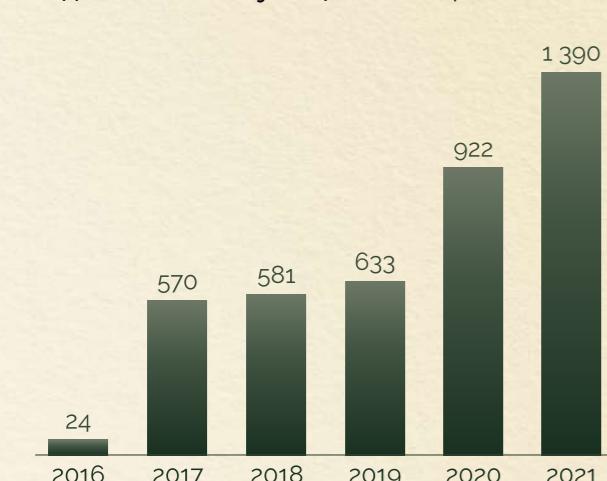
#### Выкуп ГЦБ МИО в 2021 году по регионам, млрд. тенге



Источник: АО «КЖК»

В 2021 году за счет выкупа облигаций МИО было введено 1 390 тыс. кв. м. жилья (18 519 семей).

Введенное в эксплуатацию жилье, тыс. кв. м.



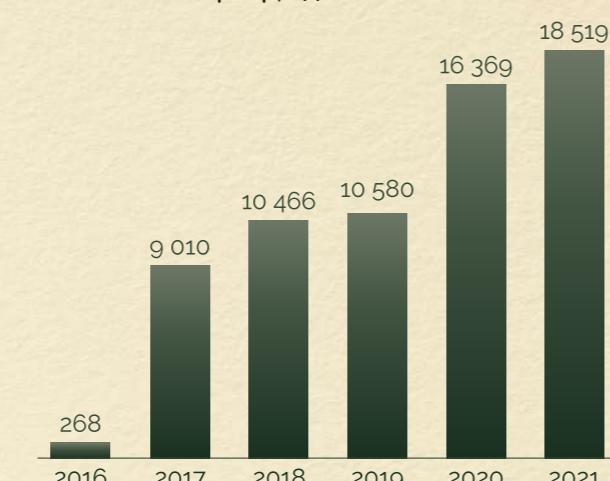
Источник: АО «КЖК»

Принятые меры не только позволяют обеспечить жильем нуждающихся граждан, но также оказывают положительный эффект на развитие экономики, обеспечивая предпринимательскую активность, строительство, создание порядка 15 тыс. рабочих мест. При этом все средства являются возвратными.

Всего за 2016–2021 годы в рамках финансирования кредитного жилья по Программе «Нұрлы жер» Компанией осуществлен выкуп облигаций МИО на 781,5 млрд. тенге. Было введено в эксплуатацию порядка 65 тыс. квартир (4,1 млн. м<sup>2</sup>).

Важными задачами являются мониторинг доступности жилья, создание комфортных усло-

Количество квартир, ед.



Источник: АО «КЖК»

вий проживания населения и определение эффективности принимаемых мер. Поэтому Компания работает над аналитическими исследованиями, в том числе по рынку недвижимости и жилищного строительства.

В целях обеспечения своевременного реинвестирования выделенных средств и исполнения индикаторов государственных программ Компания будет формировать предложения для государственных органов по распределению средств и обеспечит цифровой мониторинг освоения средств, а также темпов строительства и реализации объектов недвижимости.

которого будет осуществляться из средств резерва, формируемого за счет гарантированных взносов застройщиков и предназначенного исключительно для покрытия расходов, связанных с урегулированием гарантированного случая. Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» установлены квалификационные требования к застройщику и уполномоченной компании по финансовой устойчивости и наличию опыта. Компания применяет механизмы контроля и мониторинга за целевым использованием денег дольщиков и ходом строительства через инжиниринговые компании.

Согласно законодательству, застройщик при намерении привлекать деньги дольщиков может использовать один из следующих способов:

- 1) получение гарантии Единого оператора жилищного строительства;
- 2) участие в проекте через банковское финансирование;

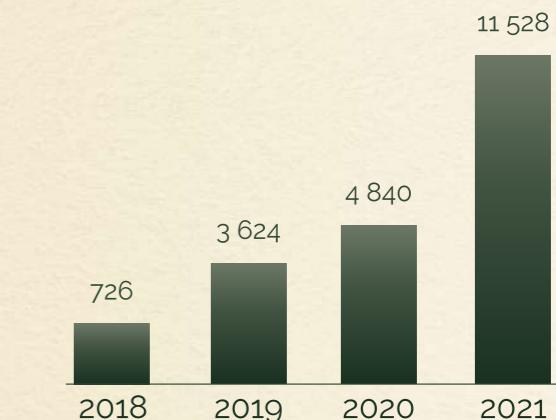
3) привлечение денег дольщиков после введения каркаса жилого дома (жилого здания). При использовании застройщиком второго либо третьего способа требуется разрешение местных исполнительных органов на привлечение денег дольщиков. Эти три способа в настоящее время формируют систему долевого строительства в Казахстане.

По итогам 2021 года Компания выдала 70 гарантий на завершение строительства жилого дома в городах Нур-Султан, Алматы, Шымкент, Атырау, Актау, Актобе и Алматинской области на общую сумму 372,6 млрд. тенге. Гарантией Компании охвачено строительство квартир для порядка 21 080 казахстанских семей (1 994 тыс. м<sup>2</sup>).

Охват рынка долевого строительства гарантиями Компании составил 42%.

В 2021 году за счет гарантии Компании было введено 1 038 тыс. м<sup>2</sup> (11 528 квартир).

Количество введенных квартир за счет гарантий Компании, ед.



Источник: АО «КЖК»

11 528

## Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве

В целях обеспечения защиты прав и интересов дольщиков Компания предоставляет гарантии на завершение строительства жилого дома при наступлении гарантированного случая и передаче долей в жилом здании дольщикам по договорам о долевом участии в жилищном строительстве.

Компания признает факт наступления гарантированного случая при наступлении следующих событий:

- нарушение срока ввода в эксплуатацию жилого здания;
- нецелевое использование денег;
- несостоятельность застройщика, установленная решением суда, вступившим в законную силу.

При наступлении гарантированного случая Компания принимает обязательство по завершению строительства объекта, финансирование

Объем выданных гарантий в 2021 году по регионам, млрд. тенге



Источник: АО «КЖК»

## Субсидирование кредитов частных застройщиков

В целях стимулирования предложения первичного жилья со стороны частных застройщиков с 2017 года внедрен инструмент субсидирования ставки вознаграждения по кредитам, выдаваемым банками второго уровня частным застройщикам для целей жилищного строительства в рамках Программы «Нұрлы жер».

Субсидирование ставки вознаграждения осуществляется по займам БВУ по ставке вознаграждения, не превышающей уровень базовой ставки Национального Банка Республики Казахстан более чем на 5%, действующей на момент принятия решения о субсидировании.

Ежегодно в рамках государственной программы из республиканского бюджета выделяются

субсидии для возмещения 7% годовых от ставки вознаграждения по кредитам застройщиков.

По условиям получения субсидий, частный застройщик предлагает не менее 50% жилья по фиксированной цене реализации за 1 квадратный метр:

- до 260 тыс. тенге включительно – в городах Нур-Султан, Алматы и их пригородных зонах, Шымкент, Атырау, Актау;
- до 220 тыс. тенге – в других регионах.

При этом, данная функция передана Компании из АО «Фонд развития предпринимательства «ДАМУ» с 1 июля 2021 года, и за второе полугодие 2021 года Компания заключила договора субсидирования на общую сумму кредитов – 7,6 млрд. тенге в городах Алматы, Кокшетау, Актобе, Кызылорда и Уральск.

За первое полугодие 2021 года АО «Фонд развития предпринимательства «ДАМУ» было заключено договоров субсидирования на общую сумму кредитов 3,4 млрд. тенге.

Совокупная сумма кредитов частных застройщиков, просубсидированная в рамках данного инструмента, по итогам 2021 года составила 11 млрд. тенге.

Общая площадь проектов, по которым заключены договора субсидирования в 2021 году, составляет 373 тыс. кв.м.

Объем субсидируемых кредитов частных застройщиков в 2021 году по регионам, млрд. тенге



Источник: АО «КЖК»

## Развитие рынка арендного жилья без выкупа

В соответствии с Посланием Главы государства народу Казахстана от 1 сентября 2020 года, Компанией был разработан механизм субсидирования арендной платы для социально-уязвимых слоев населения, имеющих доходы ниже 1 прожиточного минимума на члена семьи, через создание социального фонда недвижимости (далее – СФН).

В рамках разработанного механизма предусматривалось, что Компания будет отвечать за формирование пулов первичного арендного жилья и создание СФН, а оператором по распределению данного жилья среди получателей будет выступать АО «Отбасы банк». После создания СФН, Компания будет выступать в качестве доверительного управляющего недвижимостью СФН, взаимодействовать с АО «Отбасы банк» и очередниками для предоставления жилья в аренду.

В целях реализации механизма по созданию СФН Компанией был разработан проект необходимых изменений в законодательство Республики Казахстан, предусматривающий следующее:

- введение понятия «социальный фонд недвижимости»;
- расширение полномочий Единого оператора жилищного строительства в целях поддержки развития рынка арендного жилья и наращивания жилищного фонда;
- субсидирование части арендной платы за жилье, предоставляемое в аренду из частного жилищного фонда очередникам;
- субсидирование части ставки купонного вознаграждения по облигациям, выпущенным Единым оператором жилищного строительства в целях развития рынка частного арендного жилья;
- налоговые льготы для социального фонда недвижимости (сниженные ставки по налогу на имущество).

Проект изменений был согласован с заинтересованными государственными органами, однако поправки не были поддержаны Администрацией Президента Республики Казахстан.

## Финансирование инвестиционных проектов

В 2021 году Компания в соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 декабря 2021 года № 918 «О внесении изменения в постановление Правительства Республики Казахстан от 13 января 2009 года № 6 «Об утверждении Плана мероприятий по реализации Плана совместных действий Правительства Республики Казахстан, Национального Банка Республики Казахстан и Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка

и финансовых организаций по стабилизации экономики и финансовой системы на 2009-2010 годы» профинансировала градостроительный инвестиционный проект «G4 City» в Алматинской области (село Коянкус) на сумму 31,1 млрд. тенге, со ставкой вознаграждения 11,43% годовых и сроком возврата кредита до 2029 года.

За счет средств Компании будет введено порядка 1,6 млн. кв. м. до 2033 года, площадь застройки в селе Коянкус составит 109 га.

## Мастер-девелопер комплексной застройки районов

Компания выступит в роли мастер-девелопера по проектированию и реализации комплексной застройки микрорайонов для создания комфортной среды проживания населения.

В рамках комплексной застройки Компания обеспечит застройку жилья, детских садов, школ, поликлиник, парков, бизнес-центров, ТРЦ и т. д.

В 2021 году было проведено комплексное исследование эффективности технических характеристик построенного социального жилья

и удовлетворенности населения жильем, приобретенным в рамках государственных жилищных программ Республики Казахстан.

Кроме того, проведен анализ бизнес-процессов МИО по проектированию и строительству доступного жилья.

В настоящее время ведется работа по разработке стандартов комплексной застройки, которые будут применяться в техническом задании на проектирование.

## Реновация ветхого жилья

В 2021 году в аварийном состоянии в Казахстане находились 1,8 тыс. жилых домов, в которых проживает более 25 тыс. человек.

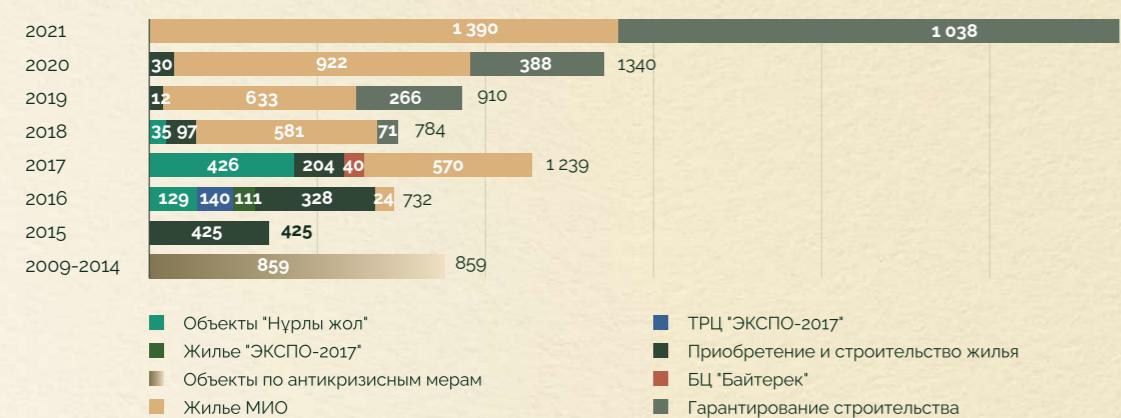
В целях повышения комфортности жилья для населения Компания будет финансировать реновацию ветхого жилья в рамках государственных программ, собственных инвестиционных проектов и отдельных соглашений с МИО. Порядок финансирования реновации ветхого жилья будет определяться согласно внутренним документам Компании.

В 2021 году проводились встречи с МИО для определения возможности финансирования реновации ветхого жилья. Заключен меморандум о сотрудничестве с Социально-предпринимательской корпорацией «Алматы» для определения возможности финансирования программы реновации жилищного фонда в г. Алматы.

## Объем ввода жилья за счет инструментов Компании

За счет финансирования Компаний<sup>5</sup> в 2009-2021 годах, обеспечен ввод в эксплуатацию объектов недвижимости общей площадью 8,7 млн. м<sup>2</sup>, из них общая площадь жилья составляет 8,5 млн. м<sup>2</sup> (119 711 квартир).

Площадь введенных объектов недвижимости, тыс. кв.м.



Объем введенного жилья, квартиры



Источник: АО «КЖК»

<sup>5</sup> С учетом АО «БД» и АО «ФГЖС»

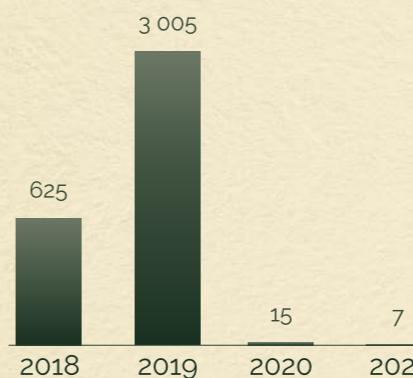
## Поддержка спроса на жилье

### Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация

Для стимулирования и поддержки спроса на жилье Компания обеспечивает приобретение прав требования по ипотечным займам у коммерческих банков и выпуск ипотечных ценных бумаг.

Этот механизм способствует расширению объемов ипотечного кредитования банками, поскольку высвобожденные средства могут быть направлены на предоставление ипотечных займов новым заемщикам.

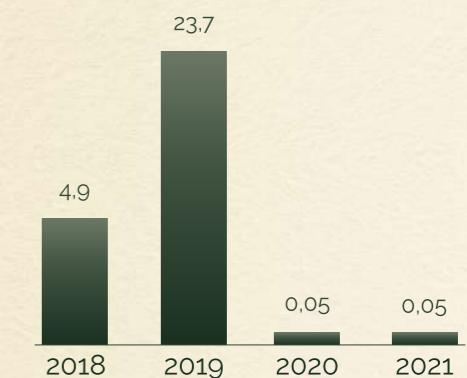
Объем приобретенных прав требований, единицы



Для конечного заемщика подобная сделка не влечет за собой никаких изменений: он так же продолжает вносить свои ежемесячные взносы в банк, где проходило первичное оформление (за исключением случаев изъятия займа из доверительного управления).

В 2021 году были приобретены права требования у АО «Ипотечная организация «Экспресс Финанс» по 7 договорам ипотечного займа на сумму 48,8 млн. тенге.

Объем приобретенных прав требований, млрд. тенге



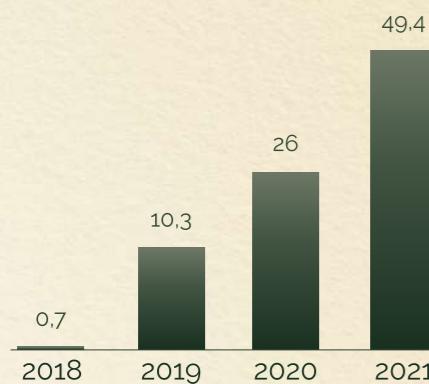
### Выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда»

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. В целях реализации ипотечной программы «Орда» были заключены соглашения о сот-

рудничестве с АО «Jysan bank», АО «Банк Центр Кредит», АО «Евразийский банк», ТОО «Нур Сервис» (BI Capital) и АО «Экспресс Финанс».

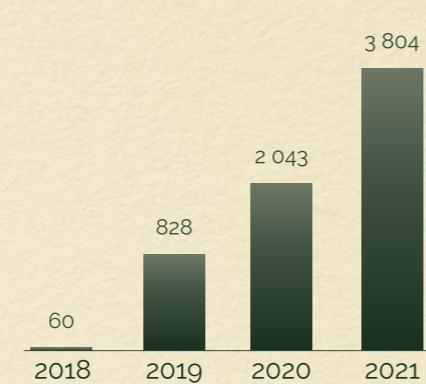
Всего с начала программы на конец 2021 года было выдано 3 804 займа на общую сумму 49 млрд. тенге, в 2021 году – 1 761 договор на сумму 23,5 млрд. тенге.

Объем выданных ипотечных займов с накоплением с 2018 года, млрд. тенге



Источник: АО «КЖК»

Количество выданных ипотечных займов с накоплением с 2018 года, ед.



Источник: АО «КЖК»

Несмотря на всемирную пандемию, количество выданных Компанией займов в 2021 году увеличилось на 148% в сравнении с 2020 годом.

## Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Программы «Нұрлы жер»

Реализация арендного жилья является социально значимой сферой деятельности Компании, направленной на обеспечение жильем очередников местных исполнительных органов, а также работников государственных/негосударственных юридических лиц (в том

числе подведомственных им организаций), в соответствии с заключенными соглашениями. Жилье предоставляется в аренду сроком до 20 лет с последующим выкупом. Ставка вознаграждения Компании – 3,1%.

### Участники программы

Очередники МИО	Работники государственных/негосударственных юридических лиц
<ul style="list-style-type: none"> <li>- многодетные семьи;</li> <li>- неполные семьи;</li> <li>- семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;</li> <li>- дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей;</li> <li>- кандидаты;</li> <li>- государственные служащие, военнослужащие, работники специальных государственных органов, работники бюджетных организаций;</li> <li>- инвалиды 1-2-й групп.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- собственные работники и работники подведомственных организаций Министерства здравоохранения Республики Казахстан и Министерства образования и науки Республики Казахстан;</li> <li>- собственные работники и работники подведомственных организаций Управления образования и Управления здравоохранения при акиматах, с которыми имеются соглашения о сотрудничестве;</li> <li>- работники других государственных/негосударственных юридических лиц (в том числе подведомственных им организаций), которым может быть предоставлено арендное жилье с выкупом в соответствии с соглашениями, заключенными с государственными/негосударственными юридическими лицами.</li> </ul>

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 рамках программы «Доступное жилье – 2020».

В 2019 году Компания заключила соглашения с Министерством здравоохранения и Министерством образования и науки Республики

Казахстан, также с акиматами Мангистауской, Костанайской, Карагандинской областей (реализация жилья работникам Управления здравоохранения и Управления образования) по предоставлению арендного жилья с выкупом.

В 2020 году также подписаны соглашения с акиматами городов Нур-Султан и Актобе, с Министерством культуры и спорта, Министерством информации и общественного развития.

Компанией в период с 2014 по 2021 год заключено 22 804 договора на приобретение жилья в аренду с выкупом на общую сумму 206,3 млрд. тенге, в частности в 2021 году – 742 договора на сумму 8,8 млрд. тенге.

Программой охвачено более 20 городов страны, в том числе Нур-Султан, Алматы, Шымкент, Актобе, Кызылорда, Актау Уральск, Костанай, Петропавловск, Караганда, Павлодар, Семей, Усть-Каменогорск, Тараз и другие.

Компания и в дальнейшем обеспечит предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Программы «Нұрлы жер» работникам сфер образования и здравоохранения, а также другим работникам согласно заключенным меморандумам с МИО и государственными организациями в соответствии с внутренними документами Компании.

Финансирование будет производиться путем привлечения займов на финансовом рынке и реинвестирования поступающих арендных платежей Компании.

## Развитие информационных технологий и аналитики

### Ситуационный центр «Нұрлы жер»

В целях мониторинга хода строительства объектов недвижимости, финансируемых в рамках Программы «Нұрлы жер» и Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы, Компанией разработаны Ситуационный центр «Нұрлы жер» и портал МИО, а также мобильное приложение для заполнения данных.

Данные решения позволяют Компании, как финансовому оператору по выкупу ГЦБ МИО, а также заинтересованным государственным органам проводить:

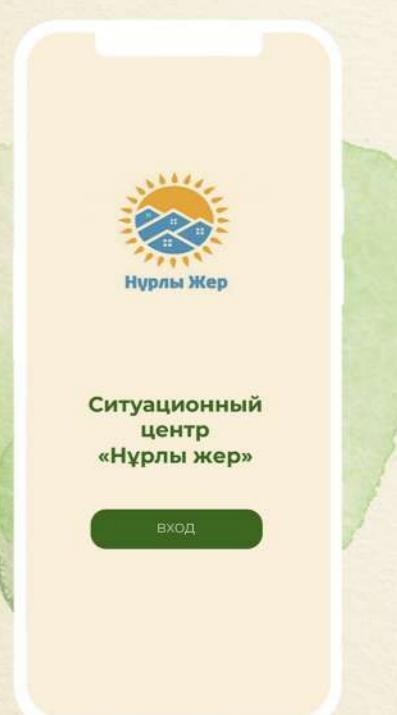
1. дистанционный мониторинг строящихся объектов с применением современных технических средств контроля (камеры, дроны, планшеты и т.д.);
2. мониторинг освоения выделенных средств и реализации жилья;
3. прогноз даты ввода объектов с возможными отклонениями;
4. анализ фото-, видеопотока и информации от МИО с использованием искусственного интеллекта;
5. выработку мероприятий на основе анализа данных.

По предварительной оценке, разработка ситуационного центра позволила сократить время подготовки отчета для одного работника МИО с 16 до 6 часов в неделю, а также время проверки и обработки отчетности для одного работника Компании с 16 до 1 часа в неделю. Также было отменено использование бумажных

носителей для отчетов, количество которых составляло 68 в месяц.

По состоянию на конец 2021 года в Ситуационном центре внесены данные по 1191 объекту в рамках Программы «Нұрлы жер» и 2 285 объектам в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы.

Также в 2021 году

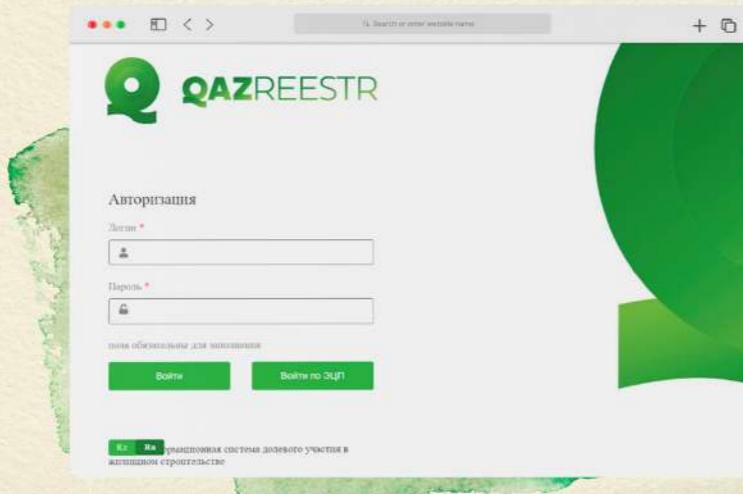


## Казреестр

Казреестр – это единая информационная система долевого участия в жилищном строительстве, основной целью которой является автоматизированный сбор, обработка, актуализация, хранение и анализ сведений в сфере государственной регистрации учета долей в жилищном строительстве.

16 июня 2021 года в соответствии с Договором о передаче государственного имущества №2/26 Казреестр был передан в доверительное управление Компании.

В рамках договора доверительного управления была утверждена Программа развития Казреестра. Компанией были исполнены все задачи по модернизации Казреестра, предусмотренные в Плане развития в 2021 году.



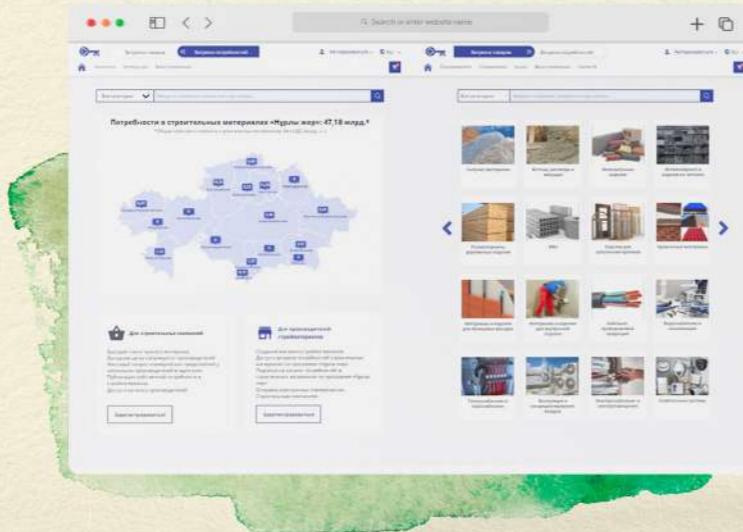
Проведенные работы по модернизации Казреестра позволяют сократить процесс проверки и регистрации договоров долевого участия в жилищном строительстве с 3 рабочих дней до 2 часов.

## Онлайн платформа по строительным материалам

В целях поддержки казахстанских производителей строительных материалов и повышения казахстанского содержания в жилищном строительстве Компания создала онлайн платформу по стройматериалам [www.material.kz](http://www.material.kz) в рамках Программы «Нұрлы жер».

Казахстанские производители стройматериалов могут ознакомиться с потребностями стройматериалов по Программе «Нұрлы жер» и, при необходимости, отправить электронные коммерческие предложения строительным компаниям после прохождения регистрации. Строительные компании в личных кабинетах получат уведомления о поступивших коммерческих предложениях от производителей материалов.

Также платформа позволяет казахстанским производителям строительных материалов создавать собственную витрину стройматериалов с ценами для строительных компаний. В свою очередь строительные компании получат прямой доступ к казахстанским стройматериалам без затрат на поиск производителей;



Цели создания онлайн платформы:

- повысить прозрачность реализации Программы «Нұрлы жер»;
- предоставить казахстанским производителям информацию о потребностях в стройматериалах по Программе «Нұрлы жер» и возможность отправки электронных коммерческих предложений;
- повысить долю казахстанского содержания в жилищном строительстве;
- предоставить строительным компаниям возможность получать выгодные предложения по стройматериалам;

- снизить себестоимость строительства жилья за счет дезинтермедиации между строительными компаниями и производителями стройматериалов;

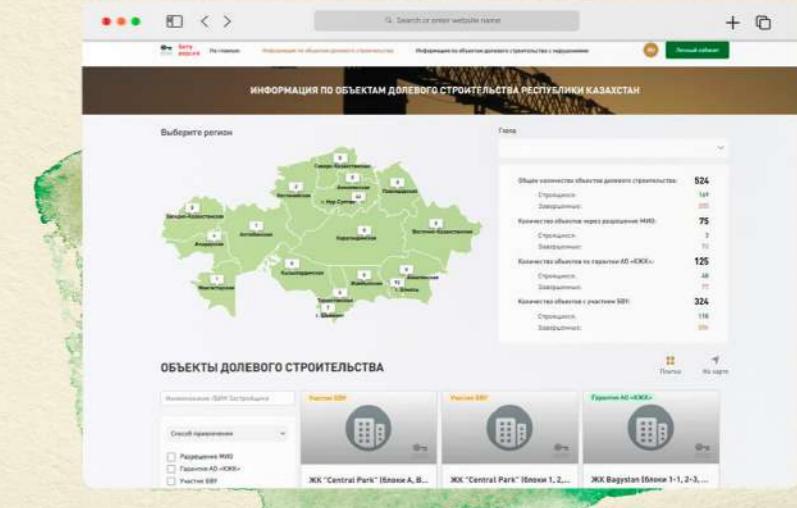
- перейти на онлайн-системы сметного планирования и анализа с динамическими ценами от казахстанских производителей.

## Жилищный портал

В 2021 году Компанией была создана информационная система «Жилищный портал» ([test.homeportal.kz](http://test.homeportal.kz)) (бета-версия) для физических лиц и действующих клиентов Компании, предоставляющая информацию и онлайн-сервис по следующим разделам:

- долевое строительство;
- постпродажный сервис.

В разделе «Долевое строительство» любой посетитель Жилищного портала может получить информацию по объектам долевого жилищного строительства, получившим гарантию Компании или разрешение МИО привлечение средств дольщиков.



## Социально-ориентированные и антикризисные программы

### Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020–2021 годы

В целях развития регионов и обеспечения занятости населения Компания ведет финансирование инфраструктурных проектов путем выкупа облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020–2021 годы.

Дорожная карта была запущена в марте 2020 года как антикризисная мера. В период сложной социально-экономической обстановки в Казахстане в период пандемии в 2020 году реализация программы помогла сохранить продуктивную занятость населения.

Выкуп облигаций МИО Компанией помогает акиматам финансировать важные для региона

инфраструктурные проекты и при этом создавать рабочие места и поддерживать источники доходов для населения.

На эти цели в 2020–2021 годах Компании были выделены средства в размере 751,7 млрд. тенге. За два года Компанией были приобретены облигации МИО на общую сумму 751,7 млрд. тенге.

В 2020 году завершены 6 495 инфраструктурных проектов, обеспечивших трудоустройство около 240 тыс. человек, в 2021 году реализовано 248 проектов, фактически создано 10,6 тыс. рабочих мест.

### Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017 и иные объекты недвижимости

В 2014–2016 годах Компания профинансировала строительство многоквартирного жилого комплекса (МЖК) и ТРЦ для международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 в г. Нур-Султан.

Всего Компанией в строительство объектов на территории ЭКСПО-2017 было инвестировано 91,1 млрд. тенге, из них 76,1 млрд. тенге –

средства Национального фонда Республики Казахстан и 15 млрд. тенге – займ от АО «Банк Развития Казахстана» для дополнительного финансирования строительства ТРЦ «Mega Silk Way».

В декабре 2016 года введены в эксплуатацию 42 жилых дома общей площадью 110,7 тыс. м<sup>2</sup> и ТРЦ «Mega Silk Way» общей площадью 140,4 тыс. м<sup>2</sup>.

#### Объем финансирования

№	Наименование объекта	Наименование проектной компании	Общая стоимость проекта, млрд. тенге	Сумма инвестиций Компании, млрд. тенге
1	Жилые дома	ТОО «Люкс недвижимость Group»	23,3	19,9
		ТОО «BI Group Corporation»	23,6	19,9
2	ТРЦ «Mega Silk Way»	ТОО «Mega Plaza»	64,7	51,2
Итого			111,6	91,1

Источник: АО «КЖК»

В феврале 2017 года введенные в эксплуатацию квартиры в МЖК были переданы в аренду АО «НК «Астана ЭКСПО-2017» для проживания участников иностранных делегаций на время проведения выставки. С февраля по ноябрь 2017 года было обеспечено временное проживание 25,8 тыс. участников выставки.

В целях возврата средств, выделенных на строительство, с июня 2018 года Компанией проводится реализация недвижимости в МЖК, состоящем из 1 300 квартир, 1 300 парковочных мест и 33 нежилых помещений.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Компанией реализовано, в том числе в рассрочку, 1 300 квартир, 961 парковочное место и 9 нежилых помещений на сумму 40,1 млрд. тенге.

#### Реализация недвижимости на территории ЭКСПО-2017

Показатель	2018	2019	2020	2021	Итого
Квартиры, шт.	142	1 133	25	-	1 300
Парковочные места, шт.	102	680	130	49	961
Нежилые помещения, шт.	0	2	2	5	9
Сумма реализации, млрд. тенге	3,9	35,2	0,97	0,05	40,12

Источник: АО «КЖК»

На строительство ТРЦ были выделены средства из Национального фонда Республики Казахстан в размере 36,2 млрд. тенге. Кроме того, Компанией был получен займ в размере 15,0 млрд. тенге от АО «Банк развития Казахстана». В 2018 году Компания осуществила полное досрочное погашение займа перед АО «Банк развития Казахстана» с сохранением обязательств

ТОО «Mega Plaza» перед Компанией в размере 7 млрд. тенге.

На 31 декабря 2021 года, согласно графику выкупа Доли-1 (средства НФ РК) и Доли-2 (средства Компании) в ТРЦ, Компанией своевременно осуществлен возврат 7,75 млрд. тенге. В 2022 году ожидается выкуп Доли-1 в ТРЦ на сумму 0,3 млрд. тенге.

#### Объем возврата средств от реализации доли в ТРЦ, млрд. тенге

Показатель	2018	2019	2020	2021	Остаток
Доля-1 (средства НФ РК)	0,05	0,2	0,2	0,3	35,5
Доля-2 (средства Компании)	1,65	2,6	2,75	0	0
Объем возврата средств	1,7	2,8	2,95	0,3	35,5

Источник: АО «КЖК»

### Возврат средств из АО «Народный банк Казахстана» и АО «Банк развития Казахстана»

Компания осуществляет мониторинг своевременного возврата средств, выделенных в 2009–2010 годах АО «Банк развития Казахстана» (20 млрд. тенге, сроком погашения в 2024 году) и АО «Народный банк Казахстана» (18,2 млрд. тенге, сроком погашения в 2029 году) в рамках антикризисных мер на поддержку субъектов предпринимательства в сфере обрабатывающей промышленности

и решения проблем на рынке недвижимости, соответственно.

На конец 2021 года возврат средств от АО «БРК» составил 2,3 млрд. тенге (без учета налогов), а также в декабре 2021 года средства, выделенные АО «Народный банк Казахстана» были досрочно возвращены Компании на сумму основного долга в размере 13,2 млрд. тенге.



# Финансовый обзор



## Финансовый обзор Компании

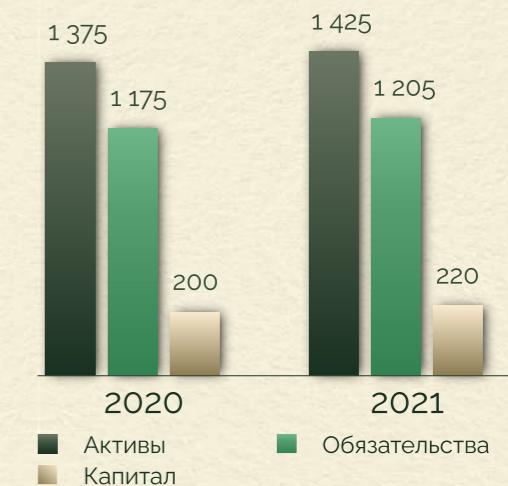
По состоянию на 31 декабря 2021 года активы Компании составили 1 425 млрд. тенге, размер обязательств – 1 205 млрд. тенге, собственный капитал – 220 млрд. тенге.

В структуре активов 65% приходится на ценные бумаги (в том числе облигации МИО по Программам «Нұрлы жер» и «Дорожная карта занятости»), 13% – денежные средства и средства в финансовых институтах, 11% – дебиторскую задолженность по финансовой аренде и 11% – кредиты, выданные клиентам.

Основную долю в структуре обязательств занимают выпущенные ценные бумаги Компании (63%) и полученные займы (16%).

Активы и обязательства Компании по итогам 2022 года планируются на уровне 1 847 и 1 637 млрд. тенге соответственно. Собственный капитал прогнозируется в размере 210 млрд. тенге.

Показатели баланса, млрд. тенге



Источник: АО «КЖК»



По результатам 2021 года доходы Компании составили 154,8 млрд. тенге, расходы – 145,7 млрд. тенге и корпоративный подоходный налог – 3,9 млрд. тенге.

Чистая прибыль за 2021 год составила 5,2 млрд. тенге.

Основную часть доходов составляют доходы по Программам «Нұрлы жер» и «Дорожная карта занятости» (72%) и доходы по ипотечному портфелю (6%). В структуре расходов наибольшую долю занимают расходы на финансирование (67%) и расходы по признанию провизий (7%).

Административные расходы и расходы на персонал составляют 3% от всех расходов Компании.

В соответствии с утвержденным Планом развития Компании доходы на 2022 год планируются на уровне 169,8 млрд. тенге, расходы на уровне 153,9 млрд. тенге и корпоративный подоходный налог в размере 1,7 млрд. тенге. Размер чистой прибыли Компании в 2022 году ожидается на уровне 14,2 млрд. тенге.

#### Показатели ОПиУ, млрд. тенге



Источник: АО «КЖК»

#### Структура активов на конец 2021 года, %



Источник: АО «КЖК»

#### Структура обязательств на конец 2021 года, %



Источник: АО «КЖК»

#### Ключевые финансовые показатели

Финансовые показатели	2020 факт	2021 факт
ROA, %	0,7	0,4
ROE, %	4,5	2,5
Долг/собственный капитал, %	5,9	5,5

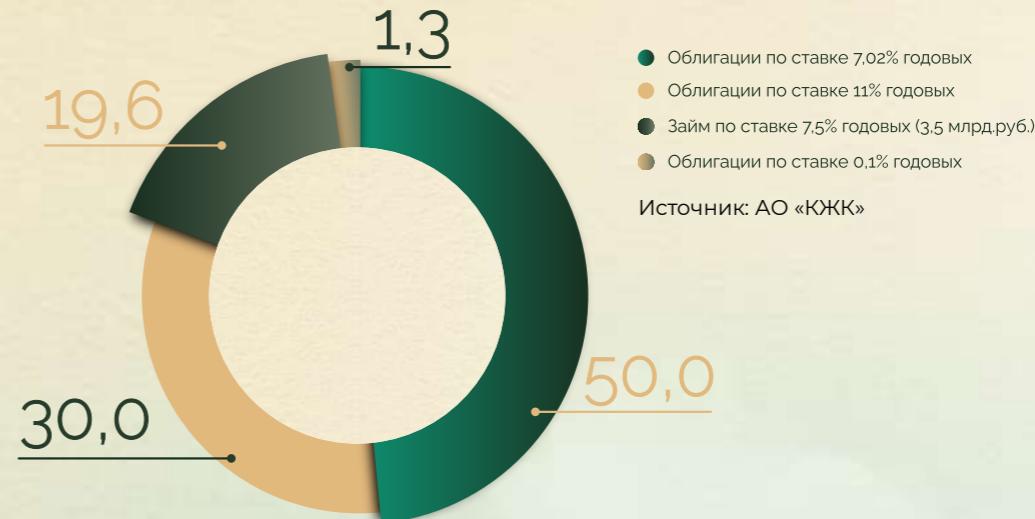
Источник: АО «КЖК»

## Привлечение средств

Для эффективной реализации государственных программ по обеспечению населения доступным жильем и финансовой устойчивости Компания стремится к диверсификации источников фондирования.

В 2021 году Компания осуществила размещение собственных облигаций на сумму 81,3 млрд. тенге по номинальной стоимости, а также привлечение займа на сумму 3,5 млрд. рублей. Основная сумма, полученная от размещения собственных облигаций, была направлена на покупку облигаций местных исполнительных органов в рамках государственных программ.

#### Структура привлеченных средств в 2021 году, млрд. тенге



Источник: АО «КЖК»



# Деятельность в области устойчивого развития



## Система управления устойчивым развитием

Компания сфокусирована на сбалансированном устойчивом развитии и создании ценности для широкого круга заинтересованных сторон в долгосрочной перспективе. Компания стремится к эффективному управлению влиянием своей деятельности на окружающую среду, экономику, общество и принимает решения с учетом соблюдения интересов заинтересованных сторон.

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.

18 января 2022 года была утверждена Политика устойчивого развития АО «Казахстанская Жилищная Компания» в новой редакции, а также План мероприятий на 2022 год по

реализации устойчивого развития. Положения Политики устойчивого развития подлежат соблюдению всеми работниками Компании в части, затрагивающей взаимодействие с заинтересованными сторонами, при планировании и осуществлении своей деятельности, разработке внутренних документов, распространении информации и при иных видах коммуникации.

В рамках долгосрочного развития перед Компанией стоят следующие задачи:

- интеграция принципов устойчивого развития в деятельность Компании;
- проведение анализа деятельности и контроль рисков в разрезе трех составляющих устойчивого развития;
- повышение качества управления устойчивым развитием за счет организации системной работы;
- создание механизмов эффективного взаимодействия Компании с заинтересованными сторонами, включая регулярное информирование о результатах деятельности в области устойчивого развития.

**Компания обеспечивает согласованность своих экономических, экологических и социальных целей для устойчивого развития в долгосрочном периоде.**

## Цели Компании в области устойчивого развития



Компания в рамках своей деятельности руководствуется принципами устойчивого развития, закрепленными в Кодексе корпоративного управления: открытость, подотчетность, прозрачность, этичное поведение,

соблюдение интересов заинтересованных сторон, законность, соблюдение прав человека, нетерпимость к коррупции, недопустимость конфликта интересов.

## Компания привержена в своей деятельности принципам Глобального договора ООН:

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <b>в области защиты прав человека</b>    | → | обеспечивает и уважает защиту прав человека, провозглашенных на международном уровне, а также обеспечивает непричастность к нарушениям прав человека.  |
| <b>в области трудовых отношений</b>      | → | поддерживает и признает право на заключение коллективных договоров, способствует искоренению принудительного и детского труда, дискриминации в сфере труда и занятости.  |
| <b>в области охраны окружающей среды</b> | → | 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. |
| <b>в области борьбы с коррупцией</b>     | → | заявляет о нетерпимости ко всем формам коррупции и другим противоправным действиям, включая вымогательство и взяточничество, и принимает необходимые меры по предотвращению указанных фактов.  |

## Организационная структура управления устойчивым развитием

Управление устойчивым развитием Компании неразрывно связано с системой корпоративного управления. Одним из основополагающих принципов Кодекса корпоративного управления Компании является принцип устойчивого развития.

В Компании на периодической основе проводятся анализ и оценка процессов управления, в случае необходимости осуществляются корректировка процессов и доведение соответствующей информации до сведения всех заинтересованных лиц.

Компания интегрирует принципы устойчивого развития в Стратегию развития и ключевые процессы Компании, включая планирование, отчетность, управление рисками, инвестиции, операционную деятельность и другие, а также в процессы принятия решений на всех уровнях, начиная от органов управления (Единственный акционер, Совет директоров, Правление) и завершая рядовыми сотрудниками.

Правление Компании обеспечивает формирование надлежащей системы управления устойчивым развитием и ее внедрение, а также утверждает соответствующий план мероприятий в области устойчивого развития.

Интеграция со Стратегией развития предполагает ее актуализацию с учетом целей и задач Компании в области устойчивого развития. Мероприятия по устойчивому развитию могут быть предусмотрены в Плане мероприятий по реализации Стратегии развития Компании.

Структурные подразделения Компании несут ответственность за соблюдение положений Политики устойчивого развития. Ответственные структурные подразделения Компании, определенные Правлением, реализуют мероприятия в области устойчивого развития, обеспечивающие достижение стратегических КПД в этой области.

Персональную ответственность за реализацию мероприятий и достижение КПД в области устойчивого развития в рамках своих ком-

петенций несут руководители ответственных структурных подразделений Компании.

Структурные подразделения Компании предоставляют информацию о результатах выполнения мероприятий в области устойчивого развития, а также информацию для включения в годовой отчет Компании по запросу структурного подразделения, курирующего направление деятельности в области устойчивого развития Компании, при необходимости вносят предложения по совершенствованию деятельности Компании в этой области.

Структурное подразделение, курирующее направление деятельности в области устойчивого развития Компании, определенное Правлением, выполняет следующие функции:

1. осуществляет планирование деятельности в области устойчивого развития;
2. координирует деятельность структурных подразделений Компании, направленную на достижение целей и задач Политики устойчивого развития;
3. осуществляет подготовку отчета по исполнению плана мероприятий и КПД в области устойчивого развития;
4. осуществляет подготовку годового отчета Компании с включением раздела об устойчивом развитии;
5. проводит обучающие семинары для работников Компании в области устойчивого развития с привлечением внешних тренеров либо самостоятельно;
6. взаимодействует с международными организациями, институтами, агентствами по вопросам устойчивого развития.

С целью определения рисков в области устойчивого развития Компания проводит анализ как внутренних, так и внешних факторов воздействия. Риски в области устойчивого развития включаются в регистр рисков Компании для принятия мер по их минимизации.

# Вклад Компании в достижение Целей устойчивого развития ООН

В 2015 году на саммите ООН главы государств и правительств приняли повестку дня в области устойчивого развития на период до 2030 года, которая включает в себя 17 целей

устойчивого развития (ЦУР), направленных на ликвидацию бедности, борьбу с неравенством и несправедливостью, а также решение проблем, связанных с климатическими изменениями.



Компания в рамках своей деятельности также стремится внести вклад в достижение ЦУР. В 2020 году была проведена работа по интеграции целей устойчивого развития в Стратегию

развития Компании. В рамках утвержденной на 2021-2023 годы Стратегии развития Компании запланировано достижение 17 КПД, из которых 6 КПД релевантны ЦУР.

## Исполнение КПД за 2021 год для достижения ЦУР

КПД	Релевантные ЦУР	План 2021	Факт 2021	Исполнение в %
КПД № 2: «Ввод доступного жилья» для обеспечения достаточного количества экономически доступных жилых площадей	10 Уменьшение неравенства 11 Устойчивые города и населенные пункты	988 тыс. кв. м.	2 428 тыс. кв. м. (30 047 квартир)	246%
КПД № 7: «Комплексная застройка микрорайона» для создания комфортной среды проживания населения Казахстана	9 Индустриализация, инновации и инфраструктура 11 Устойчивые города и населенные пункты	-	-	-
КПД № 8: «Финансирование реновации ветхого жилья» в целях реновации жилищного фонда и повышения комфортности жилья для населения Казахстана	9 Индустриализация, инновации и инфраструктура 11 Устойчивые города и населенные пункты	-	-	-
КПД № 11: «Реализация квартир в аренду с последующим выкупом» в целях обеспечения доступности жилья	10 Уменьшение неравенства	19,2 млрд. тенге	8,8 млрд. тенге (742 договора на приобретение жилья в аренду с выкупом)	46%
КПД № 12: «Создание маркетплейса стройматериалов» для снижения себестоимости строительства жилья и поддержки казахстанских производителей стройматериалов	9 Индустриализация, инновации и инфраструктура 12 Ответственное потребление и производство	Маркетплейс стройматериалов	Создана онлайн платформа по стройматериалам <a href="http://www.material.kz">www.material.kz</a>	100%
КПД № 13: «Выкуп ценных бумаг МИО» для финансирования инфраструктурных проектов и обеспечения создания рабочих мест	8 Достойная работа и экономический рост 9 Индустриализация, инновации и инфраструктура 11 Устойчивые города и населенные пункты	700 млрд. тенге в 2020-2021 годы	751,7 млрд. тенге в 2020-2021 годы. Реализовано 6 743 проекта, создано около 250 тыс. рабочих мест	107%
По КПД №7 и №8 не предусмотрены плановые значения на 2021 год, целевые показатели запланированы на 2023 год.				

## Реализация Плана мероприятий по устойчивому развитию Компании по итогам 2021 года

Правлением Компании был утвержден План мероприятий в области устойчивого развития на 2021 год. В соответствии с Планом мероприятий в области устойчивого развития в 2021 году были исполнены следующие мероприятия:

1. сформирован отчет по устойчивому развитию за 2020 год в соответствии со стандартами GRI в рамках годового отчета Компании. Согласно рейтингу PWC, Компания вошла в топ 50 лучших компаний по раскрытию ESG-информации (13 позиция). Также Компания вошла в топ 4 лучших финансовых компаний по уровню раскрытия ESG-информации;
2. проведен внутренний семинар в области устойчивого развития для сотрудников Компании;
3. проведен бенчмаркинг в сфере зеленого строительства для устойчивого развития Компании;
4. 25-26 августа 2021 года в Нижнем Новгороде (Россия) Компания приняла участие в международном форуме «Среда для жизни» на тему «Город и вода», в целях создания комфортного жилья в рамках реализации стратегического направления комплексной застройки микрорайонов;
5. сотрудники отдельных структурных подразделений Компании приняли участие в онлайн-конференциях на следующие темы: «Экоустойчивая архитектура. Зеленое строительство» и «Зеленый офис. Зеленый город».

## Взаимодействие с заинтересованными сторонами

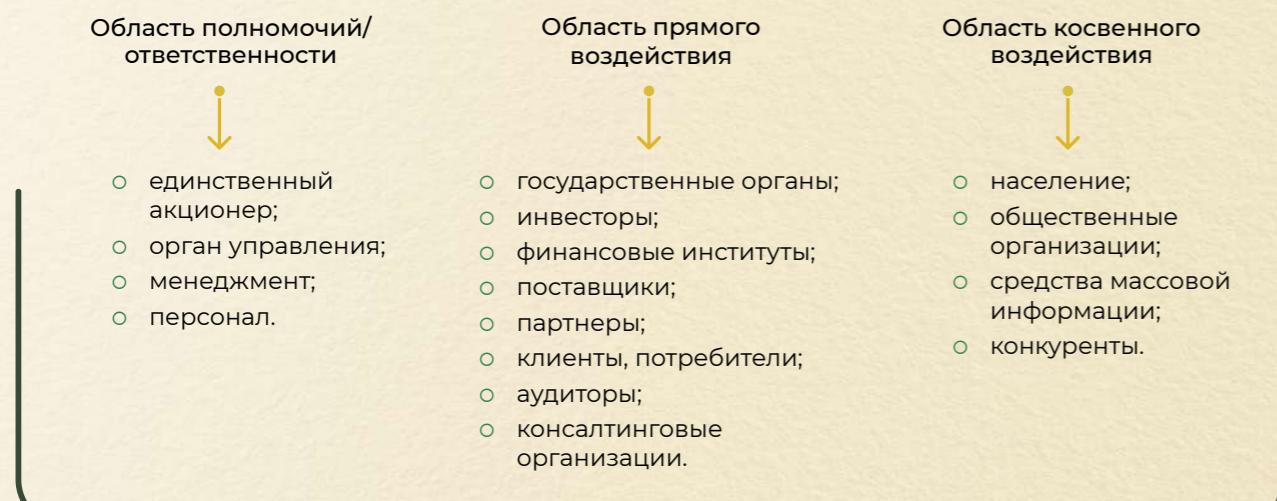
Для реализации успешной и эффективной политики устойчивого развития в Компании должное внимание уделяется взаимодействию с заинтересованными сторонами.

С целью определения перечня заинтересованных сторон, степени их влияния и сфер влияния на интересы Компании Правлением разработана и утверждена Карта стейкхолдеров

Компании, которая соответствует международным стандартам определения и взаимодействия с заинтересованными сторонами.

Компания определяет три группы заинтересованных сторон в зависимости от области воздействия: область полномочий и ответственности, область прямого воздействия, область косвенного воздействия.

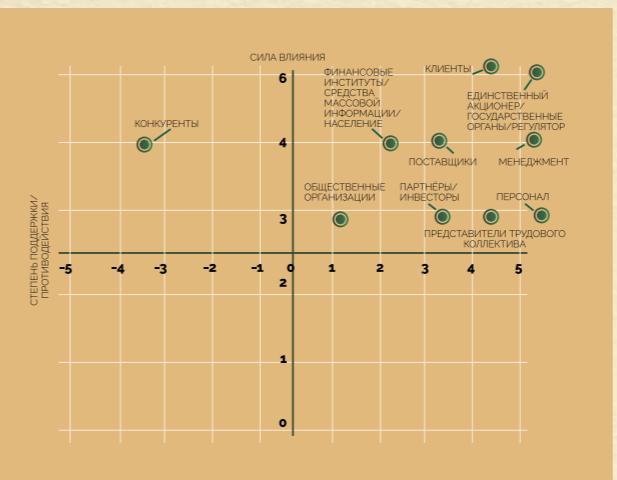
### Ключевые группы заинтересованных сторон



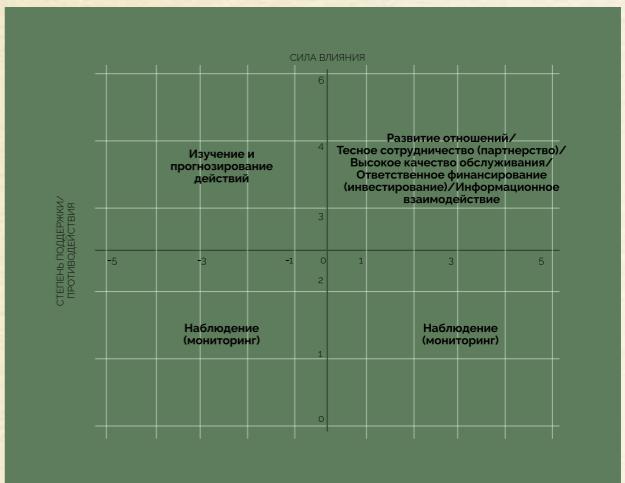
При оценке значимости заинтересованных сторон Компанией проводится ранжирование заинтересованных сторон по двум факторам: степень поддержки/противодействия стейкхолдера, оценка силы его влияния на Компанию. На основании полученной оцен-

ки значимости заинтересованных сторон структурные подразделения Компании определяют направления взаимодействия с заинтересованными сторонами в зависимости от специфики деятельности.

### Карта стейкхолдеров



### Стратегия взаимодействия



заинтересованных сторон, а именно, понимает их взгляды, потребности и ожидаемые результаты деятельности, а также мнения по значимым вопросам;

- **реагирование.** Компания последовательно реагирует на все существенные вопросы заинтересованных сторон.

С целью организации управления взаимоотношениями с заинтересованными сторонами Компания фокусирует свою деятельность на следующих базовых принципах:

1. уважает и учитывает интересы всех заинтересованных сторон;
2. стремится к активному информированию целевых аудиторий о своей деятельности;
3. обеспечивает объективность, достоверность, независимость и высокий уровень информационной прозрачности в части реализации государственных программ, отдельных внутренних процедур (закупки, конкурсный отбор среди внешних кандидатов по приему на работу, оказание финансовых и нефинансовых услуг), а также в использовании финансовых средств;
4. обеспечивает открытое и продуктивное сотрудничество со всеми заинтересованными сторонами;
5. выполняет взятые на себя обязательства перед заинтересованными сторонами;
6. получает обратную связь от заинтересованных сторон на регулярной основе.



## Подходы к взаимодействию с заинтересованными сторонами

Стейкхолдеры	Компания
Единственный акционер и государственные органы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- предоставляет достоверную информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан, устава и внутренних документов Компании;</li> <li>- обеспечивает реализацию прав Единственного акционера в рамках принципов корпоративного управления, направленных на эффективное принятие ключевых решений;</li> <li>- 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;</li> <li>- принимает участие в международных кредитных рейтингах.</li> </ul>
Инвесторы и Контрагенты	<ul style="list-style-type: none"> <li>- в достаточной степени раскрывает актуальную информацию о финансовом состоянии, дивидендной политике и кредитной истории, а также о перспективах развития Компании;</li> <li>- финансовая и управленческая отчетность Компании готовится и предоставляется своевременно в соответствии с законодательными и нормативными требованиями, при этом финансовая отчетность проходит проверку независимыми аудиторами;</li> <li>- 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>- осуществляет проактивную коммуникацию при принятии инвестиционных и стратегических решений;</li> <li>- добросовестно исполняет свои контрактные обязательства перед деловыми партнерами;</li> <li>- обеспечивает информационную прозрачность, открытость, равноправие, справедливость, отсутствие дискриминации и необоснованных ограничений конкуренции в строгом соответствии с законодательством Республики Казахстан;</li> <li>- соблюдает принципы в области корпоративного управления и совершенствования системы корпоративного управления в соответствии с ведущей мировой практикой.</li> </ul>
Клиенты	<ul style="list-style-type: none"> <li>- услуги Компании являются доступными для потребителей;</li> <li>- обеспечивает безопасность потребительских данных и коммерческой информации с целью защиты от их утечки и неправомерного использования;</li> <li>- оказывает услуги одинакового качества и предоставляет одинаковый уровень обслуживания без дискриминации всем группам потребителей;</li> <li>- способствует повышению качества сервиса и обслуживания населения, что выражается в улучшении стандартов обслуживания клиентов;</li> <li>- доводит до клиентов информацию о новых инструментах и принципах работы на регулярной основе;</li> <li>- способствует повышению финансовой грамотности потребителей и своих клиентов в меру своих возможностей и в доступных формах.</li> </ul>
Работники	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечивает открытую, прозрачную, нацеленную на формирование квалифицированного и мотивированного персонала, кадровую политику;</li> <li>- обеспечивает всем работникам равные возможности для реализации их потенциала в процессе трудовой деятельности, беспристрастной и справедливой оценки их деятельности;</li> <li>- подбор и карьерный рост работников в Компании осуществляются исключительно на основе профессиональных способностей, знаний и навыков;</li> <li>- 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.</li> </ul>
Общественность	<ul style="list-style-type: none"> <li>- эффективно и оперативно взаимодействует с общественностью, в том числе путем организации регулярных встреч (круглые столы, брифинги, конференции);</li> <li>- активно участвует в реализации социально значимых проектов;</li> <li>- ответы на обращения физических и юридических лиц, направляемые в Компанию, предоставляются своевременно и в полном объеме;</li> <li>- при ведении спонсорской и благотворительной деятельности Компания оказывает помощь незащищенным слоям населения и малообеспеченным гражданам в целях возрождения национальных ценностей, поддержки культуры, науки и образования.</li> </ul>

## Работа с контрагентами

В рамках эффективного управления цепочкой создания стоимости Компания выстраивает работу с контрагентами на основе принципов устойчивого развития.

Компания ожидает от своих контрагентов:

- применения системы управления экологическими рисками (окружающей средой) по выявлению, оценке фактических и возможных воздействий на окружающую среду и общество, определения и результативного внедрения соответствующих мер управления, осуществления контроля за уровнем экологических рисков;
- применения системы управления человеческими ресурсами и обеспечения (сохранения) здоровья работников, которая должна базироваться на уважении прав работников, включая свободу на объединения и право на

заключение коллективных договоров. Данная система должна обеспечивать справедливое отношение к работникам, создание для них безопасных и здоровых условий труда, предупреждение и предотвращение неблагоприятного воздействия на здоровье;

- применения системы добросовестного корпоративного управления, основанной на принципах справедливости, честности, ответственности, прозрачности, професионализма и компетентности. Добросовестное корпоративное управление предполагает уважение прав и интересов всех заинтересованных в деятельности организации лиц и способствует ее успешной деятельности, в том числе росту ее рыночной стоимости, поддержанию финансовой стабильности и прибыльности.

## Управление экономическим воздействием

Компания ввиду своей миссии оказывает значительное влияние на устойчивое экономическое развитие Республики Казахстан и выполняет важные социально-экономические функции.

## Распределение экономической стоимости

Показатель	2020	2021
<b>Созданная экономическая стоимость (доходы)</b>	69 073 858	142 853 616
Доходы от основной деятельности	64 577 995	138 803 928
Комиссионные доходы	23 568	102 919
Чистая реализованная прибыль от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	211 514	430 531
Чистые заработанные страховые премии	297 481	2 132 353
Прочие доходы	3 963 300	1 383 885
<b>Распределенная экономическая стоимость</b>	(63 022 180)	(137 679 005)
Расходы от основной деятельности (выплаты поставщикам капитала)	(40 285 767)	(98 091 584)
Комиссионные расходы	(375 219)	(570 704)
Расходы по оплате труда	(2 026 861)	(2 589 867)
Расходы по налогам и сборам в государственный бюджет	(2 263 980)	(4 061 067)
Доходы/(убытки) от обесценения долговых финансовых инструментов	(7 040 718)	(934 369)
Общие и административные расходы	(1 539 483)	(1 796 489)
Обучение	(6 380)	(8 636)
Резервы по выданным гарантиям	(9 483 772)	(3 982 815)
Убыток при первоначальном признании кредитов, выданных клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	(27 512 212)
<b>Экономическая стоимость к распределению (чистая прибыль)</b>	6 051 678	5 174 611

Источник: АО «КЖК»

## Финансовая поддержка

В целях реализации своей миссии Компания в 2021 году профинансировала градостроительный инвестиционный проект «G4 City» в Алматинской области на сумму 31,1 млрд. тенге.

Компания при формировании проектного портфеля отдает предпочтение проектам, которые соответствуют целям устойчивого развития и оказывают значительное влияние на устойчивое социально-экономическое развитие Республики Казахстан, в том числе проектам, способствующим:

- открытости, безопасности, жизнестойкости и экологической устойчивости городов и населенных пунктов;

- диверсификации экономики Республики Казахстан.

Компания стремится применять передовые международные практики в сфере охраны окружающей среды и социального влияния финансируемых проектов и иной деятельности.

В рамках реализации проектов строительства жилья Компания руководствуется строительными нормами и правилами Республики Казахстан.

Компания намерена последовательно расширять участие в международных инициативах в области устойчивого развития, в том числе посредством присоединения к инициативам, касающимся применения практики ответственного инвестирования.

## Противодействие коррупции

Компания придерживается политики абсолютной нетерпимости к коррупции в любых ее проявлениях во взаимодействии со всеми заинтересованными сторонами и к скрытию коррупционных правонарушений. Компания в своей повседневной деятельности соблюдает требования антикоррупционного законодательства и прилагает максимум организационных и практических шагов, направленных на бескомпромиссное противодействие коррупции в любых ее формах и проявлениях.

В целях противодействия коррупции и предупреждения коррупционных рисков Компанией принимаются комплексные меры по совершенствованию бизнес-процессов и анализу факторов, способствующих совершению коррупционных правонарушений.

Правлением утверждена Политика по противодействию коррупции и мошенничеству, определяющая основные положения противодействия коррупции в Компании и управленческие и организационные основы по предупреждению коррупционных правонарушений.

В рамках формирования антикоррупционной культуры Компания уделяет большое внимание предупредительно-профилактической работе, направленной на уменьшение коррупционных рисков. Так, в целях формирования у работников нетерпимости к коррупционным проявлениям на ежегодной основе проводятся обучения и тестирования по вопросам соблюдения Закона Республики Казахстан «О противодействии

коррупции». Обучение проводится для всех работников Компании.

Решением Совета директоров Компании ежегодно утверждается комплаенс-программа на отчетный год, содержащая мероприятия по противодействию коррупции и мошенничеству, мониторинг соблюдения требований законодательства и внутренних документов, формированию антикоррупционной культуры.

В целях усиления деятельности по противодействию коррупции и мошенничеству проводятся внутренние анализы коррупционных рисков по результатам которых составляются рекомендации, направленные на снижение коррупционных рисков.

На постоянной основе функционируют каналы телефонной горячей линии +7 727 344-12-00, +7 700 344-12-92 и электронная почта [skk@khc.kz](mailto:skk@khc.kz). Всем заинтересованным лицам АО «Казахстанская Жилищная Компания» предоставляется возможность сообщить о своей обеспокоенности в отношении фактических или предполагаемых нарушений законодательства, регуляторных требований, а также внутренних политик и процедур по вопросам коррупции и этики. При этом гарантируются конфиденциальность и анонимность, а также рассмотрение 100% обращений.

В 2021 году обращения, имеющие признаки коррупции и мошенничества, в адрес руководства Компании и Службы Комплаенс-контроля на электронные почтовые адреса или по каналам горячей линии не поступали.

## Социальные инвестиции

Ключевыми социально значимыми проектами, реализуемыми Компанией, являются приобретение квартир и финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО для очередников во всех регионах Казахстана.

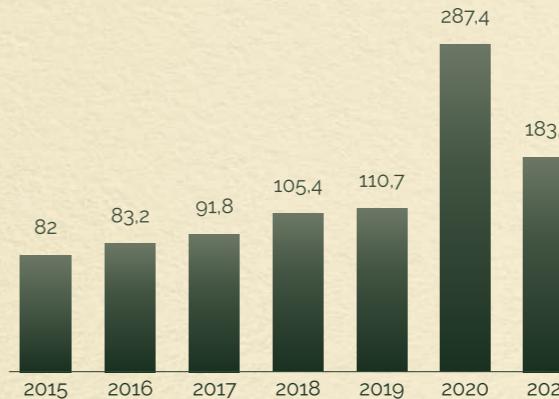
По данным БНС АСПиР РК, количество граждан, состоящих в очереди в МИО, на конец 2021 года составляет 605 880 человек с ежегодным приростом порядка 70 тыс. очередников.

Мы видим необходимость продолжения этой

работы и ее значимость. Согласно рекомендациям Singapore Cooperation Enterprise, для сохранения количества очередников МИО на нынешнем уровне необходимо увеличить объемы ввода в эксплуатацию доступного жилья до 70 тыс. квартир в год.

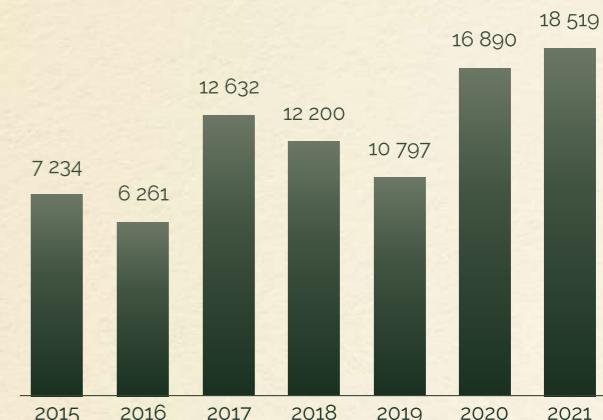
Для обеспечения доступным жильем всех очередников МИО необходимо увеличить объемы строительства доступного жилья до 124 тыс. квартир в год в течение 10 лет.

Инвестиции Компании в жилье для очередников МИО, млрд. тенге



Источник: АО «КЖК»

Введенное жилье для очередников МИО за счет инвестиций, кол-во квартир



Источник: АО «КЖК»

## Управление закупками

Выбор поставщиков товаров, работ, услуг осуществляется Компанией на прозрачной основе в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан в области закупок и внутренних документов и основывается на предпочтении лучшей цены, качества и условий поставок товаров, работ и услуг, а также на хорошей деловой репутации контрагента.

Осуществление закупок основывается на следующих принципах:

- оптимальное и эффективное расходование денег, используемых для закупок;
- открытость и прозрачность процесса закупок с соблюдением прав и (или) законных интересов поставщиков на коммерческую тайну (до подведения итогов тендера);
- добросовестная конкуренция среди потенциальных поставщиков, недопущение сговора между участниками закупок;
- ответственность участников закупок;
- недопущение коррупционных проявлений;

- оказание поддержки отечественным производителям товаров, а также отечественным поставщикам работ и услуг в той мере, в какой это не противоречит международным договорам, ратифицированным Республикой Казахстан;

- приобретение инновационных и высокотехнологичных товаров, работ, услуг;

- предоставление потенциальным поставщикам равных возможностей для участия в процедуре проведения закупок, кроме случаев, предусмотренных Законом Республики Казахстан «О закупках отдельных субъектов квазигосударственного сектора»;

- соблюдение прав на объекты интеллектуальной собственности, содержащиеся в закупаемых товарах.

Одним из операторов информационной системы для проведения закупок уполномоченным органом определено ТОО «Mitwork», обладающее правом интеллектуальной собственности на Евразийский электронный портал закупок,

посредством которого АО «НУХ» Байтерек» и его дочерние организации проводят электронные закупки.

По итогам проведенных закупок в 2021 году по 430 лотам Плана закупок заключены/пролонгированы 272 договора на общую сумму 12,4 млрд. тенге с учетом НДС.

Стоимость приобретенных товаров составляет 9,3 млрд. тенге, из которых 99% – 9,2 млрд. тенге приходится на договора по приобретению объектов жилищного строительства (квартир) в г. Нур-Султан в рамках государственных и/или отраслевых жилищных программ, в том числе:

- в рамках Программы рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), утвержденной постановлением Правления

Национального Банка Республики Казахстан от 24 апреля 2015 года № 69, с изменениями и дополнениями от 20 сентября 2020 года;

- выкуп квартир у ликвидационной комиссии АО «Банк Астаны».

Сертификация местного содержания объектов жилищного строительства законодательством не предусмотрена.

Средняя доля местного содержания в закупках работ и услуг в 2021 году составила 97,6%.

Компания рассматривает возможность включения принципов устойчивого развития в соответствующие контракты (соглашения, договоры) с партнерами для повышения согласованности с целями устойчивого развития.

## Управление собственным экологическим воздействием

В силу характера своей деятельности Компания не оказывает непосредственного существенного воздействия на окружающую среду, однако в рамках своей деятельности стремится к бережному использованию ресурсов.

### Объем потребления ресурсов

	2022 год
Вода холодная, м <sup>3</sup>	2 237
Вода горячая, Гкал	163
Теплоэнергия, кДж	1 194
Электроэнергия, кВт*ч	1 054

Источник: АО «КЖК»

Основными ресурсами, потребляемыми Компанией, являются электроэнергия, тепловая энергия и водные ресурсы. Компания применяет принципы и методы рационального использования ресурсов, которые наилучшим образом обеспечивают предотвращение неблагоприятного воздействия на окружающую среду. Внедряются энергоэффективные технологии, ведется работа по снижению потребления воды, уменьшению расходования бумаги для офисных нужд за счет внедрения системы электронного документооборота и практики двусторонней печати.

Компания рассматривает возможность внедрения концепции «зеленого офиса», важной составляющей которой является информационная кампания, направленная на повышение уровня экологической сознательности работников.

В 2021 году на Компанию не накладывалось штрафов и иных санкций за несоблюдение экологического законодательства Республики Казахстан.

## Социальная составляющая

Политика управления персоналом Компании направлена на формирование и развитие сплоченной команды профессионалов, способной качественно и оперативно решать поставленные задачи. В Компании установлены единые стандарты работы с персоналом, требования к процессам подбора, обучения и оценки, оплаты труда и социальной поддержки. Компания выстраивает трудовые отношения со своими работниками на основе принципа законности и соблюдения общепризнанных трудовых прав работников.

При осуществлении своей деятельности Компания руководствуется принципом представления равных возможностей и не допускает дискриминации своих работников при найме на работу, оплате труда, предоставлении доступа к обучению, повышении в должности, увольнении по таким основаниям, как пол, раса, язык, религиозные, политические и другие убеждения, гражданство, национальное или социальное происхождение, ограниченные возможности.

Департамент управления человеческими ресурсами использует обширный набор каналов поиска и подбора кадров для привлечения наиболее квалифицированных кандидатов.

Повышение уровня производительности труда работников осуществляется через справедливую и систематизированную оценку их деятельности способом применения КПД, аттестации персонала и мотивационных мер.

С целью обеспечения справедливого и конкурентоспособного вознаграждения за труд в Компании внедрена система грейдов, осуществляется регулярный обзор заработных плат на рынке и в сопоставимой отрасли.

Компания принимает меры по обеспечению правильной организации труда работников на рабочих местах и стремится создать безопасные условия труда, соответствующие требованиям законодательства Республики Казахстан в этой области. Компания документирует и расследует все инциденты и проблемы, связанные с безопасностью и охраной труда, с целью их минимизации или устранения. Осуществляется необходимая подготовка работников в области безопасности и охраны труда, включая обучение и повышение квалификации.

## Структура и численность персонала

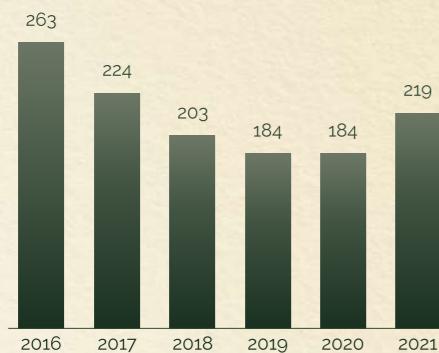
В 2021 году была оптимизирована организационная структура Компании. Новая организационная структура Компании составлена по модели сингапурского Совета жилищного строительства и развития (Housing and Development Board) с учетом стратегических направлений, целей и задач Компании.

В Компании оптимизированы ряд руководящих должностей: из структуры исключены должности Руководителя аппарата и Руководителя правового обеспечения. Также в рамках общей численности Компании созданы два новых структурных подразделения: Служба информационной безопасности и Департамент жилищных программ и урбанистики.

На конец 2021 года фактическая численность персонала Компании составила 190 человек. При этом, почти поровну представлены мужчины и женщины. Доля женщин на руководящих позициях составляет 29%, в том числе в Правлении – 14%. Основная доля персонала (78%) представляет возрастную категорию от 30 до 50 лет. В среднем возраст работников Компании составляет 37,7 лет.

Текущий кадров в 2021 году составила 9,6% (мужчин – 59% от общего числа уволенных и женщин – 41%).

Среднесписочная численность работников, человек



Источник: АО «КЖК»

Текущесть кадров, %



Источник: АО «КЖК»

Структура персонала на 31 декабря 2021 года, человек

Показатель	Всего	Правление	Руководители среднего звена
Всего	190	7	26
Гендерные группы	Мужчины	91	6
	Женщины	99	1
Возрастные группы	До 30 лет	28	0
	От 30 до 50 лет	149	7
	Старше 50 лет	13	0

Источник: АО «КЖК»

## Привлечение и адаптация персонала

Найм персонала осуществляется Компанией, исходя из потребности в новых работниках, и определяется из утвержденных в установленном порядке штатной численности и штатного расписания, а также наличия вакансий и заявок руководителей структурных подразделений.

### Информация о порядке размещения вакансий Компании

В соответствии с Правилами подбора кандидатов на занятие вакантных должностей Компании поиск кандидатов последовательно включает следующие этапы:

1. внутренний подбор;
2. внешний подбор.

Внутренний подбор – подбор внутренних кандидатов, предоставляющий право работникам Компании предлагать свои кандидатуры на занятие вакантной должности.

Ответственное подразделение размещает информацию на внутреннем портале, [int.kmc.kz](http://int.kmc.kz), в системе электронного документооборота или на иных каналах внутренней коммуникации.

В случае отбора внутреннего кандидата дальнейшие мероприятия по поиску и подбору кандидатов не проводятся, а оформление на вакантную должность производится в соответствии с трудовым законодательством Республики Казахстан и внутренними документами Компании.

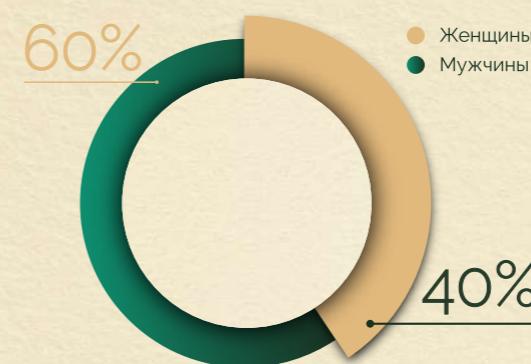
Внешний подбор осуществляется при отсутствии внутренних кандидатов посредством:

- размещения объявления о поиске кандидата на корпоративном интернет-ресурсе Компании [kmc.kz](http://kmc.kz) и/или сайтах по поиску работы;
- размещения информации на электронной бирже труда;
- других способов и методов, не противоречащих законодательству Республики Казахстан и внутренним документам Компании.

В 2021 году на работу в Компанию было принято 65 человек, в том числе 26 женщин. Доля принятых от штатной численности персонала

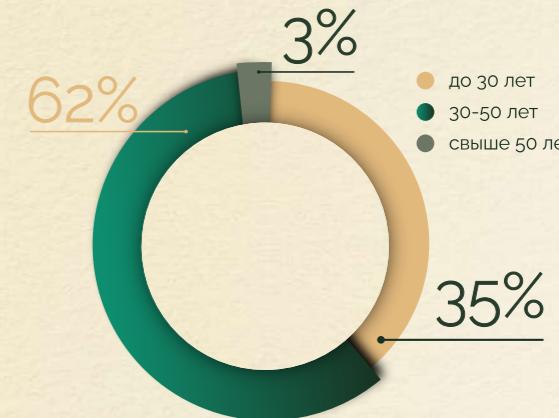
составила 31%. В 2021 году из Президентского молодежного кадрового резерва был принят 1 человек.

Гендерный состав принятых работников, %



Источник: АО «КЖК»

Состав принятых работников по возрасту, %



Источник: АО «КЖК»

Первый этап адаптации предполагает формирование общего представления о Компании. На постоянной основе работниками кадровой службы проводятся коммуникативные встречи с вновь принятыми работниками, на которых они рассказывают об основных направлениях деятельности Компании, организационных особенностях, особенностях взаимоотношений Компании и работника (порядок приема и увольнения, заработка, социальная поддержка), условиях труда и т. д. В условиях пандемии вновь принятым работникам для ознакомления направляется презентация о деятельности Компании.

В целях обеспечения эффективного вхождения в должность работника, формирования позитивного образа Компании, уменьшения дискомфорта в первые дни работы в Компании адаптация вновь принимаемых работников ведется согласно Инструкции по адаптации новых работников.

Индивидуальная программа адаптации включает в себя детальное ознакомление с деятельностью структурного подразделения, спецификой работы, приобретением конкретных навыков.

## Вознаграждение

Основной целью политики вознаграждения в Компании является обеспечение работников конкурентоспособной заработной платой и применение прозрачной системы оценки результативности и премирования персонала, которая способствует повышению эффективности и материальной заинтересо-

ованности работников в достижении высоких результатов деятельности.

В Компании внедрена система оплаты труда на основе грейдов. Система грейдов позволяет работнику Компании осознать место, которое занимает его должность в существующей иерархии должностей, и оценить



ее роль для Компании. Это возможность получить справедливое вознаграждение за труд – в зависимости от уровня сложности, ответственности за выполняемую работу, оценить перспективы своего профессионального и карьерного роста, последовательно приобретать новые профессиональные знания и навыки, необходимые для эффективной работы на более высокой должности.

Оценка результативности работы работников проводится на основе карт КПД с учетом

достижения стратегических целей Компании и показателей индивидуальной результативности. В рамках такого подхода формируется вертикально-интегрированная структура КПД, что позволяет распределить ответственность за достижение стратегических целей по каждому ответственному работнику.

Соотношение среднего оклада женщин к среднему окладу мужчин по категориям:

- топ-менеджмент – 0,89;
- руководители среднего звена – 1,04;
- главные специалисты и специалисты – 0,92.

## Система оценки персонала

Оценка персонала проводится в целях определения соответствия работника занимаемой должности или выполняемой работе и для определения степени соответствия работников Компании требованиям, предъявляемым к занимаемым должностям в со-

ответствии с Положением об аттестации работников Компании. Плановая аттестация работников Компании проводится не чаще 1 раза в 3 года. В 2021 году аттестация работников Компании не проводилась.

## Обучение персонала

В Компании функционирует система постоянного обучения и развития персонала с целью формирования и поддержания необходимого уровня квалификации работников, а также с учетом требований и перспектив стратегического развития Компании.

На ежегодной основе формируется годовой план по обучению в соответствии с заявками руководителей структурных подразделений Компании с указанием наименования обучающего мероприятия и количества работников, которым необходимо пройти обучение.

Обучение и профессиональное развитие работников Компании основываются на следующих принципах:

- соответствие темы и содержания обучающих мероприятий потребностям, определенным в соответствии с должностными обязанностями работника, целями и задачами, поставленными перед работником;
- направленность обучающих мероприятий на решение конкретных задач, обеспечивающих повышение эффективности деятельности Компании, изучение лучших корпоративных практик и стандартов;

- системный, прикладной, плановый характер обучения и профессионального развития;

- охват максимально возможного количества работников Компании программами обучения и профессионального развития.

С целью получения работниками теоретических и практических знаний и навыков предусмотрено участие в семинарах, тренингах, совещаниях, конференциях, форумах, круглых столах, обучение на курсах, на рабочем месте и др.

По завершении обучения работник применяет в работе приобретенные знания и умения, которые анализируются руководителем, дающим оценку успешности прохождения обучения. По результатам анкетирования средний балл оценки эффективности проведенного обучения в 2021 году составил 4,7. Обучение в отчетном году прошли 119 работников или 62,6% от фактического числа работников Компании, в т.ч. 42,0% мужчин (50 работников) и 58,0% женщин (69 работников).

Основные программы обучения в 2021 году были направлены на повышение квалификации в следующих областях:

- строительство и архитектура (ценообразование в строительстве, реконструкции, капитальный и текущий ремонт, Revit Architecture и т.п.);
- финансирование, включая управление проектами (анализ данных, финансовое моделирование, финансовый анализ, противодействие легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма и т.п.);
- программирование (язык программирования «Python»);
- формализация, анализ и оптимизация бизнес-процессов;
- стратегический риск-менеджмент;
- иные области, требующие ежегодного обучения (воинский учет, согласительная комиссия, повышение квалификации профессиональных бухгалтеров по направлениям, связанным с изменениями в бухгалтерском учете, изменениями в МСФО, изменениями в налоговом законодательстве, изменениями в гражданском законодательстве и т.п.).

## Развитие корпоративной культуры

С целью формирования корпоративной культуры в Компании проводятся различные корпоративные мероприятия.

В течение 2021 года проводились мероприятия для повышения уровня удовлетворенности (вовлеченности персонала).

На постоянной основе проводится медицинский осмотр работников Компании, участие Компании в благотворительных мероприятиях, конкурсы детских рисунков и т.п.

Кроме того, для формирования корпоративной культуры в Компании применяются следующие инструменты:

- подтверждение успеха (грамоты, благодарственные письма);
- сплочение коллектива и развитие корпоративных ценностей;
- мотивация (создание благоприятного рабочего настроения в коллективе);
- повышение удовлетворенности, осведомленности работников.

## Охрана труда и обеспечение безопасности

В Компании соблюдается непрерывный процесс по поддержанию условий безопасности труда: проводится вводный инструктаж по технике безопасности и охране труда для вновь принятых работников и ежегодно – для всех работников; ежегодно проводятся практические и теоретические мероприятия по гражданской защите в Компании (гражданская оборона и чрезвычайные ситуации), а также инструктаж всех работников по пожарной безопасности в Компании. Проводится систематический осмотр и проверка приборов оповещения, взаимодействия электронных систем при пожаре на случай эвакуации, проверка огнетушителей, системы газового пожаротушения, насосных станций и пожарного гидранта на водоотдачу.

В целях обеспечения соблюдения требований пожарной безопасности в Компании сформирована команда в составе формирований гражданской защиты Компании, а также назна-

чены ответственные работники по соблюдению норм пожарной безопасности в Компании. Периодически ответственным подразделением Компании производится уведомление (напоминание) работников Компании о необходимости соблюдения мер пожарной безопасности в канун выходных и праздничных дней.

В 2021 году в соответствии с планом было проведено учебно-тренировочное занятие по пожарной безопасности. При проведении учений были проведены следующие мероприятия: эвакуация работников Компании из здания по сигналу «Тревога» при участии Департамента по чрезвычайным ситуациям, наглядная демонстрация техники использования огнетушителя ОУ-5 на специально разведенном очаге возгорания, а также обучение пользованию противогазом ГП-5.

В 2021 году случаев травматизма не зафиксировано.

## Социальная политика

Компания оказывает социальную поддержку работникам в соответствии с Правилами оказания социальной поддержки работникам Компании. На ежегодной основе осуществляется добровольное медицинское страхование работников и членов их семей, оказывается материальная помощь для оздоровления при предоставлении отпуска, материальная помощь при рождении ребенка и других случаях, предусмотренных внутренними нормативными документами Компании.

Так, в 2021 году была оказана материальная помощь 16 работникам в связи с рождением детей и 7 работникам в связи со смертью близких родственников.

Целью социальной деятельности Компании является последовательное повышение качества жизни работников Компании за счет предоставления дополнительных льгот, оказания услуг и произведения выплат социального характера.

В период пандемии и карантина Компания проводила ряд мероприятий, направленных на

снижение уровня заболеваемости работников. В целях охраны здоровья и безопасности труда в случаях ухудшения эпидемиологической ситуации, связанной с пандемией, большая часть работников переводилась на дистанционный режим работы. Проводилась работа по прохождению ПЦР-тестирования на COVID-19 работниками за счет средств Компании. В офисе обеспечена безопасность рабочей среды, соблюдаются все установленные санитарные нормы в условиях пандемии.

Права работника в части социальной составляющей, в том числе в части выдачи уведомлений, соблюдаются в соответствии с нормами трудового законодательства.

С 2008 года в Компании действует Коллективный договор. Для защиты трудовых прав работников либо работодателя на паритетных началах в Компании создана согласительная комиссия. За 2021 год обращений в согласительную комиссию не поступало.

Благотворительных мероприятий в 2021 году Компанией не проводилось.

## Управление конфликтом интересов

Члены Совета директоров обязаны действовать в интересах Компании и ее Единственного акционера добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве Республики Казахстан требования, нравственные принципы Компании, а также нормы деловой этики, установленные внутренними документами Компании.

В целях управления конфликтом интересов при отборе кандидатов в состав совета директоров во внимание принимается наличие прямого или потенциального конфликта интересов.

Члены Совета директоров обязаны немедленно сообщать Председателю Совета директоров о любой личной коммерческой или иной заинтересованности (прямой или косвенной, реальной или возможной) в сделках, договорах, проектах, связанных с Компанией, в порядке, предусмотренном внутренними документами Компании, а также о возникновении аффилированности и других обстоятельств.

Члены Совета директоров обязаны воздерживаться от действий, которые могут привести к конфликту интересов, и от принятия решений по вопросам, по которым имеется конфликт интересов.

Членам Совета директоров запрещено получать от физических или юридических лиц подарки, услуги или какие-либо преимущества, которые представляют собой или могут рассматриваться как вознаграждение за решения или действия, принятые или совершенные в качестве члена Совета директоров Компании.

Членам Совета директоров запрещено разглашать конфиденциальную, внутреннюю информацию Компании и иную информацию, ставшую известной Директору в связи с исполнением им обязанностей члена Совета директоров (за исключением общедоступной информации), лицам, не работающим в Компании, не являющимся уполномоченными представителями Единственного акционера и не имеющим доступа к такой информации, а также использовать ее в своих интересах или интересах третьих лиц, как в период выполнения обязанностей члена Совета директоров, так и в течение 5 лет после окончания срока полномочий, а также в течение срока, установленного в документах (информации), ставших известными.

Члены Совета Директоров обязаны регулярно предоставлять информацию о своих аффилированных лицах.

В 2021 году конфликтов интересов не зафиксировано.

## Возможности работников по направлению жалоб и сообщений о нарушениях и неэтичном поведении, обратная связь

В Компании функционируют каналы телефонной горячей линии и электронная почта. Всем заинтересованным лицам АО «Казахстанская Жилищная Компания» предоставляется возможность сообщить о своей обеспокоенности в отношении фактических или

предполагаемых нарушений законодательства, регуляторных требований, а также внутренних политик и процедур по вопросам коррупции и этики. Авторам сообщения гарантируются конфиденциальность и анонимность, а также 100% рассмотрение обращений.

## Исследование удовлетворенности и вовлеченности персонала

Исследование вовлеченности и удовлетворенности работников АО «НУХ «Байтерек» и всех дочерних компаний ежегодно проводится с привлечением независимых консультантов ТОО «Эрнст энд Янг Казахстан».

Исследование проводится с помощью электронной анкеты. Уровень удовлетворенности и вовлеченности персонала Компании в 2021 году составил 81% (выше среднего).

Индекс вовлеченности и удовлетворенности персонала, %



Источник: АО «КЖК»



## Информационная политика и работа с обращениями

Информация о предоставляемых услугах Компании размещается на корпоративном сайте [www.khc.kz](http://www.khc.kz), постоянно обновляется информация по выданным гарантиям, отчеты инжиниринговых компаний и информация по мероприятиям с участием Компании.

Согласно представленным сведениям Компании, за 2021 год посредством линии колл-центра было обработано 30 779 звонков, на постоянной основе обеспечивалась обратная связь с клиентами через страницы в социальных сетях facebook, instagram (ответы на комментарии и личные сообщения) и оповещения посредством смс в количестве 902 331 и телемаркетинга 9 992, на 10 657 звонков предоставлена первичная консультация по продуктам Компании.

Обратная связь по обращениям клиентов предоставляется Службой по связям с общественностью Компании через электронную почту и входящие звонки на постоянной основе. Возможность обращений клиентов также предусмотрена через корпоративные страницы в социальных сетях: Facebook: <https://www.facebook.com/khc.kz>; Instagram: <https://www.instagram.com/khc.kz>.

Службой по связям с общественностью Компании с 2021 года ведется Блог Председателя Правления Компании на платформе «Открытый диалог» <https://dialog.egov.kz/blogs/5373952/welcome>.

В 2021 году количество отправленных и опубликованных в СМИ пресс-релизов о

мероприятиях и деятельности Компании составило более 20.

Для информирования населения об услугах и продуктах Компании во всех регионах была проведена масштабная PR-кампания. Казахстанцев информировали о старте ипотечной программы «Орда» посредством смс-рассылки, сообщений в социальных сетях, а также регулярных публикаций в электронных СМИ и на телевидении.

Кроме того, в 2021 году Компанией были проведены следующие мероприятия:

- онлайн пресс-брифинг по запуску маркет-плейса строительных материалов совместно с АО «НУХ «Байтерек»;
- брифинг на тему «Цифровизация строительной отрасли» совместно с Министерством индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан;
- форум урбанистов Казахстана в г. Атырау [urbathon.kz](http://urbathon.kz) совместно с акиматом г. Атырау и Ассоциацией урбанистов Q88;
- специальный репортаж «Байтерек» проводит цифровизацию квартирного блока» на телеканале Atameken Business.

### Работа с обращениями

За 2021 год в Компанию поступило 26 288 обращений физических лиц и 8 435 обращений юридических лиц. При этом Компания своевременно ответила на 99,5% обращений.

## Влияние пандемии на деятельность Компании

В связи с тем, что Компания осуществляет свою основную деятельность в секторе финансовых услуг и тем самым не зависит в своей деятельности от карантинных ограничений, то влияние пандемии на Компанию и реализацию Стратегии нельзя назвать критическим.

При этом в условиях пандемии Компания была вынуждена адаптироваться под новые реалии. Так, в период пандемии Компания была вынуждена перевести 70% сотрудников на удаленный формат работы в целях охраны здоровья и безопасности труда.

Активное использование возможностей видеоконференцсвязи и других способов онлайн-работы позволило сократить финансовые, временные и трудовые затраты Компании. Так, вследствие отсутствия необходимости была упразднена региональная дирекция, сократилось число командировок, а судебно-претензионная работа Компании перешла на онлайн-формат.

Среди негативных эффектов пандемии необходимо отметить следующее:

1. Карантинные меры в определенной степени ограничивали деятельность по управлению недвижимостью. Возникли проблемы и задержки в решении следующих вопросов:

- проведение собраний собственников/арендаторов жилого фонда Компании, в том числе по вопросам обеспечения надлежащего управления жилыми фондом и содержания общего имущества жилого фонда Компании, выбора формы управления объектами кондоминиума;

- проведение плановых осмотров жилого фонда Компании по заключенным договорам аренды на предмет целевого использования жилого фонда, субаренды, технического состояния, незаконных перепланировок и пр.

- корректировка правоустанавливающих документов по досрочно выкупленным квартирам, регистрация права собственности, снятие обременений с выкупленных квартир и др.

2. Экономический кризис в результате пандемии косвенно привел к увеличению доли займов с просрочкой 90 и более дней в арендном портфеле Компании с 2,55% по состоянию на 31 декабря 2020 года до 4,61% по состоянию на 31 декабря 2021 года.

3. Сложности в развитии корпоративной культуры в условиях пандемии. В связи со сложившейся ситуацией в стране в период пандемии 2021 год был достаточно ограниченным в проведении мероприятий, нацеленных на развитие внутренних коммуникаций.



# Корпоративное управление

## Система корпоративного управления

В своей деятельности Компания руководствуется принципами корпоративного управления, определенными Кодексом корпоративного управления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

Под корпоративным управлением понимается совокупность процессов, обеспечивающих управление и контроль за деятельностью Компании и включающих отношения между акционерами, Советом директоров, Правлением, иными органами Компании и заинтересованными лицами в интересах акционеров.

- Высшим органом является Единственный акционер. Единственный акционер уполномочен принимать решения по вопросам, определенным законодательством Республики Казахстан, положениями устава Компании и ее внутренними документами. Единственным акционером АО «Казахстанская Жилищная Компания» является АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек».

- Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Компании, а также контроль за деятельностью исполнительного органа, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Единственного акционера.

- Правление – исполнительный орган, осуществляющий руководство текущей деятельностью Компании.

- Служба внутреннего аудита осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью, оценку в области внутреннего контроля, управления рисками, исполнения документов в области корпоративного управления и консультирование в целях совершенствования деятельности Компании. Служба внутреннего аудита непосредственно подчиняется Совету директоров.

Компания рассматривает корпоративное управление как средство повышения эффективности деятельности Компании, укрепления ее репутации и снижения затрат на привлечение капитала.

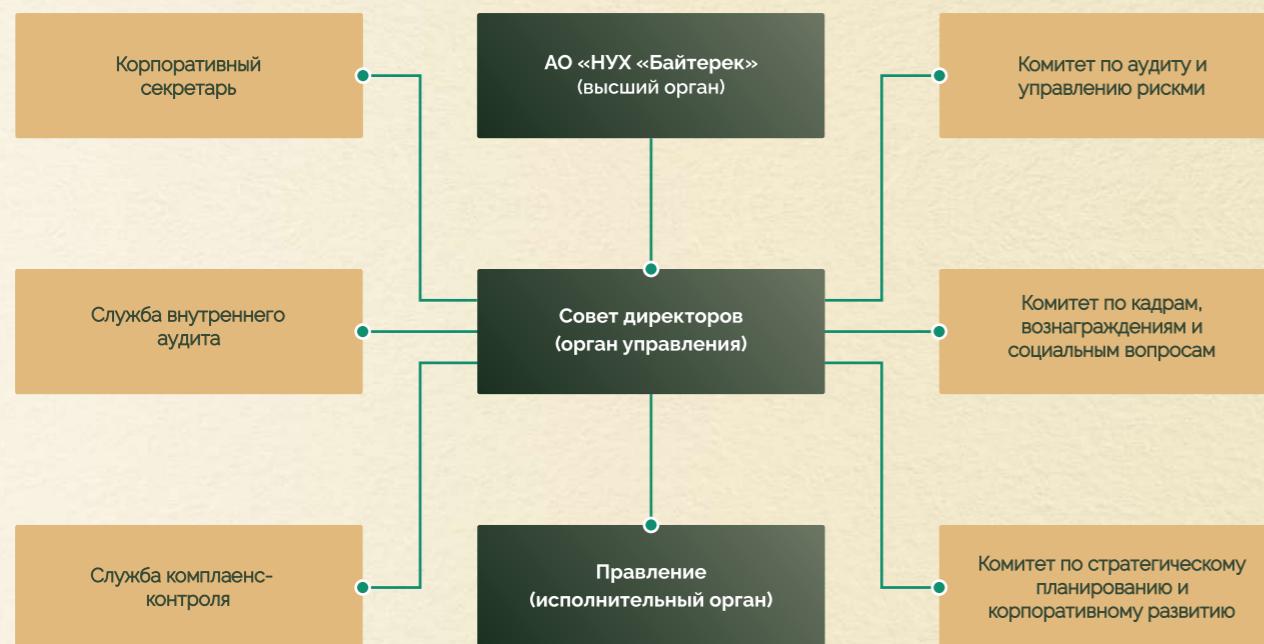
Корпоративное управление строится на основах справедливости, честности, ответственности, прозрачности, профессионализма и компетентности.

Принципы корпоративного управления направлены на создание доверия в отношениях, возникающих в связи с управлением Компанией, и являются основой всех правил и рекомендаций. Основополагающими принципами корпоративного управления являются:

- принцип разграничения полномочий;

- принцип защиты прав и интересов Единственного акционера;
- принцип эффективного управления Советом директоров и Правлением;
- принцип устойчивого развития;
- принцип управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита;
- принцип регулирования корпоративных конфликтов и конфликта интересов;
- принципы прозрачности и объективности раскрытия информации о деятельности Компании.

## Структура корпоративного управления Компании



## Единственный акционер

Единственным акционером Компании является акционерное общество «Национальный управляющий холдинг «Байтерек», которое владеет 100% голосующих акций Компании по состоянию на 31 декабря 2021 года.



# Совет директоров

## Состав Совета директоров

По состоянию на 31 декабря 2021 года в состав Совета директоров входило 8 человек.



### Арифханов Айдар Абдразахович

Председатель Совета  
директоров  
Представитель Единственного  
акционера



Дата избрания членом Совета Директоров – 30 июня 2021 года, дата избрания Председателем Совета директоров – 27 июля 2021 года  
Год рождения: 1974  
Гражданин Республики Казахстан  
Другие занимаемые должности: с декабря 2017 года Председатель Правления АО «НУХ «Байтерек»

#### Опыт работы в последние годы:

С 2011 по 2015 год – заместитель Председателя Правления АО «Национальная атомная компания «Казатомпром», временно исполняющий обязанности Председателя Правления (с 31 марта 2015 года).  
С 2015 по 2017 год – вице-министр национальной экономики Республики Казахстан.  
С января по декабрь 2017 года – заместитель Председателя Правления АО «НУХ «Байтерек».  
С декабря 2017 года – Председатель Правления АО «НУХ «Байтерек».

#### Образование:

высшее (экономическое).  
В 1995 году окончил Казахскую государственную Академию управления по специальности экономика, бакалавр экономики.

В 2000 году окончил Дипломатическую Академию Министерства иностранных дел.  
В рамках президентской программы «Болашак» – Колумбийский университет (США) по специальности «Управление экономической политикой».

Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании



### Омарходжаев Ануар Сагыналиевич

Член Совета директоров  
Представитель Единственного  
акционера



Дата избрания членом Совета Директоров – 30 июня 2021 года  
Год рождения: 1973  
Гражданин Республики Казахстан  
Другие занимаемые должности: с октября 2016 года Заместитель Председателя Правления – член Правления АО «НУХ «Байтерек»

#### Опыт работы в последние годы:

С 2012 по 2014 год – заведующий Секретариатом Руководителя Администрации Президента Республики Казахстан.  
С апреля 2014 года по 3 октября 2016 года – заместитель Руководителя Канцелярии Премьер-Министра Республики Казахстан.  
С 3 октября 2016 года – заместитель Председателя Правления АО «НУХ «Байтерек».

#### Образование:

высшее (техническое).  
Казахский Государственный Аграрный Университет по специальности «Механизация сельского хозяйства» с присвоением квалификации «инженер – механик».

В рамках президентской программы «Болашак» – Бременский институт (Германия) по специальности «Машиностроение» с присвоением квалификации «инженер промышленной техники».

Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании



## Жанке Тимур Амантайұлы

Член Совета директоров  
Представитель Единственного  
акционера



Дата избрания членом Совета директоров –  
10 июня 2019 года  
Год рождения: 1977  
Гражданин Республики Казахстан  
Другие занимаемые должности: с мая  
2019 года Управляющий директор – член  
Правления АО «НУХ «Байтерек»

### Опыт работы в последние годы:

С 2008 по 2014 год – генеральный директор  
ТОО «КазМунай-Газ-Сервис Compass».  
С 2014 года по апрель 2019 года – заместитель  
акима Жамбылской области.  
С 2019 года – Управляющий директор  
АО «НУХ «Байтерек».  
С мая 2019 года – член Правления  
АО «НУХ «Байтерек»

**Образование:** высшее (экономическое).  
Казахский национальный университет  
им. аль-Фараби по специальности «Меж-  
дународные отношения».  
Казахский национальный технический  
университет им. К.И. Сатпаева по спе-  
циальности «Разработка нефтяных и газовых  
месторождений».  
Маастрихтская школа менеджмента (Нидерланды) по специальности «Магистр  
бизнес-администрирования (MBA)».

Не имеет акций поставщиков и конкурентов  
Компании



## Елемесов Аскар Раушанулы

Член Совета директоров  
Независимый директор



Дата избрания членом Совета директоров –  
10 сентября 2019 года  
Год рождения: 1968  
Гражданин Республики Казахстан

### Опыт работы в последние годы:

С сентября 2016 года – Председатель Совета  
директоров – независимый директор АО  
«SkyBridge Invest».  
С 2017 по 2018 год – независимый  
директор-член Совета директоров  
АО «Казкоммерцбанк».  
С 2018 года – независимый директор-член  
совета директоров АО «Фонд развития  
предпринимательства «Даму».  
С 2019 года – независимый директор-член  
Совета директоров АО «ИО «Казахстанская  
Ипотечная Компания»

**Образование:** высшее (экономическое).  
В 1990 году окончил Московский  
государственный университет  
им. М.В.Ломоносова по специальности  
«Политическая экономия».

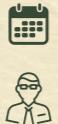
В 1994 году окончил Вашингтонский  
университет по специальности «Деловое  
администрирование».

Не имеет акций поставщиков и конкурентов  
Компании



## Yap Chin Beng

Член Совета директоров  
Независимый директор



Дата избрания членом Совета Директоров – 25 октября 2021 года  
Год рождения: 1954  
Гражданин Республики Сингапур

### Опыт работы:

На протяжении 40 лет работал на различных должностях в едином операторе по жилищному строительству и развитию Сингапура – Housing and Development Board. Председатель комитета по аудиту Совета директоров EM Services Private Limited, Сингапур.

### Образование:

высшее (техническое, управленческое).

В 1977 году получил степень бакалавра геодезии (Университет Нового Южного Уэльса, Австралия).

В 1988 году закончил аспирантуру в области системного анализа (Институт системных наук при Национальном университете Сингапура).

В 1994 году получил степень магистра делового администрирования (Школа бизнеса при Уорикском университете, Великобритания).

Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании



## Ауkenов Ерлан Муратович

Член Совета директоров  
Независимый директор



Дата избрания членом Совета Директоров – 25 октября 2021 года  
Год рождения: 1984  
Гражданин Республики Казахстан

### Опыт работы в последние годы:

С 2014 по 2015 год – заместитель Акима Северо-Казахстанской области.

С 2015 по 2019 год – заместитель Акима г. Алматы.

С 2019 по 2021 год – Вице-министр труда и социальной защиты населения.

С 2021 года по настоящее время – независимый директор-член Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания».

**Образование:** высшее (управленческое).  
Казахский Национальный Университет им. Аль-Фараби. по специальности «Государственное и местное управление».

В рамках президентской программы «Болашак» - Университет Бредфорда (Великобритания), степень магистра государственной политики и управления проектами.

Международная Академия Бизнеса (Алматы, Казахстан) – степень магистра делового администрирования.

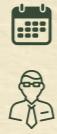
Лондонская Школа Экономики (Великобритания) – степень магистра в области развития городов.

Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании



## Суентаев Дамир Серкбаевич

Член Совета директоров  
Независимый директор



Дата избрания членом Совета директоров –  
10 сентября 2019 года  
Год рождения: 1984  
Гражданин Республики Казахстан

### Опыт работы:

В разные годы занимал управленческие и руководящие должности в АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына», АО «Фонд развития предпринимательства «Даму», АО «Экспортно-кредитная страховая корпорация «КазЭкспортГарант», АО «НК «Казахстан инжиниринг» и др. С 2014 по 2017 год – Председатель Комитета по внутреннему аудиту, стратегическому планированию и рискам, независимый директор в АО «Казагромаркетинг» (АО «Национальный управляющий холдинг «КазАгро»). С 2015 года по настоящее время – Советник Председателя Правления в ОЮЛ «Союз машиностроителей Казахстана». С сентября 2019 года избран независимым директором – членом совета директоров в АО «Казахстанская Жилищная Компания». Членство в Советах Директоров/Попечительских советах иных юридических лиц: АО «Национальный центр экспертизы и сертификации», АО «Пассажирские перевозки».

### Образование:

высшее.  
Казахский гуманитарно-юридический университет по специальности «Юриспруденция».  
Казахский экономический университет им. Т. Рыскулова по специальности «Экономика».  
Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (МВА).  
В 2020 году защитил статус дипломированного директора – Dip IoD.  
Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании



## Исаев Рустам Муратович

Член Совета директоров  
Председатель Правления  
Компании



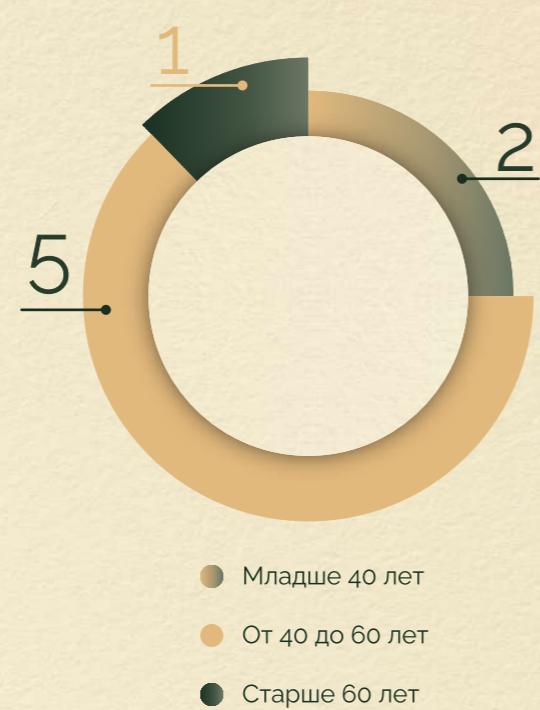
Дата избрания членом Совета директоров –  
23 июня 2021 года  
Год рождения: 1975  
Гражданин Республики Казахстан  
Другие занимаемые должности:  
Председатель Правления Компании  
(с июня 2021 года)

### Опыт работы:

В июне 2021 года назначен Председателем Правления Компании.  
Свою профессиональную карьеру начал в 1998 году в АО «НК «Қазақстан Темір Жолы».  
Работал на различных должностях в АО «НК «ҚазМұнайГаз», исполнительным директором в дочерней организации АО «КазТрансГаз-Алматы».  
Имеет опыт работы в частном секторе.  
В период с сентября 2016 года по июнь 2021 года занимал руководящие должности в АО «ҚазАвтоЖол».  
Опыт работы в финансовой сфере составляет более 20 лет.

**Образование:** высшее (экономическое).  
В 1998 году окончил Университет Докуз Ейюль (Турция) по специальности «Общественные финансы».  
Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании

**Структура Совета директоров,%**

**Возраст членов СД**

**Компетенции членов Совета директоров**

Члены Совета директоров	Арифханов А.А.	Омарходжаев А.С.	Жанке Т.А.	Елемесов А.Р.	Yap Chin Beng	Аукенов Е.М.	Суентаев Д.С.	Исаев Р.М.
<b>Ключевые компетенции</b>								
Знание отрасли Компании								
<b>Специфические навыки и опыт</b>								
Финансы								
Управление рисками и аудит								
Разработка и реализация стратегии								
Устойчивое развитие								
Урбанистика								
<b>Опыт работы в управлении и юриспруденции</b>								
Корпоративное управление								
Опыт в политике и регуляторной работе								

В 2021 году тренингов для членов Совета директоров не проводилось.

## Определение состава Совета директоров

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

В 2021 году в составе Совета директоров Компании проведены следующие изменения Единственным акционером Компании:

- решением АО «НУХ «Байтерек» от 26 мая 2021 года (протокол № 27/21) прекращены полномочия члена Совета директоров Компании – Мухамеджанова Адия Бектасовича;
- решением АО «НУХ «Байтерек» от 23 июня 2021 года (протокол № 31/21) Исаев Рустам Муратович избран членом Совета директоров Компании;
- в соответствии с решением АО «НУХ «Байтерек» от 30 июня 2021 года (протокол № 33/21) определен количественный состав

Совета директоров Компании - восемь человек. Избраны членами Совета директоров Компании в качестве представителей Единственного акционера Компании Арифханов Айдар Абдразахович и Омарходжаев Ануар Сагыналиевич;

- решением Совета директоров Компании от 27 июля 2021 года (протокол № 12) представитель Единственного акционера Компании Арифханов Айдар Абдразахович избран Председателем Совета директоров Компании;

- в соответствии с решением АО «НУХ «Байтерек» от 25 октября 2021 года (протокол № 57/21) досрочно прекращены полномочия членов Совета директоров Компании Салыкова Олжаса Жандосовича и независимого директора Токобаева Нурлана Турсунбековича и избраны членами Совета директоров Компании в качестве независимых директоров Yap Chin Beng и Аукенов Ерлан Муратович.

## Процедура выдвижения кандидатов в Совет директоров

Поиск кандидатов инициируется структурным подразделением Единственного акционера, обеспечивающим эффективность деятельности совета директоров Компании, за 60 календарных дней до истечения утвержденного срока полномочий либо в течение 15 календарных дней с момента возникновения потребности в подборе независимого директора, путем размещения информации о поиске и отборе кандидатов на должность независимого директора на сайте Холдинга и/или Компании с требованиями к кандидату.

Требования, предъявляемые к лицам, избираемым в состав совета директоров, устанавливаются законодательством Республики Казахстан и уставом Компании.

Претенденты на избрание на должность независимого директора представляют следующие документы:

1. заявление кандидата на участие в конкурсном отборе;
2. копию документа, удостоверяющего личность кандидата;
3. сведения о кандидате.

Структурное подразделение Единственного акционера, обеспечивающее эффективность деятельности совета директоров Компании, по итогам получения документов от претендентов на должность независимого директора соста-

вляют список кандидатов, соответствующих требованиям, и в установленном порядке выносит вопрос об избрании независимого директора на рассмотрение Правления Холдинга, предварительно согласовав со структурным подразделением Единственного акционера, ответственным за управление человеческими ресурсами.

Для поиска кандидатов могут применяться другие способы и методы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан и внутренним документам Холдинга, включая привлечение организаций по поиску и подбору кадров.

Состав совета директоров Компании формируется из лиц, рекомендованных к избранию в Совет директоров.

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.

При переизбрании отдельных членов Совета директоров или его полного состава на новый срок во внимание принимаются результаты оценки деятельности членов Совета директоров Компании.



При отборе кандидатов в состав совета директоров во внимание принимаются:

1. опыт работы на руководящих должностях;
2. опыт работы в качестве члена Совета директоров;
3. стаж работы;
4. образование, специальность, включая наличие международных сертификатов;
5. наличие компетенций/руководящего опыта не менее 2-х лет по соответствующим направлениям и отраслям;
6. деловая репутация;
7. наличие прямого или потенциального конфликта интересов;

8. наличие профессиональной сертификации директора «Сертифицированный директор» (для независимых директоров).

Ни одно лицо не должно участвовать в принятии решений, связанных с собственным назначением, избранием и переизбранием.

В целях обеспечения разнообразия по гендерному составу в случае равенства оценок соответствия кандидатов в Совет директоров Компании предъявляемым требованиям, Компания стремится отдавать предпочтение кандидатам - женщинам.

## Требования к независимым директорам

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

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

- не являются аффилированными лицами Компании и не являлись ими в течение 3 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 организаций – аффилированных лиц Компании и не были связаны подчиненностью с данными лицами в течение 3 лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров;
- не являются государственными служащими;
- не являются представителями Единственного акционера на заседаниях органов Компании и не являются ими в течение 3 лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров;

являлись ими в течение 3 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 3 лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров.

Согласно Положения о Совете директоров акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» кандидаты в независимые директора должны быть свободны от каких-либо материальных интересов или отношений с Компанией, ее управления или ее собственности, которые могли бы поставить под угрозу осуществление объективного суждения, обладать достаточным профессионализмом и самостоятельностью, чтобы принимать независимые и объективные решения, свободные от влияния Единственного акционера, исполнительного органа и прочих заинтересованных сторон.

## Комитеты Совета директоров

При Совете директоров действуют три комитета:

- Комитет по стратегическому планированию и корпоративному развитию;
- Комитет по аудиту и управлению рисками;
- Комитет по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам.

**Комитет по стратегическому планированию и корпоративному развитию** является постоянно действующим консультативно-совещательным органом Совета директоров для выработки рекомендаций по вопросам

приоритетных направлений деятельности (развития), стратегических целей (стратегии развития), вопросам корпоративного развития, включая вопросы по разработке мероприятий, способствующих повышению эффективности деятельности Компании в среднесрочной перспективе, его рентабельной деятельности и устойчивого развития.

Состав Комитета по стратегическому планированию и корпоративному развитию на 31 декабря 2021 года:

- Yap Chin Beng (Председатель Комитета);
- Елемесов А.Р. (член Комитета);
- Ауkenov Е.М. (член Комитета);
- Суентаев Д.С. (член Комитета);
- Омарходжаев А.С. (член Комитета);
- Жанке Т.А. (член Комитета).

Состав Комитета по аудиту и управлению рисками на 31 декабря 2021 года:

- Елемесов А.Р. (Председатель Комитета);
- Yap Chin Beng (член Комитета);
- Ауkenov Е.М. (член Комитета);
- Суентаев Д.С. (член Комитета).

**Комитет по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам** является постоянно действующим консультативно-совещательным органом Совета директоров, создан в целях повышения 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 системы внутреннего контроля и управления рисками, по контролю за независимостью внешнего и внутреннего аудита и Службы комплаенс-контроля, соблюдения законодательства Республики Казахстан, внутренних документов, а также для подготовки Совету директоров Компании рекомендаций по вопросам выработки приоритетных направлений деятельности (развития), и функционирования адекватной системы управления рисками в Компании, совершенствования и укрепления системы управления рисками.

Состав Комитета по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам на 31 декабря 2021 года:

- Суентаев Д.С. (Председатель Комитета);
- Yap Chin Beng (член Комитета);
- Елемесов А.Р. (член Комитета);
- Ауkenov Е.М. (член Комитета);
- Жанке Т.А. (член Комитета).

## Деятельность Совета директоров

### Процедура внесения предложений в повестку заседаний Совета директоров

Совет директоров ежегодно составляет план своей работы с графиком проведения заседаний на предшествующий год. Заседания Совета директоров должны проводиться регулярно, но не реже 6 раз в год.

При необходимости Совет директоров вправе рассматривать вопросы, не включенные в план работы.

Требование о созыве заседания Совета директоров предъявляется председателю Совета директоров посредством направления соответствующего письменного сообщения, содержащего предлагаемую повестку дня заседания. При этом, проект повестки дня предварительно согласовывается с курирующим структурным подразделением Единственного акционера в срок не позднее, чем за 5 рабочих дней до даты направления уведомления о созыве заседания Совета директоров членам Совета директоров.

Окончательное формирование материалов к заседаниям Совета директоров осуществляется корпоративным секретарем. Материалы, за исключением повестки дня заседания, представляются заинтересованными структурными подразделениями Компании корпоративному секретарю в срок не позднее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты проведения заседания. В случае не предоставления необходимых материалов в указанный срок и (или) их предоставления в ненадлежащем виде, вопрос не включается в повестку дня заседания.

В ходе любого заседания Совета директоров, на котором присутствуют 2/3 (две трети) от общего состава членов Совета директоров, в повестку дня могут быть включены и рассмотрены дополнительные вопросы при условии, если за их включение в повестку дня проголосуют все присутствующие члены Совета директоров.

В 2021 году проведено 19 заседаний Совета директоров (9 очных и 10 заочных) и рассмотрено 106 вопросов.

Количество вопросов, рассмотренных Советом директоров в 2021 году



Ключевые вопросы, рассмотренные Советом директоров в 2021 году

В области инвестиций:

- утверждена Инвестиционная политика Компании;
- утверждены изменения и дополнения в Политику инвестирования и заимствования Компании;
- принят к сведению отчет по проведенным Компанией мероприятиям по строительству, приобретению и распределению арендного жилья в рамках реализации Программы «Нұрлы жер» за 2020 год;
- утверждены основные условия финансирования градостроительного инвестиционного проекта «G4 City» в Алматинской области.

В области управления рисками:

- утверждена Долгосрочная стратегия развития корпоративной системы управления рисками Компании на 2021-2023 годы;
- утверждены регистр рисков, План мероприятий по управлению рисками и Карта рисков Компании на 2021 год;
- утверждена матрица бизнес-процессов, рисков и контролей Компании на 2021 год;
- утвержден паспорт ключевых индикаторов рисков Компании на 2021 год;
- утверждены целевые уровни и лимиты по компонентам риска аппетита Компании на 2021 год;
- утверждены изменения и дополнения в Политику управления рисками Компании;
- утверждены изменения и дополнения в Методику определения бизнес-процессов, присущих им рисков и ключевых индикаторов риска в Компании;
- утверждены изменения и дополнения в Регламент централизованной системы управления рисками Компании;

- Утверждение внутренних нормативных документов
- Планирование и отчетность
- Кадровые вопросы
- Вопросы внутреннего аудита
- Сделки/инвестиционные проекты, ценные бумаги
- Вопросы управления рисками
- Вопросы стратегии
- Иные вопросы

- утверждены отчеты об исполнении Плана развития Компании на 2019-2023 годы за соответствующие периоды;
- утвержден отчет об устойчивом развитии Компании за 2020 год.

#### Иные ключевые вопросы:

- утверждены положения о Комитете по стратегическому планированию и корпоративному развитию, Комитете по аудиту и управлению рисками, Комитете по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам Совета директоров Компании;

- утвержден Кодекс деловой этики Компании;
- назначен омбудсмен Компании;
- предварительно одобрены изменения и дополнения в Устав Компании;
- утвержден план мероприятий по совершенствованию корпоративного управления в Компании;
- утверждены изменения в Правила об общих условиях проведения банковских операций Компании;
- утверждены изменения и дополнения в Правила о внутренней кредитной политике Компании.

#### Посещаемость заседаний Совета директоров

Член Совета директоров	Период исполнения полномочий члена СД	Количество состоявшихся заседаний СД	Количество посещенных заседаний СД	Итоговый коэффициент посещения
Арифханов А. А.	с 30 июня 2021 года	19	8	
Омарходжаев А. С.	с 30 июня 2021 года	19	8	
Жанке Т. А.	весь год	19	19	
Елемесов А. Р.	весь год	19	18	
Yap Chin Beng	с 25 октября 2021 года	19	5	
Аукенов Е. М.	с 25 октября 2021 года	19	5	
Суентаев Д. С.	весь год	19	18	
Исаев Р. М.	с 23 июня 2021 года	19	9	

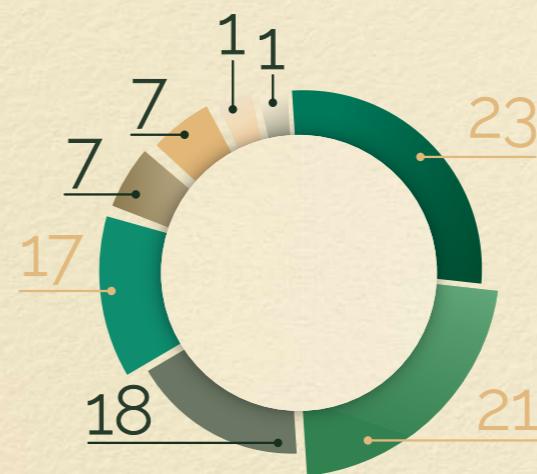
100%

#### Деятельность комитетов Совета директоров

Проведено 29 заседаний комитетов Совета директоров (9 заседаний Комитета по стратегическому планированию и корпоратив-

ному развитию, 10 заседаний Комитета по аудиту и управлению рисками и 10 заседаний Комитета по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам). Рассмотрено 95 вопросов.

#### Количество вопросов, рассмотренных Комитетами Совета директоров в 2021 году



- Вопросы внутреннего аудита
- Планирование и отчетность
- Кадровые вопросы
- Утверждение внутренних нормативных документов
- Сделки/инвестиционные проекты, ценные бумаги
- Вопросы управления рисками
- Вопросы стратегии
- Иные вопросы

## Посещаемость заседаний комитетов Совета директоров

Член Комитета Совета директоров	Период исполнения полномочий члена Комитета СД	Количество состоявшихся заседаний Комитетов СД	Количество посещенных заседаний Комитетов СД	Итоговый коэффициент посещения
Елемесов А.Р.	весь год	29	29	
Yap Chin Beng	с 14 декабря 2021 года	29	-	
Аукенов Е. М.	с 14 декабря 2021 года	29	-	
Суентаев Д.С.	весь год	29	29	
Омарходжаев А. С.	с 27 июля 2021 года	29	9	
Жанке Т. А.	с 27 июля 2021 года	29	9	

## Оценка Совета директоров

В 2021 году была проведена оценка работы Совета директоров и комитетов за 2020 год. Виды проведенной оценки: оценка собственной работы (самооценка) и оценка деятельности членов Совета директоров и Комитетов Совета директоров.

Оценка была проведена внутренними силами, методом анкетирования. Итоговый средний балл по оценке работы Совета директоров составил 3,88 (по 4-балльной шкале). Члены Совета директоров ответственно исполняют

возложенные задачи, очень заинтересованы в высоких результатах деятельности, достаточно критичны в своих подходах и оценках. Члены Совета директоров при этом высказали ряд пожеланий, которые будут учтены в дальнейшей работе над развитием работы Совета директоров.

Совет директоров ежегодно предоставляет Единственному акционеру информацию о результатах проведенной оценки.

## Политика вознаграждения членов Совета директоров

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

Вознаграждение независимым членам Совета директоров осуществляется в следующей форме:

- годовое фиксированное вознаграждение;
- дополнительное вознаграждение за участие в заседаниях комитетов Совета директоров.

Сумма вознаграждения независимых директоров за 2021 год составила 20,7 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).

## Информация о деятельности Корпоративного секретаря

В 2021 году деятельность Корпоративного секретаря Компании, в основном, заключалась в формировании и вынесении на предварительное рассмотрение Комитетами и последующее рассмотрение (утверждение) Советом директоров материалов по вопросам повестки дня.

В целом работа Корпоративного секретаря Компании в 2021 году осуществлялась в полной мере – согласно функциям, установленным внутренними документами Компании, направленным на полное обеспечение работы и качественное взаимодействие комитетов, Совета директоров, членов Совета директоров, Единственного акционера, Правления, структурных подразделений Компании.

## Независимая оценка корпоративного управления Компании и дальнейшее развитие системы корпоративного управления

В 2021 году была проведена независимая оценка корпоративного управления Компании.

В соответствии с Кодексом корпоративного управления Компания проводит независимую оценку корпоративного управления не менее одного раза в три года, результаты которой размещаются на интернет-ресурсе. Оценка проводится в соответствии с требованиями Методики диагностики корпоративного управления в юридических лицах, более пятидесяти процентов голосующих акций которых прямо или косвенно принадлежат АО «НУХ «Байтерек», являющейся приложением к Типовым правилам по организации внутреннего аудита в дочерних организациях АО «НУХ «Байтерек».

Методикой Компании, утвержденной на основании вышеуказанного типового ВНД предусмотрено, что «Подразделение Компании, отвечающее за вопросы корпоративного управления, или иные подразделения Компании по распоряжению Председателя Правления Компании, могут самостоятельно или с привлечением сторонней организации

проводить диагностику корпоративного управления в Компании, в том числе для подтверждения оценок, полученных при проведении диагностики силами подразделений внутреннего аудита Компании».

Диагностика проводилась в соответствии с Методикой диагностики корпоративного управления в акционерном обществе «Казахстанская Жилищная Компания».

Итоговый результат соответствия уровня корпоративного управления Компании лучшей практике (100%) за 2021 год составил 84,6%, в том числе:

- структура – 92,9 %;
- процессы – 74,4%;
- прозрачность – 89,0 %.

В сравнении с результатами 2019 года (процент соответствия – 84,2%), произошло незначительное улучшение корпоративного управления Компании (процент соответствия – 84,6%). Ниже приведена сравнительная таблица результатов диагностики корпоративного управления за 2019 и за 2021 годы.

Сравнительная таблица результатов диагностики системы корпоративного управления на соответствие лучшей практике за 2019 и за 2021 годы

№	Компоненты	2019 год, % соответствия	2021 год, % соответствия	Прогресс в совершенствовании корпоративного управления Компании (+/- %)
1	Структура	90,5	92,9	+2,4
2	Процессы	80,5	74,4	-6,1
3	Прозрачность	83,5	89,0	+5,5
Средний процент соответствия Корпоративного управления Компании лучшим практикам		84,2	84,6	+0,4

Результаты данной оценки лягут в основу плана мероприятий по дальнейшему развитию системы корпоративного управления в Компании.

## Правление

Правление является исполнительным органом Компании.

Правление подотчетно Совету директоров, а также Единственному акционеру и осуществляет руководство оперативной 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 принимаются решения путем заочного голосования членов Правления. При рассмотрении каждого вопроса отдельное обсуждение посвящается рискам, связанным с принятием/непринятием решения, и их влиянию на рентабельную деятельность Компании. Вопросы, выносимые на рассмотрение Совета директоров и Единственного акционера, предварительно рассматриваются и одобряются Правлением согласно уставу Компании.

В 2021 году проведено 133 заседания Правления, из них:

- 133 очных – 648 вопросов;
- 0 заочных – 0 вопросов.

Итого, Правлением рассмотрены и приняты решения по 648 вопросам.

- крупных сделок - 0
- сделки с заинтересованностью – 2.

### Сделки с заинтересованностью

1. О предварительном рассмотрении вопроса о заключении между АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» и АО «НУХ «Байтерек» сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, путем осуществления выкупа АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» ранее размещенных облигаций первого (ISIN KZ2C00005973) и второго (ISIN KZ2C00006179) выпусков (решение Правления от 12 января 2021 года, протокол №4). По решению Совета директоров от 12 января 2021 года, протокол №1 данная сделка была заключена.

2. О предварительном рассмотрении вопроса «О заключение сделки, в совершении которой акционерным обществом «Казахстанская Жилищная Компания» имеется заинтересованность, путем заключения договора купли – продажи недвижимого имущества между акционерным обществом «Казахстанская Жилищная Компания» и Хамзином Гани Булатулы на парковочные места № 142, 143, расположенных по адресу: г. Нур-Султан, проспект Кабанбай батыра, Квартал В, дом 60А, корпус 13 (решение Правления от 21 октября 2021 года, №95). В дальнейшем по решению Совета директоров от 21 декабря 2021 года, протокол №18 данная сделка была заключена.

## Состав Правления



**Исаев  
Рустам Муратович**

Председатель Правления  
Член Совета директоров  
Компании



Осуществляет общее руководство Компанией, координацию Департамента риск-менеджмента, Департамента управления человеческими ресурсами, Службы информационной безопасности, а также Службы по связям с общественностью.



Родился в 1975 году  
Гражданин Республики Казахстан

### Образование:

В 1998 году окончил Университет Докуз Ейльюль (Турция) по специальности «Общественные финансы».

### Опыт работы:

В июне 2021 года назначен Председателем Правления Компании.

Свою профессиональную карьеру начал в 1998 году в АО «НК «Қазақстан Темір Жолы».

Работал на различных должностях в АО «НК «ҚазМұнайГаз», исполнительным директором в дочерней организации АО «КазТрансГаз-Алматы».

Имеет опыт работы в частном секторе.

В период с сентября 2016 года по июнь 2021 года занимал руководящие должности в АО «ҚазАвтоЖол».

Опыт работы в финансовой сфере составляет более 20 лет.

Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании  
Членство в Советах директоров других компаний – нет  
Работа по совместительству – нет



## Куздибаев Алтай Шоканович

Заместитель Председателя  
Правления



Координирует деятельность Департамента анализа и стратегии, Департамента финансового планирования, Департамента информационно-коммуникационных технологий и Проектного офиса.

Родился в 1985 году.  
Гражданин Республики Казахстан.

### Образование:

В 2005 году окончил Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова по специальности «Международная экономика».

В 2007 году получил степень магистра менеджмента в Московском государственном университете им. М.В. Ломоносова.

### Опыт работы:

С 2008 по 2009 год – главный специалист Департамента по развитию международных дочерних организаций в АО «Народный Банк Казахстана».

С 2009 по 2012 год – начальник Отдела финансового планирования и развития услуг ТОО «Первое кредитное бюро».

С 2012 по 2013 год – Заместитель Председателя Правления АО «Государственное кредитное бюро».

В 2013 году назначен Управляющим директором – членом Правления АО «Байтерек девелопмент».

С января 2015 года – заместитель Председателя Правления АО «Байтерек девелопмент».

С августа 2020 года – заместитель Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании  
Членство в Советах директоров других компаний – нет  
Работа по совместительству – нет



## Сагимкулова Белла Дон-Ировна

Заместитель Председателя  
Правления



Координирует деятельность Департамента бухгалтерии и отчетности, Департамента обработки платежей, Департамента казначейства и секьюритизации активов и Департамента администрирования.

Родилась в 1973 году.  
Гражданка Республики Казахстан

### Образование:

В 1997 году окончила Алматинский государственный университет по специальности «Экономист-финансист».

В 2009 году – АО «Центр подготовки, переподготовки и повышения квалификации специалистов финансовой системы».

### Опыт работы:

С 2001 по 2004 год – главный специалист, начальник Отдела администрирования крупных налогоплательщиков Управления администрации и мониторинга крупных налогоплательщиков, начальник Отдела свода и анализа налоговой отчетности Управления электронного мониторинга и трансфертного ценообразования, Налогового комитета Министерства финансов Республики Казахстан. С 2005 по 2007 год – начальник Отдела бюджетного планирования Управления планирования и методологии, начальник Отдела бюджетирования Управления бухгалтерского учета, начальник Отдела внутренних операций Управления бухгалтерского учета АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания».

С 2007 по 2010 год – заместитель Главного бухгалтера – заместитель начальника Управления бухгалтерского учета АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания». Главный бухгалтер – начальник Управления бухгалтерского учета АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания».

С 2010 по 2013 год – Главный бухгалтер АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания».

С 2013 по 2020 год – Управляющий директор АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания».

С 2020 по 2021 год – Финансовый директор АО «Казахстанская Жилищная Компания». В декабре 2021 года назначена на должность Заместителя Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании  
Членство в Советах директоров других компаний – нет  
Работа по совместительству – нет



## Жарлықапов Дулат Алмасович

Заместитель Председателя  
Правления



Координирует деятельность Департамента строительных гарантий и субсидирования и Департамента управления инвестиционными проектами.  
Родился в 1989 году.  
Гражданин Республики Казахстан.

### Образование:

В 2010 году окончил Казахский гуманитарно-юридический университет по специальности «Юриспруденция». Имеет дипломы экономиста, бакалавра техники и технологии, магистр системы государственного и муниципального управления Российской академии народного хозяйства и государственной службы при президенте Российской Федерации.

### Опыт работы:

С 2012 года занимал ряд руководящих должностей в частных структурах.  
В 2017 году возглавил в качестве Генерального директора Республиканское государственное предприятие «Резерв» Комитета по государственным материальным резервам Министерства обороны и аэрокосмической промышленности Республики Казахстан.  
В 2018 году – Управляющий директор АО «Байтерек девелопмент».  
В 2019 году – Председатель Правления АО «Фонд гарантирования жилищного строительства».  
В ноябре 2020 года избран членом Правления и назначен на должность Заместителя Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».  
Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании  
Членство в Советах директоров других компаний – нет  
Работа по совместительству – нет



## Шабдарбаев Алмас Тынышбаевич

Заместитель Председателя  
Правления



Координирует деятельность Департамента управления недвижимостью и Департамента по работе с клиентами.  
Родился в 1972 году.  
Гражданин Республики Казахстан

### Образование:

В 1995 году окончил Алматинский зооветеринарный институт по специальности: «Зоотехния».

В 1997 году окончил Институт рынка при Казахской Государственной академии Управления по специальности: «Финансы и кредит».

### Опыт работы:

С 2003 года занимал ряд руководящих должностей.

В 2004 году являлся руководителем аппарата Министерства здравоохранения Республики Казахстан.

С 2007 года – руководитель аппарата филиала фирмы «Mabco Constriction SA» (иностранный строительная компания).

С 2014 года занимал должность Генерального директор АО «Жасыл даму» при Министерстве энергетики Республики Казахстан, член Совета директоров АО «Жасыл даму».

В 2015 году назначен Управляющим директором – руководителем аппарата АО «Национальная атомная компания «Казатомпром».

С 2018 года – Управляющий директор по общим вопросам ТОО «АППАК», уранодобывающая компания АО «Национальная атомная компания «Казатомпром», расположенная в Сузакском районе Туркестанской области.

С 2019 года – Исполняющий обязанности заместителя Генерального директора по финансам и экономике ТОО «СКЗ-У», химический завод по выпуску серной кислоты АО «Национальная атомная компания «Казатомпром», расположенный в поселке Жанакорган Кызылординской области.

В 2021 году избран заместителем Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании  
Членство в Советах директоров других компаний – нет  
Работа по совместительству – нет



## Салыков Олжас Жандосович

Заместитель Председателя  
Правления



Координирует деятельность Департамента технической экспертизы и мониторинга, Департамента жилищных программ и урбанистики, Департамента методологии и бизнес-процессов.  
Родился в 1990 году.  
Гражданин Республики Казахстан.



### Образование:

В 2011 году окончил Евразийский Национальный Университет им. Л.Н. Гумилева, факультет международных отношений, бакалавриат.

В 2012 году – Евразийский Национальный Университет им. Л.Н. Гумилева, экономический факультет, магистр финансов.

В 2020 году – Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, экономический факультет, МВА.

### Опыт работы:

В разное время занимал различные позиции, в том числе руководящие, в АО «НУХ «Байтерек», был сотрудником Центра анализа и мониторинга проектов АО «Национальное агентство по технологическому развитию», Департамента межпарламентских связей и международного сотрудничества Аппарата Сената Парламента Республики Казахстан.

С 2016 года по октябрь 2021 года – Директор Департамента управления жилищно-строительными активами АО «НУХ «Байтерек».

С 2019 года по октябрь 2021 года – Член Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания».

20 октября 2021 года решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» избран на должность Заместителя Председателя Правления.

Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании  
Член Совета директоров (независимый директор) АО «Финансовая академия»  
Работа по совместительству – нет



## Мендыбаев Максат Бахытович

Заместитель Председателя  
Правления



Координирует деятельность Департамента правового обеспечения, Департамента обеспечения деятельности, Департамента документооборота и архивирования и Департамента оценки залогов.

Родился в 1984 году.  
Гражданин Республики Казахстан



### Образование:

Выпускник международной стипендии Президента «Bolashak». В 2009 году окончил Университет Манчестер (Великобритания). Магистр государственного управления.

### Опыт работы:

С 2005 по 2006 год работал в АО «НК «Қазақстан темір жолы».

С 2006 по 2010 год – Агентство Республики Казахстан по регулированию деятельности регионального финансово-центра г. Алматы.

С 2010 по 2013 год занимал должность заместителя директора Департамента развития газовой промышленности Министерства нефти и газа.

С 2013 по 2014 год являлся Заместителем директора Департамента интеграционных процессов и секретариата Агентства Республики Казахстан по защите конкуренции.

С 2014 по 2015 год работал в Сенате Парламента Республики Казахстан.

С 2015 по 2016 год занимал должность Главного консультанта отдела индустриально-инновационного развития Канцелярии Премьер-Министра Республики Казахстан.

С 2016 по 2017 год – Директор департамента международных отношений НАО Государственная корпорация «Правительство для граждан».

С 2018 года по май 2021 года – Управляющий директор, Советник Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

С июня по октябрь 2021 года – Руководитель аппарата АО «Казахстанская Жилищная Компания».

С 1 ноября 2021 года решением Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания» назначен на должность Заместителя Председателя Правления.

Не имеет акций поставщиков и конкурентов Компании  
Членство в Советах директоров других компаний – нет  
Работа по совместительству – нет

## Политика вознаграждения членов Правления

Вознаграждение членов Правления состоит из следующих частей:

- должностного оклада;
- премий к государственным праздникам;
- вознаграждения по результатам деятельности за отчетный период.

Сумма вознаграждения членам Правления за 2021 год составила 283,7 млн. тенге (до вычета налогов и других обязательных отчислений).

## Внутренний аудит

Служба внутреннего аудита (СВА) осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью, предоставляет независимые разумные гарантии и консультации, направленные 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 занимаемой должности решением Совета директоров по представлению (рекомендации) Комитета по аудиту и управлению рисками. Деятельность СВА осуществляется в соответствии с Годовым аудиторским планом, утвержденным решением Совета директоров.

В течение 2021 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 2021 году аудитом были охвачены следующие объекты (бизнес-процессы, системы, процедуры и др.):

- соблюдение лимитов отдельных видов административных расходов;
- оценка управления жилищно-строительными активами;
- достоверность фактических значений КПД Правления;
- аудит процесса предоставления гарантит по проектам строительства жилого дома (жилого здания);
- аудит процесса мониторинга за ходом строительства проектов жилищного строительства по направлению гарантирования;
- аудит процесса разработки и актуализации единых стандартов к документации Компании/ ведение базы внутренних документов Компании;

- аудит систем информационных технологий (СИТ) (оценка безопасности (защищенности) информационных систем (СИБ) и эффективности их использования (ко-сорсинг/аутсорсинг);

- аудит системы управления эффективностью (разработка/актуализация/оценка карт КПД работников и повышение эффективности бизнес-процессов);
- аудит процедур обеспечения экономической и внутренней безопасности;
- аудит процесса реализации Дорожной карты по объединению компаний в Единого оператора жилищного строительства;
- аудит процесса реализации кадровой политики;
- аудит стресс-тестирования и его соответствия внешней среде оперирования и внутреннего состояния согласно Методики проведения стресс-тестирования и определение резерва;
- аудит процесса обеспечения комфортных условий для проживания арендаторов по Программе «Нұрлы жер»;
- аудит реализации Программы «Нұрлы жер» по направлению «Арендное жилье с выкупом АО «ИО «КИК» (приобретение).

Также была проведена диагностика системы корпоративного управления с применением общепринятых стандартов деятельности в области внутреннего аудита и корпоративных стандартов в соответствии с методиками, утвержденными Советом директоров. Итоговый результат соответствия уровня корпоративного управления требованиям лучшей практики составляет 84,6%.

По результатам аудиторских заданий, проведенных Службой внутреннего аудита в 2021 году, было выявлено 128 обнаружений, по которым дана 201 соответствующая рекомендация, из которых 39 рекомендаций категории «А», 110 рекомендаций категории «В» и 52 рекомендации категории «С». По всем предоставленным рекомендациям были составлены планы корректирующих и предупреждающих действий, утвержденные Правлением Компании/Советом директоров

(по отдельным аудиторским заданиям). По состоянию на 31 декабря 2021 года 79 мероприятий исполнены, 1 мероприятие исключено и по 121 мероприятию срок исполнения наступает в 2022 году.

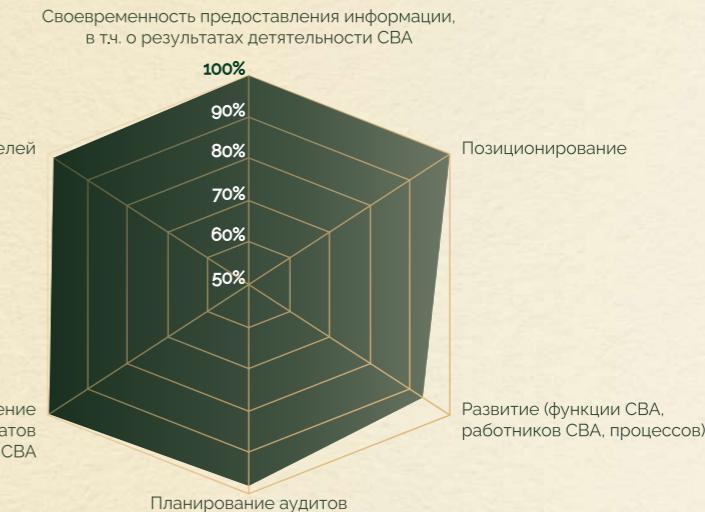
Мониторинг исполнения рекомендаций внутреннего и внешнего аудитов осуществляется СВА на ежеквартальной основе с предоставлением результатов мониторинга Правлению и Совету директоров.

В 2022 году по результатам деятельности СВА за 2021 год была проведена внутренняя оценка (самооценка) качества деятельности внутреннего аудита в соответствии с Програм-

мой обеспечения и повышения качества внутреннего аудита, с учетом результатов анкетирования по удовлетворенности качеством деятельности СВА объектами аудита и членами Комитета по аудиту и управлению рисками. Результаты самооценки показали, что основные установленные целевые показатели качества деятельности СВА достигнуты.

Деятельность СВА в целом соответствует определению внутреннего аудита, Кодексу деловой этики и Международным профессиональным стандартам внутреннего аудита, а также внутренним документам, регламентирующими деятельность СВА.

### Оценка СВА членами Комитета по аудиту и управлению рисками СД Компании



## Внешний аудит

Компания в целях проведения аудита финансовой отчетности в 2015 и 2019 годах заключала с ТОО «КПМГ Аудит» Договор о долгосрочных закупках услуг по аудиту финансовой отчетности на 2015-2018 годы и Договор о долгосрочных закупках услуг по проведению ревизий финансовых (аудит финансовой отчетности) на 2019-2021 годы.

В соответствии с Политикой привлечения внешнего аудитора Компании запрещается проведение аудита в следующих случаях:

1. внешний аудитор или его работники, осуществляющие данный аудит являются кредиторами Компании;
  2. внешним аудитором за последние три года были предоставлены услуги Компании по профилю ее деятельности по восстановлению и ведению бухгалтерского учета, составлению финансовой отчетности;
  3. исполнители внешнего аудитора состоят в трудовых отношениях или являются близкими родственниками или свойственниками должностных лиц Компании, а также Единственного акционера;
  4. исполнители внешнего аудитора имеют личные имущественные интересы у Компании;
  5. у внешнего аудитора имеются денежные обязательства перед Компанией или у Компании перед ним, за исключением обязательств по проведению аудита;
  6. возникает конфликт интересов между Компанией и внешним аудитором или создается угроза возникновения такого конфликта, за исключением обязательств, возникающих из заключенных публичных договоров;
  7. внешний аудитор, с которым за последние три года был заключен договор страхования гражданско-правовой ответственности.
- Кроме того, при получении услуг по аудиту финансовой отчетности Компания должна рассмотреть возможность возникновения угроз независимости для внешнего аудитора вследствие:



- характера услуг, ранее полученных от данного внешнего аудитора;
- финансовых или деловых отношений с данным внешним аудитором в течение или после периода, охватываемого финансовой отчетностью.

В случае непринятия или невозможности принятия мер Компанией для исключения угрозы самоконтроля для внешнего аудитора или сведения ее к приемлемому уровню, Компания не может получать услуги по аудиту финансовой отчетности от такого внешнего аудитора.

По следующим видам услуг, получаемых от внешнего аудитора, осуществляющего аудит финансовой отчетности, может возникнуть конфликт интересов, влияющий на его независимость:

1. услуги по ведению бухгалтерского учета и составлению финансовой отчетности. Не допускается приобретение и (или) получение Компанией услуг по ведению бухгалтерского учета и составлению финансовой отчетности от внешнего аудитора, ввиду нарушения таким внешним аудитором независимости суждения;
2. услуги внутреннего аудита;
3. услуги в сфере налогообложения;
4. информационные услуги;
5. юридические услуги.

В случае если предполагается назначение (избрание) на должность члена Правления, на руководящие должности или должности, предполагающие существенное влияние на процесс подготовки финансовой отчетности Компании лица, участвующего в обязательном аудите Компании в качестве работника внешнего аудитора или принимавшего участие в обязательном аудите Компании в качестве работника внешнего аудитора в течение двух лет, предшествовавших дате его назначения (избрания) в Компанию, в целях исключения конфликта интересов требуется получить предварительное одобрение Комитета по аудиту по предполагаемому кандидату для дальнейшего рассмотрения вопроса о его назначении (избрании).

В соответствии с Политикой привлечения внешнего аудитора Компании ротация партнеров, старшего персонала и состава аудиторов, ответственных за аудит финансовой отчетности Компании, должна осуществляться не менее одного раза в пять лет.

Вознаграждение аудитору в 2021 году под договору с АО «ИО «КИК» составило 14,4 млн. тенге и по договору с АО «Байтерек девелопмент» – 16,016 млн. тенге.

- обеспечивает работникам выплату вознаграждения за труд в зависимости от уровня квалификации, сложности и качества выполняемой работы, результатов выполнения ключевых показателей деятельности;
- принимает все меры для обеспечения безопасности и охраны труда работников в соответствии с законодательством, а также создает безопасные условия труда для работников;
- обеспечивает неразглашение конфиденциальной информации в пределах, установленных законодательством Республики Казахстан и внутренними документами Компании;
- создает условия для открытого и доверительного диалога между должностными лицами и работниками Компании;
- оценивает и поощряет инициативные идеи и предложения работников, реализация которых имеет положительный эффект для Компании;

Для проверки соблюдения положений Кодекса деловой этики в Компании внедрен институт омбудсмена. Омбудсмен – лицо, назначаемое Советом директоров Компании, роль которого заключается в консультировании обратившихся к нему работников Компании и оказании содействия в разрешении трудовых споров, конфликтов, проблемных вопросов социально-трудового характера, а также в соблюдении принципов деловой этики работниками Компании.

## Управление конфликтом интересов и корпоративными конфликтами

### Кодекс деловой этики

В Компании действует Кодекс деловой этики, который разработан в соответствии с положениями законодательства Республики Казахстан, уставом и внутренними документами Компании, в том числе Кодексом деловой этики Холдинга, а также с учетом признанных мировых стандартов делового поведения и корпоративного управления.

Положения Кодекса деловой этики разработаны с учетом миссии и ценностей Компании.

Кодекс представляет собой свод правил, устанавливающих основополагающие ценности и принципы корпоративной (деловой) этики, которыми руководствуются должностные лица и работники Компании. Ознакомление с ним и его исполнение обязательны для всех работников Компании вне зависимости от занимаемой должности.

В соответствии с Кодексом деловой этики при осуществлении своей деятельности Компания:

- соблюдает нормы законодательства Республики Казахстан, решения Единственного акционера, а также требования иных документов, относящихся к деятельности Компании;
- обеспечивает соблюдение и уважение прав, чести и достоинства человека и гражданина независимо от происхождения, социального, должностного и имущественного положения, пола, расы, национальности, языка, отношения к религии, убеждений, места жительства или любых иных обстоятельств;
- стремится к тому, чтобы все ее отношения с заинтересованными лицами были взаимовыгодными;
- создает равные условия для повышения профессиональной квалификации работников, стремящихся к самообразованию и профессиональному развитию, в соответствии с программами обучения и профессионального развития;

Недопущение конфликта интересов является важным условием для обеспечения защиты интересов Единственного акционера, Компании, ее должностных лиц и работников.

Все должностные лица и работники Компании несут ответственность за принятие прозрачных, своевременных и адекватных решений, свободных от конфликта интересов.

Должностные лица и работники Компании в целях недопущения конфликта интересов обязаны:

- избегать любых действий и взаимоотношений, которые потенциально могут вызвать конфликт интересов или видимость такого конфликта;
- воздерживаться от предоставления преимуществ юридическим лицам, которые управляются или принадлежат близким родственникам;
- немедленно сообщать о любой коммерческой или иной заинтересованности (прямой или косвенной) в сделках, договорах, проектах, связанных с Компанией или в связи с иными вопросами в порядке, предусмотренном внутренними документами Компании;
- своевременно уведомлять о выполнении работы и/или занятия должности(ей) в других организациях, об изменении постоянного (основного) места работы (службы, предпринимательской деятельности и т. п.);
- прежде чем давать свое согласие на работу или занятие должности в сторонней организации, не входящей в группу Холдинга, получить в установленном порядке соответствующее разрешение согласно компетенции у Совета директоров / Правления / Председателя Правления;
- не участвовать в обсуждении и голосовании по вопросам, в решении которых имеется заинтересованность;
- не использовать в личных целях ресурсы, интеллектуальную собственность, оборудование и связь Компании (включая корпоративную почту и компьютерные программы);
- в случае, если работник не уверен в правильном решении, проконсультироваться с непосредственным руководством.

В случае возникновения конфликта интересов должностные лица и работники Компании обязаны в письменной форме уведомить своего непосредственного руководителя или руководство Компании о возникшем конфликте интересов или о возможности его возникновения, как только им станет об этом известно.



В случае возникновения корпоративных конфликтов участники изыскивают пути их решения путем переговоров в целях обеспечения эффективной защиты как прав Единственного акционера, так и деловой репутации Компании. Основной задачей ор-

ганов Компании в процессе урегулирования корпоративного конфликта является поиск такого решения, которое, являясь законным и обоснованным, отвечало бы интересам Компании.

## Дивидендная политика

Компания при реализации дивидендной политики придерживается политики роста капитализации и периодичности выплаты дивидендов, исходя из размера полученного чистого дохода по итогам отчетного года.

Решение о размере дивидендов по простым акциям и порядке их выплаты акционерам Компании принимает Единственный акционер с учетом рекомендаций Совета директоров.

За 2021 год чистая прибыль составила 5 174 611 тыс. тенге.

Согласно Порядка определения размера дивидендов, выплачиваемых дочерними организациями АО «НУХ «Байтерек», целевой размер дивидендов, подлежащий к выплате за период должен составлять не менее

70 % от чистой прибыли за период. В связи с этим планируемая к выплате Единственному акционеру сумма дивидендов составляет 3 622 293 тыс. тенге (70% чистой прибыли по результатам 2021 года). Оставшуюся часть в размере 1 552 318 тыс. тенге планируется оставить в распоряжении Компании.

В 2021 году Компанией были объявлены и выплачены дивиденды на сумму 6 051 678 тыс. тенге, или 343,24 тенге за обыкновенную акцию, по результатам 2020 года.

В 2020 году Компанией были объявлены и выплачены дивиденды на сумму 2 577 532 тыс. тенге, или 423,84 тенге за обыкновенную акцию, по результатам 2019 года.

### Структура капитала на 31 декабря 2021 года

Наименование держателя	Простые акции, шт.	Простые акции, доля в %	Привилег. акции	Всего акций, шт.	Всего акций, доля в %
АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	17 613 022	100,0	–	17 631 022	98,60
Количество объявленных простых акций, шт.					22 000 000
Количество объявленных привилегированных акций, шт.					–
Количество размещенных простых акций, шт.					17 881 022
Количество размещенных привилегированных акций, шт.					–
Количество выкупленных простых акций, шт.					250 000
Количество выкупленных привилегированных акций, шт.					–
Количество простых акций в обращении, шт.					17 631 022
Количество привилегированных акций в обращении, шт.					–

Источник: KASE

## Управление рисками

### Система риск-менеджмента

В соответствии с Политикой управления рисками организационная структура Компании, участвующая в процессе управления рисками, представлена Советом директоров, Правлением, структурным подразделением, ответственным за управление рисками, Службой внутреннего аудита и иными структурными подразделениями.

Компания в процессе оценки и идентификации рисков придерживается единого стандарта с Холдингом в рамках модели централизованной системы управления рисками. Модель включает в себя оценку отдельных видов риска (операционный, валютный, процентный, кредитный, риск ликвидности, бизнес-риски, риск недвижимости), а также их агрегацию и оценки достаточности доступных финансовых ресурсов (ДФР) для покрытия агрегированного размера рисков, рассчитанных в нормальных стрессовых ситуациях.

Оценку внутреннего капитала и ДФР Компании осуществляет Департамент риск-менеджмента с последующим занесением в систему управленческой отчетности.

В 2021 году в связи с изменениями в структуре Компании и функциональных обязанностей структурных подразделений и мероприятий, проводимых для минимизации рисков, были актуализированы матрица бизнес-процессов, регистр и карта рисков и контролей в соответствии со стратегическими целями Компании и фокусом на ключевых бизнес-процессах.

Централизованная система управления рисками состоит из 4 блоков:

- управление и оценка отдельных видов риска;
- совокупная величина рисков с учетом нормальных и стрессовых ситуаций;
- достаточность капитала;
- риск-аппетит.

Централизованная система управления рисками основана на процессе оценки достаточности внутреннего капитала ввиду необходимости оценивать все риски Компании, которые являются изначально разрозненными.

По каждому виду риска Компании производится его количественная оценка с целью дальнейшей агрегации для расчета внутреннего капитала и его сравнения с имеющимися доступными финансовыми ресурсами Компании, призванными покрывать все риски Компании. Оценка каждого вида риска производится в соответствии с внутренними документами Компании.

Внутренний капитал учитывает следующие типы рисков, рассчитываемые при нормальных и стрессовых ситуациях: кредитный риск, валютный и процентный риск, операционный риск, бизнес-риски, риск недвижимости. Все указанные риски идентифицируются и оцениваются в соответствии с внутренними документами Компании. Часть из присущей деятельности рисков находят свое отражение на карте рисков Компании.

Составление (обновление) регистра рисков и плана мероприятий по управлению рисками Компании, с учетом бизнес-процессов и направлений деятельности, является обязательным требованием функционирования системы управления рисками.

Владельцами рисков определяются ключевые индикаторы риска (КИР) как инструмент риск-менеджмента, с помощью которого, применяя ограничения по выбранным эксперты путем причин возникновения риска, структурным подразделением осуществляется оповещение владельца риска для принятия последним действий по минимизации риска в будущем. Инструмент КИР также используется для контроля причин возникновения подверженности рискам и их прогнозирования.

Компонентами для определения риск-аппетита являются:

1. достаточность капитала;
2. доходность;
3. ликвидность.

Ежегодно Совет директоров рассматривает и утверждает риск-аппетит в целях обеспечения его соответствия стратегии Компании, бизнес-среде и требованиям заинтересованных сторон.



## Управление ключевыми рисками

### Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает при несовпадении сроков погашения активов и обязательств, что влияет на обеспеченность Компании достаточными ликвидными средствами по приемлемой цене для того, чтобы своевременно отвечать по своим балансовым и внебалансовым обязательствам. Совпадение и/или контролируемое несовпадение сроков погашения и процентных ставок по активам и обязательствам является основополагающим моментом в управлении финансовыми институтами. Вследствие разнообразия осуществляемых операций и связанной с ними неопределенности полное соответствие по срокам погашения активов и обязательств не является для финансовых институтов обычной практикой, что дает возможность увеличить прибыльность операций, однако повышает риск возникновения кассовых разрывов.

Компания осуществляет управление ликвидностью с целью обеспечения постоянного наличия денежных средств, необходимых для исполнения всех обязательств по мере наступления сроков их погашения.

Компания управляет риском ликвидности в рамках Политики управления рисками Компании, Политики инвестирования и заимствований Компании, Методики оценки рыночного риска и риска потери ликвидности, утвержденных Советом директоров и Правлением. Документы определяют основные процессы и порядок управления риском потери ликвидности, а также устанавливают функции и полномочия вовлеченных структурных подразделений Компании в данный процесс в целях эффективного управления риском потери ликвидности и обеспечения достаточности средств Компании на покрытие всех обязательств.

В рамках указанных выше документов риск потери ликвидности измеряется и контролируется посредством следующих инструментов/аналитических отчетов: регуляторные и договорные нормативы ликвидности; анализ текущих остатков ликвидных средств, планируемых притоков/оттоков ликвидных средств; внутренние коэффициенты ликвидности, включая рекомендуемые Базельским комитетом по банковскому надзору коэффициенты ликвидности LCR и NSFR; разрывы ликвидности (гэп-анализ). Во избежание излишка или дефицита ликвидных средств Комитет по управлению активами, пассивами и рисками Компании осуществляет мониторинг деятельности по привлечению и использованию ликвидных средств.

Комитет по управлению активами, пассивами и рисками Компании осуществляет мониторинг риска ликвидности посредством проведения анализа кумулятивных гэп-разрывов для принятия мер по снижению риска потери ликвидности Компании.

Процедуры Компании по управлению ликвидностью состоят из:

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

Сводная информация по риску ликвидности Компании на ежемесячной основе представляется в Департамент риск-менеджмента Холдинга и Правлению, а также Совету директоров в составе ежеквартального отчета по рискам.

### Рыночные риски

Компания подвержена рыночному риску, связанному с открытыми позициями по валютным, процентным и долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке. Компания устанавливает лимиты в отношении уровня принимаемого риска и контролирует их соблюдение на периодической основе.

Процесс управления рыночными рисками включает выполнение следующих последовательных этапов:

1. планирование управления – определение релевантных подходов для осуществления эффективного управления подверженности рыночным рискам и рискам потери ликвидности;
2. идентификация – определение и документирование разновидностей подверженности рыночным рискам, способных оказать негативное влияние на финансовый результат Компании;

3. качественная оценка – качественный анализ рыночных рисков и риска потери ликвидности, определение причин их возникновения с целью оценки их влияния на финансовый результат Компании;

4. количественная оценка – количественный анализ вероятности возникновения и влияния последствий реализации рыночных рисков;

5. планирование реагирования – определение процедур и методов по ослаблению отрицательных последствий реализации рыночных рисков;

6. мониторинг и контроль подверженности – мониторинг рыночных рисков и выполнение процедур по своевременному управлению ими, оценка эффективности предпринятых действий по минимизации подверженности рыночным рискам.

Целью систем управления подверженности рыночным рискам является поддержание принимаемого на себя Компанией совокупного риска на уровне, определенном Компанией, в соответствии с собственными стратегическими задачами. Приоритетным является обеспечение максимальной сохранности активов и капитала Компании на основе минимизации подверженности рыночным рискам, которые могут привести к неожиданным финансовым потерям и снижению способности Компании отвечать по принятым ранее обязательствам своевременно и в полном объеме.

Методы оценки рыночных рисков включают:

- **валютный риск.** Мониторинг валютной позиции, включающий применение анализа чувствительности изменения курсов валют и влияния на финансовый результат. Величина изменения валютной позиции зависит от вида применяемого стресс-сценария;

- **валютный риск.** Расчет месячного, годового VaR по историческому методу с применением ковариационно-вариационной матрицы;

- **процентный риск.** Мониторинг портфеля ценных бумаг на предмет величины дюрации и объема, включающий изменение доходности до погашения и влияния на финансовый результат. Величина изменения доходности до погашения зависит от вида применяемого стресс-сценария;

- мониторинг разрывов чувствительных к изменению процентных ставок активов и обязательств, включающий изменение ставки вознаграждения и влияния на финансовый результат. Величина изменения ставки зависит от вида применяемого стресс-сценария.

Сводная информация по рыночным рискам Компании на ежемесячной основе предоставляется в Департамент риск-менеджмента Холдинга и Правлению, а также Совету директоров в составе ежеквартального отчета по рискам.

### Операционный риск

При осуществлении своей деятельности Компания подвержена операционному риску.

Операционный риск – это риск, приводящий к убыткам в результате неадекватных или ошибочных внутренних процессов, действий персонала, функционирования системы, а также к убыткам, возникающим по причине реализации внешних событий.

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

Основными задачами управления операционными рисками являются:

- совершенствование процедур и механизмов управления операционными рисками, которым подвержена Компания;
- система управления непрерывностью деятельности;
- недопустимость совершения Компанией иных действий, приводящих к значительным изменениям в уровне операционных рисков, принимаемых на себя Компанией;
- ограничение потерь при осуществлении Компанией операций вследствие реализации операционных рисков.

Инструменты управления операционными рисками:

1. база данных операционных потерь, используемая в целях отслеживания данных об операционных рисках на постоянной основе, включая значительные убытки в рамках каждого направления деятельности;
2. самооценка операционных рисков, используемая для идентификации и оценки операционных рисков структурными подразделениями Компании для последующего их контроля и управления ими;
3. ключевые индикаторы риска, используемые для оценки, мониторинга и раннего предупреждения операционных рисков в целях выбора направлений деятельности внутри структурных подразделений Компании для принятия контрольных мер по своевременному смягчению рисков;
4. Карта рисков является методом анализа операционных и иных рисков Компании, позволяющим выявить их взаимную связь и взаимовлияние.

Для обеспечения целостного и всеобъемлющего управления операционными рисками инструменты управления операционными рисками используются комплексно и взаимосвязано.

Компания производит мониторинг операционных рисков, сопоставляя принятые убытки к установленному лимиту на капитал под операционный риск (расчитываемый по базовому и стандартизированному методам, согласно подходам расчета, рекомендуемым Базельским комитетом по банковскому надзору) и используя информацию, заполняемую подразделениями Компании посредством электронной базы данных операционных потерь, ключевых индикаторов риска, Карты рисков, самооценки бизнес-процессов.

Операционные риски классифицируются по категориям событий и по причинам возникновения согласно рекомендациям Базельского комитета по банковскому надзору.

Категории событий операционных рисков:

- риск, относящийся к действиям персонала (риск потерь, связанный с действиями персонала, агентами и посредниками либо связанный со взаимоотношениями Компании с клиентами, регуляторными органами или третьими лицами);
- риск, связанный с функционированием системы (риск, связанный со сбоями и остановкой функционирования телекоммуникаций и ИТ-инфраструктуры);
- риск, связанный с процессами (риск потерь по причине ошибок при исполнении сделок (ошибочных транзакций), управления клиентскими счетами и других бизнес-процессов);
- риск, связанный с внешними факторами (риск потерь по причине действий третьих лиц, включая внешнее мошенничество, повреждение основных средств или изменения в законодательстве, которое может повлечь вмешательство в продолжение операционной/бизнес-деятельности Компании).

Сводная информация по операционным рискам выносится на ежеквартальной основе на рассмотрение Комитета по управлению активами, пассивами и рисками, Правления, а также Совета директоров в составе ежеквартального отчета по рискам.

#### Кредитный риск

Компания подвержена кредитному риску, который является риском неисполнения контрагентом по финансовому инструменту своих обязательств.

Главными целями системы управления кредитным риском Компании являются минимизация кредитного риска, его предупреждение, снижение вероятности возникновения финансовых потерь вследствие неисполнения заемщиками своих финансовых обязательств.

Процесс управления кредитным риском включает выполнение следующих последовательных этапов:

- идентификация – определение и документирование факторов кредитного риска, способных оказать негативное влияние на финансовый результат Компании;

- качественная оценка – качественный анализ кредитного риска, определение причин их возникновения с целью оценки их влияния на финансовый результат Компании;

- количественная оценка – количественный анализ вероятности возникновения и влияния последствий реализации кредитного риска на финансовый результат Компании;

- реагирование – определение процедур и методов по ослаблению отрицательных последствий реализации кредитного риска;

- мониторинг и контроль подверженности – мониторинг кредитного риска, выполнение процедур по своевременному управлению им, оценка эффективности предпринятых действий по минимизации подверженности кредитному риску.

Компания определяет уровень кредитного риска путем установления максимальных лимитов на одного заемщика и/или группу связанных заемщиков. При установлении лимитов используются кредитные рейтинги контрагентов, присвоенные международными рейтинговыми агентствами, а также проводится оценка финансового состояния на основе доступных данных по финансовой отчетности. Мониторинг этих рисков осуществляется на регулярной основе и рассматривается на консолидированной основе Комитетом по управлению активами и пассивами Холдинга. При этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в месяц.

Компания для оценки кредитного риска использует метод активов, взвешенных по кредитному риску (RWA).

При проведении стресс-тестирования кредитного риска Компания использует базовый подход, для которого используются следующие ежемесячные данные с глубиной периода минимум 3 года таким образом, чтобы количество наблюдений не превышало 30:

- величина активов, взвешенных по степени кредитного риска Компании;
- обменный курс USD/KZT;
- цена на нефть Brent;
- уровень инфляции (индекс потребительских цен).

При проведении стресс-тестирования происходит разделение стрессовых сценариев на базовый (отражающий менее критичные стрессовые события) и кризисный (отражающий наиболее критичные стрессовые события, влекущие за собой крайне высокую степень убытков).

Результаты стресс-тестирования используются в процессе определения:

- уровня резерва по принимаемым рискам;
- величины внутреннего капитала.

#### Бизнес-риски

Компания является объектом подверженности различным видам рисков при осуществлении своих бизнес-процессов. Бизнес-риски являются одним из важных факторов, влияющих на устойчивость и финансовые результаты Компании.

Под бизнес-риском понимается неблагоприятное непредвиденное изменение объема деятельности Компании, способное привести к существенным потерям прибыли. Основные факторы бизнес-риска: существенное ухудшение конъюнктуры рынка, изменение в конкурентной среде, изменение структуры расходов и прочее.

Оценка бизнес-риска производится регулярно путем расчета прибыли под риском (EaR), который заменим показателем VaR и интерпретируется как максимальная величина вероятных потерь, которые не будут превышены при заданном доверительном интервале (99%) и временном горизонте в условиях нормального рынка.

При стресс-тестировании для моделирования стрессового сценария по бизнес-риску используется метод исторического и гипотетического сценариев.

Для расчета стресс-тестирования используются следующие ежеквартальные данные с глубиной периода, равной 3 года или более (таким образом, чтобы количество наблюдений не превышало 30):

- чистый доход Компании;
- обменный курс USD/KZT;
- цена на нефть Brent;
- уровень инфляции (индекс потребительских цен).

Как было указано ранее, результаты стресс-тестирования используются в процессе определения уровня резерва по принимаемым рискам и величины внутреннего капитала.

#### Риск недвижимости

Риск недвижимости – возможные убытки вследствие изменения рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся на балансе организации.

При осуществлении своей деятельности Компания подвержена риску недвижимости, так как деятельность Компании непосредственно связана с финансированием строительства и получением дохода от сдачи в аренду площадей объектов недвижимости.

Оценка риска недвижимости с использованием расчета VaR является неотъемлемой частью централизованной модели управления рисками Компании.

Для моделирования стрессового сценария по риску недвижимости используется метод исторического и гипотетического сценариев.

Для расчета стресс-тестирования используются следующие ежемесячные данные с глубиной периода, равной 3 года или более (таким образом, чтобы количество наблюдений не превышало 30):

- индекс изменения цены на недвижимость;
- обменный курс USD/KZT;
- цена на нефть Brent;
- уровень инфляции (индекс потребительских цен).

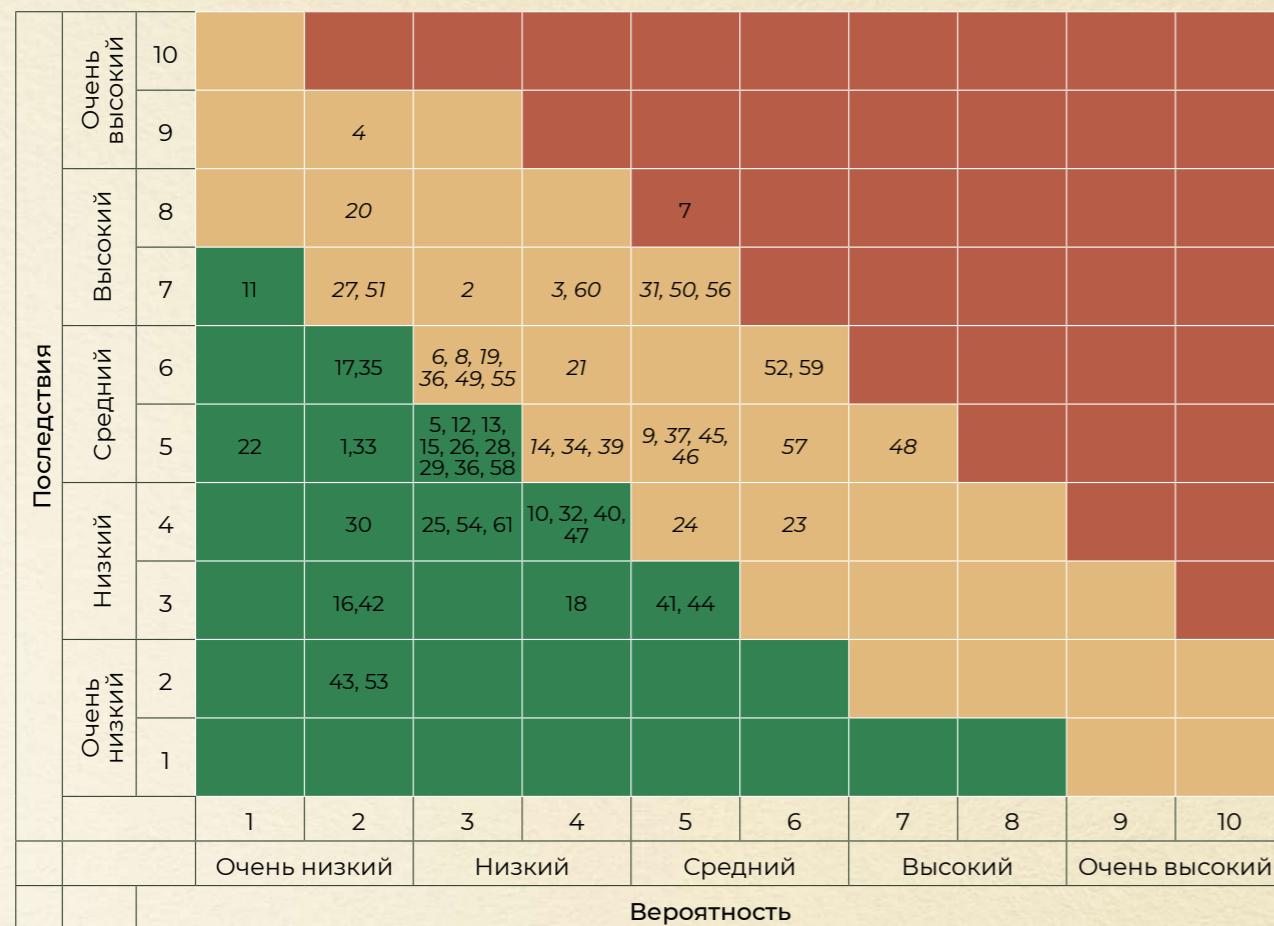
Результаты стресс-тестирования используются в процессе определения уровня резерва по принимаемым рискам и величины внутреннего капитала.

## Основные риски и меры по их оптимизации

Все идентифицированные риски Компании отражаются в регистре рисков и на карте рисков, которые утверждаются Советом директоров. Кarta рисков Компании распределяет риски Компании исходя из вероятности и последствий

их реализации на три зоны: красная, желтая и зеленая.

Согласно Регистру рисков Компании, на 2021 год прогнозировался 61 риск (утвержден решением Совета директоров №3 от 26 февраля 2021 года).

**Карта рисков АО «Казахстанская Жилищная Компания» на 2021 год**


В красной зоне – 1 риск;

В желтой зоне – 30 рисков;

В зеленой зоне – 30 рисков.

**Регистр рисков на 2021 год**

№	Наименование риска
1	Риски корпоративного управления
2	Репутационный риск
3	Неэффективная реализация стратегии развития Компании
4	Неэффективное или нецелевое использование денежных средств, полученных из государственного бюджета или Национального фонда
5	Стагнация ипотечного рынка в Республике Казахстан
6	Риски усиления конкуренции
7	Кредитный риск в части ухудшения финансового состояния эмитентов банков-контрагентов, к которым Компания имеет требования
8	Невыполнение обязательств банком-партнером по обратному выкупу прав требований по займам, либо замене займа
9	Неисполнение и/или ненадлежащее исполнение арендатором (гарантом)/ заемщиком (созаемщиком) своих обязательств по арендным договорам и договорам банковского займа

№	Наименование риска
10	Признание договора ипотечного займа и/или ипотечного договора недействительными
11	Обвал цен на недвижимость более чем на 50%
12	Риск некорректной оценки залогового обеспечения по займу/ балансового имущества
13	Риск некорректного оформления залогового обременения на обеспечение по займу. Риск потери залога в будущем
14	Риск нарушений требований Компании при оценке платежеспособности заемщика/ арендатора
15	Риск несоответствия заемщика по действующим программам реструктуризации/ рефинансирования
16	Существенная волатильность ставки рефинансирования (базовой ставки) Национального Банка Республики Казахстан
17	Недостаток ликвидных средств для осуществления деятельности, а также отсутствие доступа к рынкам капитала для привлечения средств
18	Валютный риск
19	Процентный риск
20	Невыполнение пруденциальных нормативов регулятора
21	Нарушение и неправильное применение законодательства/Возникновение финансовых и иных обязательств в рамках претензионно-исковой работы Компании
22	Неблагоприятные изменения законодательства
23	Нарушение/ неисполнение Компанией законодательства РК о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма
24	Нарушение/ неисполнение Компанией законодательства РК о кредитных бюро
25	Нарушения требования законодательства по осуществлению сделок с лицами связанными с компанией особыми отношениями / аффилированными лицами
26	Несоответствие внутренних документов требованиям законодательства РК/Холдинга
27	Риски непредвиденных обстоятельств (внешние воздействия, приводящие к невозможности деятельности Компании)
28	Нарушение текущей деятельности в результате сбоя информационных систем и/или недоступности сервиса со стороны ИТ
29	Отсутствие резервных копий ключевых информационных систем / ключевой информации
30	Некорректное планирование при формировании плана развития / бюджета Компании
31	Проявление мошенничества и/или коррупции со стороны работников и третьих лиц
32	Риски информационной безопасности
33	Аудиторские риски. Риск необнаружения. Риски предоставления неточных рекомендаций. Формирование некачественного Годового аудиторского плана (ГАП). Неисполнение или некачественное исполнение рекомендаций СВА объектами аудита.
34	Риски неэффективного внутреннего контроля
35	Некорректный бухгалтерский и налоговый учет
36	Некорректный учет займов и финансового лизинга



№	Наименование риска
37	Риски персонала, связанные с отбором персонала и развитием персонала
38	Риски системы закупок
39	Ошибки и некорректное исполнение операций в ходе осуществления бизнес-процессов либо исполнения должностных обязанностей
40	Несвоевременное / некачественное предоставление отчетности / информации в Холдинг / НБ РК / Комитет финансового мониторинга Министерства финансов / иные государственные органы
41	Несвоевременное рассмотрение жалоб / обращений в Компании
42	Риски документооборота и управления документацией
43	Несвоевременное распределение арендного жилья
44	Неисполнение условий договора подряда на строительно-монтажные работы (СМР) поставщиком
45	Нарушение сроков поставки готового жилья поставщиками
46	Риски, связанные с эксплуатацией арендного жилья
47	Несвоевременное продление договора аренды на земельные участки, на которых построены жилые объекты или регистрация права землепользования на Компанию
48	Риск влияния пандемии COVID-19 и ее последствий на деятельность Компании
49	Реализация неэффективных инвестиционных проектов
50	Риск несоответствия фактически введенных в эксплуатацию объектов утвержденной ПСД по реализуемой Программе «Нұрлы жер»
51	Риск нецелевого использования БВУ-контрагентами средств по обусловленным депозитам Компании в рамках Программы «Нұрлы жер»
52	Риск недостижения показателей Программы «Нұрлы жер» по приобретению облигаций местных исполнительных органов (МИО)
53	Риск неэффективного исполнения ППРК №1553 в части возврата выделенных средств
54	Риск несвоевременной реализации свободных помещений в бизнес-центре «Байтерек»
55	Риск неэффективного исполнения ППРК №753 (проекты ЭКСПО-2017) в части возврата выделенных средств
56	Риск непогашения или несвоевременного погашения ГЦБ МИО в рамках Программы «Нұрлы жер»
57	Риск отражения неполной и некорректной информации по объектам строительства в информационной системе «Нұрлы жер» в рамках Программы «Нұрлы жер» путем приобретения облигаций местных исполнительных органов (МИО)
58	Риск выхода из строя инженерного оборудования в бизнес-центре «Байтерек»
59	Риск недостижения показателей «Дорожная карта занятости» по приобретению облигаций местных исполнительных органов (МИО)
60	Риски, связанные с гарантированием проектов жилищного строительства (стабильные проекты)
61	Риски, связанные с гарантированием ипотечных жилищных займов БВУ

Основные риски Компании и меры по их снижению		
№	Наименование	Мероприятия
4	Неэффективное или нецелевое использование денежных средств, полученных из государственного бюджета или Национального фонда	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Мониторинг и контроль освоения или использования денежных средств, полученных из государственного бюджета или Национального фонда.</li> <li>2. Контроль за реализацией планов корректирующих, предупреждающих мероприятий по устранению выявленных несоответствий путем рассмотрения отчетов по исполнению данного Плана на заседаниях уполномоченных органов Компании.</li> <li>3. Своевременное и качественное предоставление отчетности по освоению средств из Национального фонда Республики Казахстан.</li> <li>4. Проведение проверок целевого использования денежных средств, полученных из государственного бюджета или Национального фонда Республики Казахстан.</li> <li>5. Контроль СВА за реализацией Плана мероприятий по устранению выявленных внешним/внутренним аудитом несоответствий.</li> </ol>
7	Кредитный риск в части ухудшения финансового состояния эмитентов банков-контрагентов, к которым Компания имеет требования	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Установление и контроль за соблюдением лимитов Компании на банки-контрагенты.</li> <li>2. Ежеквартальный мониторинг финансового состояния банков-контрагентов/эмитентов.</li> <li>3. Применение оценочных мер раннего реагирования при анализе банков-партнеров.</li> <li>4. Размещение временно свободных денежных средств согласно основным принципам управления ликвидностью описанных во внутренних документах Компании, при котором в порядке приоритетности определяются:           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ безопасность (сохранность капитала) - предполагает, в том числе, и следование Компанией ВД Холдинга и ВД Компании по управлению рисками, относящимся к процессу управления деньгами;</li> <li>○ ликвидность (возможность в кратчайшие сроки преобразовывать активы в денежные средства);</li> <li>○ доходность (наибольший доход, который может быть получен при условии соблюдения принципов безопасности и ликвидности).</li> </ul> </li> <li>5. Мониторинг и контроль размещенных средств.</li> </ol>
31	Проявление мошенничества и/или коррупции со стороны работников и третьих лиц	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Строгое соблюдение политик по противодействию коррупции и мошенничества.</li> <li>2. Надлежащий учет, распределение, использование и хранение основных средств и товарно-материальных запасов в соответствии с нормативными документами.</li> <li>3. Информирование Службы комплаенс-контроля о подозрениях или предоставление полученной информации о возможных мошеннических или коррупционных действиях со стороны работников Компании.</li> <li>4. Обеспечение работникам Компании и третьим лицам права конфиденциально сообщать об известных фактах или подозрениях мошенничества, коррупционных действиях, любыми способами, не противоречащими законодательству Республики Казахстан.</li> <li>5. Обеспечение должностными лицами Службы комплаенс-контроля надлежащего контроля управления рисками возникновения мошенничества и коррупции в соответствии с ВНД Компании.</li> <li>6. Регулярно проводить обучение работников Компании НПА и ВНД по противодействию коррупции и мошенничеству.</li> <li>7. Проведение аудита и служебных проверок.</li> </ol>

№	Наименование	Мероприятия
48	Риск влияния пандемии COVID-19 и ее последствий на деятельность Компании	<ol style="list-style-type: none"> <li>Изменение пропускного режима в Компании.</li> <li>Проведение специальных санитарных обработок здания.</li> <li>Обеспечение сотрудников средствами индивидуальной защиты.</li> <li>Перевод сотрудников на удаленный режим работы.</li> <li>Проведение противоэпидемиологических мероприятий.</li> </ol>
50	Риск несоответствия фактически введенных в эксплуатацию объектов утвержденной ПСД по реализуемой Программе «Нұрлы жер»	<ol style="list-style-type: none"> <li>Постоянный мониторинг и контроль за ходом строительства с выездом на объекты строительства.</li> <li>Заключение договора с региональными представителями для осуществления технического контроля. Региональный представитель осуществляет регулярный мониторинг качества СМР, вырабатывает меры по улучшению качества СМР, приостанавливает СМР в случае выявленных существенных дефектов, осуществляет контроль на соответствие ПСД. Компания, в свою очередь, осуществляет внутренний и технический контроль качества СМР.</li> <li>Мониторинг обеспечения объектов ИКИ.</li> <li>Направление писем в МИО по вопросам обеспечения ИКИ.</li> <li>Выявление несоответствия выполненных СМР утвержденной ПСД, направление уведомления о необходимости устранения дефекта, о необходимости приостановки строительства, начисление штрафа в соответствии с условиями договора.</li> <li>Осуществление технического обследования объекта в целях осмотра технического состояния здания, выявления дефектов и оценки несоответствий выполненных СМР ПСД, оценки риска выявленных дефектов.</li> </ol>
52	Риск недостижения показателей Программы «Нұрлы жер» по приобретению облигаций местных исполнительных органов (МИО)	<ol style="list-style-type: none"> <li>Мониторинг объемов продаж кредитного жилья МИО вкладчикам АО «Отбасы банк» и по ипотечным программам БВУ.</li> <li>Формирование предложений уполномоченному органу в сфере градостроительной и архитектурно-строительной деятельности по досрочному изъятию средств у МИО.</li> <li>Мониторинг возврата арендных платежей от арендного жилья в рамках Программы.</li> <li>Разъяснительные работы с выездом совместно с МИО, а также в офисе Компании.</li> <li>Проведение мониторинга исполнения договоров контрагентами, арендаторами.</li> <li>Мониторинг своевременного возврата средств МИО.</li> </ol>
56	Риск непогашения или несвоевременного погашения ГЦБ МИО в рамках Программы «Нұрлы жер»	<ol style="list-style-type: none"> <li>Мониторинг по срокам погашения облигаций и купонных вознаграждений.</li> <li>Направление писем в МИО касательно просрочки выплаты облигационных займов и купонных вознаграждений.</li> <li>Направление писем в уполномоченные органы касательно просрочки выплаты облигационных займов и купонных вознаграждений МИО.</li> </ol>
59	Риск недостижения показателей «Дорожная карта занятости» по приобретению облигаций местных исполнительных органов (МИО)	<ol style="list-style-type: none"> <li>Разъяснительные работы с МИО.</li> <li>Проведение мониторинга освоения выделенных денежных средств.</li> <li>Мониторинг своевременного возврата средств МИО.</li> </ol>

## Развивающиеся риски, которые могут попасть на карту рисков Компании в будущем

На основании доклада Global Risks Report 2022<sup>6</sup> в десятилетней перспективе особую важность имеют экологические риски, такие как утрата биоразнообразия, кризис природных ресурсов, а также провал действий по борьбе с изменением климата.

Среди самых высоких рисков воздействия в обозримой перспективе первое место занимают инфекционные заболевания, в частности COVID-19, который угрожает свести на нет многолетний прогресс в сокращении бедности и неравенства и еще больше ослабить социальную сплоченность и глобальное сотрудничество. В группе нежелательных сценариев также были выделены факторы распространения оружия массового уничтожения, крах государств и международных институтов.

Результатом наступления долгосрочных рисков, согласно проведенному исследованию, могут являться социальные волнения, политическая раздробленность и геополитическая напряженность, что будет негативно сказываться на «эффективности ответов на другие ключевые угрозы следующего десятилетия».

В числе наиболее вероятных рисков, наступление которых возможно в течение ближайших двух-пяти лет, можно выделить кризис занятости и средств к существованию, широко распространенное разочарование молодежи, цифровое неравенство, экономический застой, эрозию социальной сплоченности и террористические атаки. Согласно указанному исследованию, мировое сообщество в значительной степени игнорирует риск «разочарования молодежи», который в краткосрочной перспективе станет серьезной угрозой для мира.

<sup>6</sup> <https://www.weforum.org/reports/global-risks-report-2022>

## Список сокращений

EaR – прибыль в условиях риска  
ESG – ESG-принципы (экологическое, социальное и корпоративное управление)  
GRI – Глобальная инициатива по отчетности (Global Reporting Initiative)  
ИТ – информационно-коммуникационные технологии  
KASE – АО «Казахстанская фондовая биржа»  
ROA – рентабельность активов (return on assets)  
ROE – рентабельность собственного капитала (return on equity)  
RWA – метод активов, взвешенных по кредитному риску  
VaR – стоимость в условиях риска  
АО – акционерное общество  
АО «БРК» – акционерное общество «Банк развития Казахстана»  
АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания», АО «ИО «КИК» – акционерное общество «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»  
АО «КЖК», Компания – акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания»  
АО «НУХ «Байтерек», Холдинг, Единственный акционер – акционерное общество «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»  
АО «ФРП «ДАМУ» – акционерное общество «Фонд развития предпринимательства «ДАМУ»  
АПВ – аренда с правом выкупа  
БВУ – банк второго уровня  
БНС АСПиР РК – Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан  
ВВП – валовой внутренний продукт  
ВД – внутренний документ  
ВНД – внутренний нормативный документ  
ГЦБ – государственные ценные бумаги  
ДДУ – договор о долевом участии  
ДФР – доступные финансовые ресурсы  
ИКИ – инженерно-коммуникационная инфраструктура  
ИС – информационная система  
ИФН – инвестиционный фонд недвижимости  
Казреестр, ИС «Казреестр», ЕИС ДУЖС  
«Казреестр» – единная информационная система долевого участия в жилищном строительстве  
«Казреестр»

КИР – ключевые индикаторы риска  
КПД – ключевой показатель деятельности  
МВФ – Международный Валютный Фонд  
МЖК – многоквартирный жилой комплекс  
МИО – местный исполнительный орган  
МСФО – международные стандарты финансовой отчетности  
НАО – некоммерческое акционерное общество  
НБ РК – Национальный Банк Республики Казахстан  
НК – национальная компания  
НПА – нормативный правовой акт  
НФ РК – Национальный фонд Республики Казахстан  
ООН – Организация Объединенных Наций  
ОПиУ – отчет о прибылях и убытках  
ОЮЛ – объединение юридических лиц  
ППРК – Постановление Правительства Республики Казахстан  
Программа «Нұрлы жер» – Государственная программа жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы  
ПСД – проектно-сметная документация  
РД – Региональная дирекция  
РДЭ – рейтинги дефолта эмитента  
РК – Республика Казахстан  
СВА – Служба внутреннего аудита  
СД – Совет директоров  
СМР – строительно-монтажные работы  
СЭД – система электронного документооборота  
ТОО – товарищество с ограниченной ответственностью  
ТРЦ – торгово-развлекательный центр  
ЦУР – цели устойчивого развития  
ЭЦП – электронная цифровая подпись  
г. – город  
ед. – единицы  
кол-во – количество  
кв. м, м<sup>2</sup> – квадратные метры  
млн. – миллионы  
млрд. – миллиарды  
тыс. – тысячи  
шт. – штуки

## Контактная информация

### Акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания»

 Адрес: г. Нур-Султан, пр-т Мәңгілік Ел, 55А

 Телефон: +7 (7172) 79 75 75

### Служба по связям с общественностью:

руководитель Босхаева Любовь Юрьевна  
(тел: 2550)

По вопросам касательно данного отчета можно обращаться в Департамент анализа и стратегии:

- директор Департамента Хадесов Раун Толегенович (тел: 2309)
- главный специалист Кулжан Бахыт Маратовна (тел: 2353)

## Приложение 1. Об отчете

Компания придерживается принципа открытости и стремится к эффективному раскрытию информации по всем направлениям деятельности Компании, как по операционным и финансовым результатам, так и в области устойчивого развития и корпоративного управления.

Компания ежегодно раскрывает для заинтересованных сторон результаты деятельности в области устойчивого развития в соответствующем разделе корпоративного интернет-сайта, а также в своих годовых отчетах.

Настоящий годовой отчет включает финансовую и нефинансовую информацию о деятельности Компании за период с 1 января по 31 декабря 2021 года, а также некоторые данные предыдущих периодов, планы и прогнозы Компании.

Настоящий годовой отчет по итогам 2021 года не проходил внешнее заверение.

Годовой отчет по итогам 2020 года, также включающий информацию в области устойчивого развития, был опубликован в июле 2021 года.

Согласно отчета PriceWaterhouseCoopers «ТОП-50 лучших компаний по раскрытию ESG-информации» Годовой отчет Компании за 2020 год занял 13 место в рейтинге и вошел в топ-4 финансовых компаний по уровню раскрытия ESG-информации.

При подготовке годового отчета Компания руководствовалась принципами определения содержания отчета, определенными Стандартами GRI:

- **взаимодействие с заинтересованными сторонами** – при раскрытии информации учитывались интересы заинтересованных сторон, определенные в ходе проведения взаимодействия с ними. Раскрывалась информация, которая для заинтересованных сторон является наиболее важной;

- **контекст устойчивого развития** – работа Компании в настоящем годовом отчете представлена с учетом широкого социально-

экономического контекста. Компания определяет свою работу в рамках внешней среды, включающей экономические, социальные и экологические аспекты;

- **существенность** – подробнее в годовом отчете освещались темы, признанные наиболее существенными внутренними или внешними стейкхолдерами Компании. Остальная информация приводилась менее детально, чтобы не перегружать документ и облегчить пользователю работу с информацией;

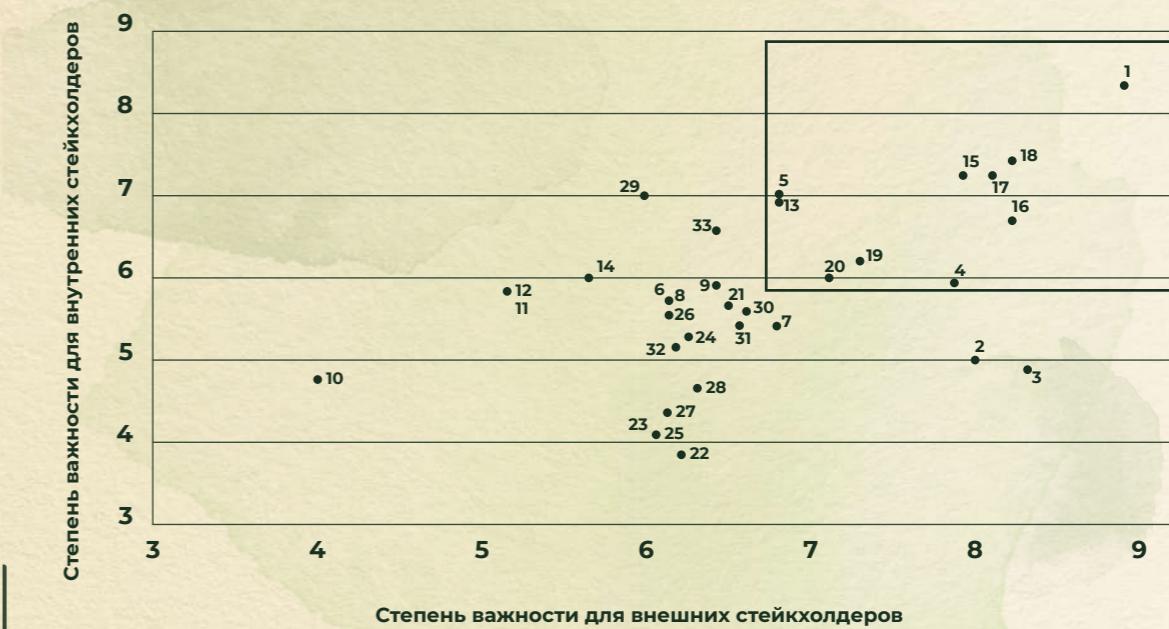
- **полнота** – Компания максимально полно освещает существенные темы своей деятельности в области устойчивого развития, включая все детали, которые важны для целостного понимания ситуации.

Принципы существенности и взаимодействия с заинтересованными сторонами помогли выбрать наиболее существенные темы устойчивого развития, которые нашли отражение в настоящем годовом отчете. Принципы контекста устойчивого развития и полноты применялись в большей степени при раскрытии информации по выбранным темам.

Компания провела анализ существенности всех тем устойчивого развития на основе опроса внутренних и внешних заинтересованных сторон. В рамках подготовки отчета по reputационному аудиту за 2020 год была проведена процедура выявления существенных аспектов деятельности Компании в области устойчивого развития, которые признаются важными внутренними и внешними стейкхолдерами. По результатам reputационного аудита были выявлены важные темы с точки зрения стейкхолдеров, которые необходимо раскрыть в отчетности Компании.

По итогам проведенного анализа была построена матрица существенности. Темы, попавшие в правый верхний угол данной матрицы, были признаны наиболее существенными и при подготовке раздела об устойчивом развитии именно они раскрывались наиболее детально.

## Матрица существенности



Темы устойчивого развития	№
Экономическая результативность	1
Присутствие на рынках	2
Непрямые экономические воздействия	3
Практики закупок	4
Противодействие коррупции	5
Препятствие конкуренции	6
Материалы	7
Энергия	8
Вода	9
Биоразнообразие	10
Выбросы	11
Сбросы и отходы	12
Соответствие требованиям природоохранного законодательства	13
Экологическая оценка поставщиков	14
Занятость	15
Взаимоотношения работников и руководства	16
Здоровье и безопасность на рабочем месте	17
Обучение и образование	18
Разнообразие и равные возможности	19
Недопущение дискриминации	20
Свобода ассоциации и ведения коллективных переговоров	21
Риск использования детского труда	22
Риск использования принудительного или обязательного труда	23
Практика обеспечения безопасности	24
Права коренных и малочисленных народов	25
Оценка соблюдения прав человека	26
Местные сообщества	27
Оценка воздействия поставщиков на общество	28
Политическая деятельность	29
Здоровье и безопасность потребителя	30
Маркетинговые коммуникации	31
Неприкосновенность частной жизни потребителя	32
Соответствие требованиям	33

Данный отчет – это второй отчет Компании, который был подготовлен по стандартам GRI. По большей части настоящий отчет отражает результаты деятельности Компании по итогам 2021 года по темам, которые были отражены в прошлогоднем отчете.

На основе аналитического отчета о результатах reputационного аудита и оценки уровня доверия населения Компании за 2021 год были определены новые виды информации о деятельности Компании, востребованные клиентами, которые были включены в настоящий отчет.

В настоящем отчете впервые раскрывается информация по следующим темам:

№	Информация	Раздел отчета
1	Организационная структура Компании	<a href="#">Организационная структура</a>
2	Бизнес-модель Компании	<a href="#">Бизнес-модель Компании</a>
3	География деятельности	<a href="#">География деятельности</a>
4	Исполнение стратегических КПД и планы	<a href="#">Исполнение ключевых показателей деятельности по результатам 2021 года и плановые КПД до 2023 года</a>
5	Рыночная доля Компании по направлению выдача ипотечных займов	<a href="#">Обзор рынка ипотечного кредитования</a>
6	Новое направление деятельности с 1 июля 2021 года – субсидирование кредитов застройщиков	<a href="#">Субсидирование кредитов частных застройщиков</a>
7	Исполнение КПД, которые релевантны ЦУР	<a href="#">Исполнение КПД за 2021 год для достижения ЦУР</a>
8	Результаты по исполнению Плана мероприятий по устойчивому развитию Компании по итогам 2021 года	<a href="#">Реализация Плана мероприятий по устойчивому развитию Компании по итогам 2021 года</a>
9	Информация по возможностям работников по направлению жалоб и сообщений о нарушениях и неэтичном поведении и в части механизма обратной связи	<a href="#">Возможности работников по направлению жалоб и сообщений о нарушениях и неэтичном поведении, обратная связь</a>
10	Информация о порядке размещения вакансий	<a href="#">Информация о порядке размещения вакансий Компании</a>
11	Информационная политика Компании и результаты работы с обращениями	<a href="#">Информационная политика и работа с обращениями</a>
12	Влияние пандемии на деятельность Компании	<a href="#">Влияние пандемии на деятельность Компании</a>
13	Процедура выдвижения кандидатов в совет директоров	<a href="#">Процедура выдвижения кандидатов в совет директоров</a>
14	Компетенции членов Совета директоров	<a href="#">Компетенции членов Совета директоров</a>
15	Информация о процедуре включения вопросов в повестку дня заседаний Совета директоров	<a href="#">Деятельность Совета директоров</a>
16	Результаты оценки деятельности Совета директоров	<a href="#">Оценка Совета директоров</a>
17	Результаты независимой оценки корпоративного управления Компании	<a href="#">Независимая оценка корпоративного управления Компании и дальнейшее развитие системы корпоративного управления</a>
18	Политика по одобрению услуг аудиторской организации, не связанных с аудитом финансовой отчетности и прочей информации, и приему на работу бывших сотрудников аудиторской организации	<a href="#">Внешний аудит</a>
19	Дата избрания и статус членов Совета директоров	<a href="#">Состав Совета директоров</a>
20	Работа по совместительству и членство в Советах директоров других компаний членов Правления	<a href="#">Состав Правления</a>
21	Карта рисков Компании, регистр рисков и меры по их снижению	<a href="#">Основные риски и меры по их оптимизации</a>
22	Развивающиеся риски	<a href="#">Развивающиеся риски, которые могут попасть на карту рисков Компании в будущем</a>
23	Список аффилированных лиц	<a href="#">Приложение 4. Список аффилированных лиц</a>

## Приложение 2.

### Индекс GRI

Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
<b>GRI 101 (2016): ОСНОВЫ</b>			
<b>GRI 102 (2016): ОБЩИЕ РАСКРЫТИЯ</b>			
<b>ПРОФИЛЬ ОРГАНИЗАЦИИ</b>			
102-1	Название организации	<a href="#">О Компании</a>	17
102-2	Основные бренды, продукция, а также услуги	<a href="#">Стратегическая карта</a>	34
102-3	Местонахождение штаб-квартиры организации	<a href="#">Контактная информация</a>	125
102-4	География деятельности	<a href="#">География деятельности</a>	36
102-5	Характер собственности и организационно-правовая форма	<a href="#">О Компании</a>	17
102-6	Рынки, на которых работает организация	<a href="#">О Компании</a>	17
102-7	Масштаб организации	<a href="#">Ключевые показатели</a>	6
102-8	Численность работников	<a href="#">Структура и численность персонала</a>	71
102-9	Цепочка поставок организации	<a href="#">Стратегическая карта, Бизнес-модель Компании, Привлечение средств</a>	34,20,57
102-10	Существенные изменения масштабов, структуры или собственности	<a href="#">О Компании</a>	17
102-11	Принцип предосторожности	<a href="#">Управление рисками</a>	113
102-12	Экономические, экологические и социальные хартии, принципы или другие инициативы, к которым организация присоединилась или поддерживает	-	
102-13	Членство в ассоциациях	-	
<b>СТРАТЕГИЯ И АНАЛИЗ</b>			
102-14	Заявление самого старшего руководителя	<a href="#">Обращение Председателя Совета директоров</a>	8
102-15	Ключевые воздействия, риски и возможности	<a href="#">Стратегия развития, Управление рисками, Взаимодействие с заинтересованными сторонами</a>	32,113,64

Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
<b>ЭТИКА И ДОБРОСОВЕСТНОСТЬ</b>			
102-16	Ценности, принципы, стандарты и нормы поведения организации, такие как кодексы поведения и этические кодексы	<a href="#">Кодекс деловой этики</a>	110
102-17	Механизмы обращения за консультациями по вопросам этичного поведения	<a href="#">Кодекс деловой этики</a>	110
<b>КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ</b>			
102-18	Структура корпоративного управления организацией	<a href="#">Структура управления Компании</a>	82
102-19	Делегирование полномочий	<a href="#">Структура управления Компании, Организационная структура</a>	82,22
102-22	Структура высшего менеджмента и комитетов	<a href="#">Структура управления Компании</a>	82
102-23	Председатель высшего органа управления	<a href="#">Состав Совета директоров</a>	84
102-24	Назначение и отбор членов высшего руководства	<a href="#">Определение состава Совета директоров, Процедура выдвижения кандидатов в Совет директоров</a>	93
102-25	Конфликты интересов	<a href="#">Управление конфликтом интересов, Управление конфликтом интересов и корпоративными конфликтами</a>	76,111
102-27	Коллективные знания высшего органа управления	Тренинги и повышение квалификации знаний в 2021 году не проводились	92
102-28	Оценка деятельности высшего руководства	<a href="#">Оценка Совета директоров</a>	98
102-29	Определение и управление экономическим, экологическим и социальным воздействием	<a href="#">Деятельность Совета директоров</a>	95
102-30	Эффективность управления рисками	<a href="#">Деятельность Совета директоров</a>	95
<b>ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ</b>			
102-40	Список групп заинтересованных сторон	<a href="#">Взаимодействие с заинтересованными сторонами</a>	64
102-41	Процент всех работников, охваченных коллективными договорами	<a href="#">Социальная политика</a>	76
102-42	Принципы выявления и отбора заинтересованных сторон	<a href="#">Взаимодействие с заинтересованными сторонами</a>	64
102-43	Подход организации ко взаимодействию с заинтересованными сторонами	<a href="#">Взаимодействие с заинтересованными сторонами</a>	64



Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
102-44	Ключевые темы и опасения, которые были подняты заинтересованными сторонами в рамках взаимодействия с организацией, а также то, как организация отреагировала на эти ключевые темы и опасения	<u>Взаимодействие с заинтересованными сторонами</u>	64
<b>ПРАКТИКА ОТЧЕТНОСТИ</b>			
102-45	Юридические лица, отчетность которых была включена в отчетность	<u>Об отчете</u>	126
102-46	Методика определения содержания отчета и границ аспектов	<u>Об отчете</u>	126
102-47	Список всех существенных аспектов	<u>Об отчете</u>	126
102-48	Последствия всех переформулировок показателей, опубликованных в предыдущих отчетах	Переформулировки или иные по сравнению с предыдущей отчетностью формулировки в настоящем годовом отчете отсутствуют	-
102-49	Существенные изменения охвата и границ аспектов по сравнению с предыдущими отчетными периодами	<u>Об отчете</u>	126
<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ</b>			
102-50	Отчетный период	<u>Об отчете</u>	128
102-51	Дата публикации предыдущего отчета	<u>Об отчете</u>	126
102-52	Цикл отчетности	<u>Об отчете</u>	126
102-53	Контактное лицо	<u>Контактная информация</u>	125
102-54	Вариант подготовки отчета в соответствии со Стандартами GRI	<u>Об отчете</u>	126
102-55	Таблица показателей GRI	<u>Приложение 2. Индекс GRI</u>	130
102-56	Практика организации в отношении обеспечения внешнего заверения отчетности	<u>Об отчете</u>	126
<b>РАСКРЫТИЯ ПО ТЕМАМ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ</b>			
<b>ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕМЫ</b>			
<b>GRI 103 (2016): ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ</b>			
103-1	Материальность и границы	<u>Об отчете</u>	126
103-2	Подходы менеджмента	<u>Управление экономическим воздействием</u>	67

Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
103-3	Оценка менеджмента	<u>Исполнение ключевых показателей деятельности по результатам 2021 года и плановые КПД до 2023 года</u>	38
<b>GRI 201 (2016): ЭКОНОМИЧЕСКАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ</b>			
201-1	Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость	<u>Управление экономическим воздействием.</u> <u>Приложение 3. Финансовая отчетность</u>	67, 135
<b>GRI 203 (2016): НЕПРЯМЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВОЗДЕЙСТВИЯ</b>			
203-1	Инвестиции в инфраструктуру и безвозмездные услуги	<u>Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020–2021 годы</u>	52
203-2	Существенные непрямые экономические воздействия	<u>Социальные инвестиции</u>	69
<b>GRI 204 (2016): ПРАКТИКИ ЗАКУПОК</b>			
204-1	Доля расходов на местных поставщиков в существенных регионах осуществления деятельности	<u>Управление закупками</u>	69
<b>GRI 205 (2016): ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ</b>			
205-1	Бизнес-процессы, оцениваемые на предмет рисков коррупции	<u>Противодействие коррупции</u>	68
205-2	Информирование и обучение по вопросам антикоррупционной политики	<u>Противодействие коррупции</u>	68
205-3	Подтвержденные случаи коррупции	<u>Противодействие коррупции</u>	68
<b>ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕМЫ</b>			
<b>GRI 103 (2016): ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ</b>			
103-1	Материальность и границы	<u>Об отчете</u>	126
103-2	Подходы менеджмента	<u>Корпоративное управление</u>	80
103-3	Оценка менеджмента	<u>Оценка Совета директоров.</u> <u>Независимая оценка корпоративного управления Компании и дальнейшее развитие системы корпоративного управления</u>	98, 99
<b>GRI 307 (2016): СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ</b>			
307-1	Денежное значение существенных штрафов и общее число нефинансовых санкций, наложенных за несоблюдение экологического законодательства и нормативных требований	<u>Управление собственным экологическим воздействием</u>	70



Стандарт и показатели	Раскрытие	Разделы отчета / Исключения	Страница в отчете
<b>СОЦИАЛЬНЫЕ ТЕМЫ</b>			
<b>GRI 103 (2016): ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ</b>			
103-1	Материальность и границы	<u>Об отчете</u>	126
103-2	Подходы менеджмента	<u>Социальная составляющая</u>	71
103-3	Оценка менеджмента	<u>Социальная составляющая</u>	71
<b>GRI 401 (2016): ЗАНЯТОСТЬ</b>			
401-1	Количество нанятых сотрудников и текучесть персонала	<u>Структура и численность персонала. Привлечение и адаптация персонала</u>	71,72
401-3	Отпуска по материнству/ отцовству	<u>Социальная политика</u>	76
<b>GRI 402 (2016): ОТНОШЕНИЯ РАБОТНИКОВ И РУКОВОДСТВА</b>			
402-1	Минимальный период уведомления сотрудников об изменениях в компании	<u>Минимальный срок уведомления сотрудников об изменениях в Компании, которые могут их затронуть, составляет 30 дней.</u>	-
<b>GRI 403 (2018): ЗДОРОВЬЕ И БЕЗОПАСНОСТЬ НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ</b>			
403-1	Система управления охраной труда и безопасностью	<u>Охрана труда и обеспечение безопасности</u>	75
403-7	Деятельность по обеспечению безопасности труда	<u>Охрана труда и обеспечение безопасности</u>	75
403-9	Показатели травматизма	<u>Охрана труда и обеспечение безопасности</u>	75
<b>GRI 404 (2016): ПОДГОТОВКА И ОБРАЗОВАНИЕ</b>			
404-1	Среднее количество часов обучения на сотрудника	<u>Обучение персонала</u>	74
404-2	Программы развития навыков и образования на протяжении жизни, призванные поддерживать способность работников к занятости, а также оказать им поддержку при завершении карьеры	<u>Обучение персонала</u>	74
<b>GRI 405 (2016): РАЗНООБРАЗИЕ И РАВНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ</b>			
405-1	Состав руководящих органов и основных категорий персонала организации с разбивкой по полу, возрастным группам, принадлежности к группам меньшинств и другим признакам разнообразия	<u>Структура и численность персонала</u>	71
<b>GRI 406 (2016): НЕДОПУЩЕНИЕ ДИСКРИМИНАЦИИ</b>			
406-1	Подтвержденные случаи дискриминации	<u>Социальная составляющая</u>	71

## Приложение 3.

## Финансовая отчетность

С полным комплектом финансовой отчетности, включающим заключение аудитора, можно ознакомиться на корпоративном сайте Компании: [kjc.kz/ru/отчеты-компании](http://kjc.kz/ru/отчеты-компании).



«КПМГ Аудит» жауапкершілігі шектеулі серіктестік Қазақстан, А25D6T5 Алматы, Достық д-лы 180, Тел.: +7 (727) 298-08-98

Товарищество с ограниченной ответственностью «КПМГ Аудит» Казахстан, А25D6T5 Алматы, пр. Достык 180, Е-mail: company@kpmg.kz

### Аудиторский отчет независимых аудиторов

**Акционеру и Совету директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания»**

#### Мнение

Мы провели аудит финансовой отчетности АО «Казахстанская Жилищная Компания» (далее – «Компания»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

#### Основание для выражения мнения

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

#### Ключевые вопросы аудита

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

«КПМГ Аудит» ЖШС, Казакстан Республикасынан зәннамасына сәйкес тіркеған компания, жауапкершілігінен қарысшылықпен, көлігірімдермен шектеулі KPMG International Limited жеке анықтамалық қызынан көрсетілген KPMG тауелсіздік фирмалары жағдайында үйренилген.

ТОО «КПМГ Аудит», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Казахстан, участник глобальной организации независимых фирм KPMG, входящих в KPMG International Limited, частную английскую компанию с ограниченной ответственностью, ограниченной гарантиями своих участников.


**Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года**

Примечание	2021 год тыс. тенге	2020 год тыс. тенге
<b>АКТИВЫ</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	12	100,684,841
Средства в банках и прочих финансовых институтах	13	80,722,166
Инвестиционные ценные бумаги:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	14	2,079,816
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	14	928,960,811
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	15	3,599,878
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	15	135,649,359
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	16	153,630,813
Текущий налоговый актив		
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости		
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	17	3,029,851
Незавершенное строительство	18	986,751
Основные средства		
Инвестиционная собственность		
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		
Прочие активы		
<b>Всего активов</b>	<b>1,424,636,554</b>	<b>1,374,938,208</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Долговые ценные бумаги выпущенные	19	755,618,219
Прочие привлеченные средства	20	218,164,832
Государственные субсидии	21	182,324,636
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	22	18,403,082
Отложенное налоговое обязательство	11	20,102,307
Прочие обязательства		
<b>Всего обязательств</b>	<b>1,204,831,722</b>	<b>1,174,686,774</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>		
Акционерный капитал		
Эмиссионный доход		
Собственные акции, выкупленные у акционеров		
Дополнительно оплаченный капитал		
Резервный капитал		
Нераспределенная прибыль		
<b>Всего собственного капитала</b>	<b>219,804,832</b>	<b>200,251,434</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>	<b>1,424,636,554</b>	<b>1,374,938,208</b>

**Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

Приме- чание	2021 год тыс. тенге	2020 год тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной ставки	124,966,137	53,360,267
Прочие процентные доходы	13,837,791	11,217,728
Процентные расходы	(98,091,584)	(40,285,767)
<b>Чистый процентный доход</b>	<b>5 40,712,344</b>	<b>24,292,228</b>
Комиссионные доходы	102,919	23,568
Комиссионные расходы	(570,704)	(375,219)
<b>Чистый комиссионный расход</b>	<b>(467,785)</b>	<b>(351,651)</b>
Чистый доход от операций с иностранной валютой	232,304	74,885
Чистая реализованная прибыль от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	430,531	211,514
Чистые заработанные страховые премии	2,132,353	297,481
Резервы по выданным гарантиям	(3,982,815)	(9,483,772)
Убыток при первоначальном признании кредитов, выданных клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(27,512,212)	-
Прочие операционные доходы	1,151,581	3,888,415
<b>Операционный доход</b>	<b>12,696</b>	<b>18,929,100</b>
Доходы/(убытки) от обесценения долговых финансовых инструментов	934,369	(7,040,718)
Расходы на персонал	(2,589,867)	(2,026,861)
Общие и административные расходы	(1,970,276)	(1,615,747)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>9,070,527</b>	<b>8,245,774</b>
Расход по подоходному налогу	(3,895,916)	(2,194,096)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за год</b>	<b>5,174,611</b>	<b>6,051,678</b>

**Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

	2021 год тыс. тенге	2020 год тыс. тенге
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Процентные доходы полученные	80,997,493	24,598,328
Процентные расходы выплаченные	(53,834,405)	(10,464,732)
Комиссионные доходы полученные	105,906	29,608
Комиссионные расходы выплаченные	(624,976)	(373,783)
(Выбытия) поступления по прочим (расходам) доходам	(69,548)	657,993
Расходы на персонал выплаченные	(2,502,463)	(1,903,753)
Общие и административные расходы выплаченные	(1,672,557)	(1,796,779)
	<b>22,399,450</b>	<b>10,746,882</b>
<b>(Увеличение)/уменьшение операционных активов</b>		
Средства в банках и прочих финансовых институтах	(6,244,817)	(36,913,378)
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	1,201,380	9,675
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	(24,172,436)	401,647
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	(4,586,129)	(3,769,760)
Незавершенное строительство	(213,527)	(252,080)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	16,865,788	7,835,671
Прочие активы	(208,837)	1,309,910
<b>Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</b>		
Государственные субсидии	1,436,241	146,637
Доходы будущих периодов по выданным гарантиям	3,529,487	216,499
Прочие обязательства	(792,707)	161,467
<b>Чистое движение денежных средств, полученных от/ (использованных в) операционной деятельности до уплаты подоходного налога</b>	<b>9,213,893</b>	<b>(20,106,830)</b>
Подоходный налог уплаченный	(108,984)	(63,016)
<b>Поступление/(использование) денежных средств от/(в) операционной деятельности</b>	<b>9,104,909</b>	<b>(20,169,846)</b>

**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	(873,933,504)	(656,053,351)
Погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	872,191,744	190,066,288
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(167,446)	(2,573)
Продажа инвестиционной собственности	70,700	16,189
Поступление денежных средств в результате присоединения (Примечание 27)	-	35,103,426
<b>Использование денежных средств в инвестиционной деятельности</b>	<b>(1,838,506)</b>	<b>(430,870,021)</b>

**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных	(65,000,000)	(16,507,000)
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	80,467,812	500,479,994
Поступление прочих привлеченных средств	20,370,000	478,500
Дивиденды выплаченные	(6,051,678)	(2,577,532)
<b>Поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>29,786,134</b>	<b>481,873,962</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>37,052,537</b>	<b>30,834,095</b>
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты	11,840	13,540
Влияние изменений обменных курсов на величину денежных средств и их эквиваленты	1,404	36,302
Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на начало года	63,619,060	32,735,123
<b>Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на конец года (Примечание 12)</b>	<b>100,684,841</b>	<b>63,619,060</b>



**Отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

тыс. тенге	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2020 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>(193,706)</b>	<b>69,092,536</b>
<b>Общий совокупный доход и прибыль за год</b>							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	6,051,678	6,051,678
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b>							
Дивиденды объявленные и выплаченные (Примечание 23 (б))	-	-	-	-	-	(2,577,532)	(2,577,532)
Взносы в капитал (выпуск акций), связанные с объединением бизнеса (Примечание 27)	130,118,216	-	-	(2,433,464)	-	-	127,684,752
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2020 года</b>	<b>193,432,016</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>3,389,392</b>	<b>2,734,447</b>	<b>3,280,440</b>	<b>200,251,434</b>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2021 года</b>	<b>193,432,016</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>3,389,392</b>	<b>2,734,447</b>	<b>3,280,440</b>	<b>200,251,434</b>
<b>Общий совокупный доход и прибыль за год</b>							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	5,174,611	5,174,611
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b>							
Дивиденды объявленные и выплаченные (Примечание 23 (б))	-	-	-	-	-	(6,051,678)	(6,051,678)
Признание эффекта от существенной модификации по долгосрочным заемм, полученным от Материнской компании, за вычетом налогов (Примечание 20)	-	-	-	-	-	20,430,465	20,430,465
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2021 года</b>	<b>193,432,016</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>3,389,392</b>	<b>2,734,447</b>	<b>22,833,838</b>	<b>219,804,832</b>

## Приложение 4. Список аффилированных лиц

Список аффилированных юридических лиц Компании  
по состоянию на 31 декабря 2021 года

№	Наименование юридического лица	Связь с Компанией
1	Государственное учреждение «Министерство национальной экономики Республики Казахстан»	Единственный акционер АО «НУХ «Байтерек»
2	АО «Казахстанский центр государственно- частного партнерства»	Подведомственная организация единственного акционера АО «НУХ «Байтерек»
3	АО «Институт экономических исследований»	Подведомственная организация единственного акционера АО «НУХ «Байтерек»
4	АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	Единственный акционер Компании
5	АО «Банк Развития Казахстана»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
6	АО «ЭСК «KazakhExport»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
7	АО «Отбасы банк»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
8	АО «Фонд финансовой поддержки сельского хозяйства»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
9	АО «Аграрная кредитная корпорация»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
10	АО «КазАгроФинанс»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
11	АО «KazynaCapitalManagement»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
12	АО «Фонд развития предпринимательства «Даму»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»

Полный список аффилированных лиц Компании, включая физические лица, опубликован на сайте  
Компании: <https://khc.kz/реестр-аффилированных-лиц>.



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
**2021**