

Утверждена
решением Правления акционерного общества
«Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»
от «12» декабря 2017г. №96

В наименовании и по всему тексту слова «акционерное общество «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» заменены словами «акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания» в соответствующих контексту падежах в соответствии с [решением](#) Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 29.03.22 г. № 25 (см. стар. ред.)

Методика классификации финансовых активов по бизнес моделям акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания»
(с [изменениями](#) от 29.03.2022 г.)

По всему тексту слова «Управление бухгалтерского учета», «Управление Казначейства» в различных падежах изменены на слова «Департамент бухгалтерии и отчетности», «Департамент казначейства и секьюритизации активов» в соответствии с [решением](#) Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 29.03.22 г. № 25 (см. стар. ред.)

Содержание

- [Глава 1. Общие положения](#)
- [Глава 2. Глоссарий](#)
- [Глава 3. Классификация финансовых активов в зависимости от бизнес-модели](#)
- [Глава 4. Бизнес-модель «Финансовые активы, удерживаемые до погашения»](#)
- [Глава 5. Бизнес-модель «Финансовые активы, удерживаемые до погашения и/или для продажи»](#)
- [Глава 6. Другие варианты бизнес-моделей](#)
- [Глава 7. Реклассификация финансовых активов](#)
- [Глава 8. Заключительные положения](#)
- [Приложение № 1](#)
- [Приложение № 2](#)
- [Приложение № 3](#)

Глава 1. Общие положения

1. Настоящая Методика классификации финансовых активов по бизнес моделям акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» (далее - Методика) разработана в соответствии с законодательством Республики Казахстан, МСФО и внутренними документами акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» (далее - Компания).

2. Целью настоящей Методики является определение бизнес модели портфелей и субпортфелей финансовых активов с целью дальнейшей классификации финансового актива в одну из следующих учетных категорий: учитываемые по амортизированной стоимости, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Глава 2. Глоссарий

3. В настоящей Методике используются следующие определения:

- **амортизированная стоимость (АС)** - величина, по которой финансовый актив или финансовое обязательство оцениваются при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенная или увеличенная на сумму накопленной амортизации, рассчитываемой на основе эффективной ставки процента (т.е. разница между указанной первоначальной величиной и суммой, подлежащей погашению), за вычетом суммы (прямо или путем создания оценочного резерва), обусловленных обесценением или безнадёжностью взыскания долга;
- **критерий SPPI** - договорные условия финансового актива, которые обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга;
- **сделки секьюритизации** - сделки для монетизации (обращения в денежные средства) финансовых активов путем продажи инвесторам новых (вновь выпущенных) ценных бумаг, обеспеченных указанными финансовыми активами.
- **механизм секьюритизации** - механизм, посредством которого реализуются сделки секьюритизации;
- **реклассификация** - включение актива (обязательства) в иную классификационную группу при раскрытии информации в отношении него в отчетности по сравнению с отчетностью за предыдущий период, не являющееся корректировкой ошибки или следствием ошибки;
- **SPPI** - от англ. «solely payments of principal and interest» - оплата исключительно основной суммы и процентов.

Глава 3. Классификация финансовых активов в зависимости от бизнес-модели

4. Компания классифицирует финансовые активы в одну из следующих категорий: учитываемые по амортизированной стоимости, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток или учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Для этого Компании необходимо определить бизнес-модель, в рамках которой удерживается соответствующий актив. Основные характеристики бизнес-моделей и соответствующие им оценочные категории представлены в [Приложении 1](#) к настоящей Методике.

5. Бизнес-модель отражает наиболее вероятный способ управления финансовыми активами Компании с целью генерирования денежных потоков и определяется для группы (портфеля либо субпортфеля) финансовых активов.

6. В случае если внутри портфеля финансовых активов есть активы, которые управляются на различной основе, то Компания может разделить портфель финансовых активов на субпортфели и определять разные бизнес-модели для управления данными субпортфелями

7. Компания анализирует все имеющиеся на дату оценки уместные и объективные свидетельства (например, утвержденную Стратегию, управленческую отчетность, статистику продаж за прошлые периоды и т.д.), чтобы вынести суждение о том, какая бизнес-модель используется для конкретных финансовых активов:

1) каким образом оценивается результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели) и каким образом данная информация сообщается ключевому управленческому персоналу;

2) риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;

3) каким образом вознаграждаются менеджеры, управляющие бизнесом - например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости управляемых ими активов или от полученных ими от активов потоков денежных средств, предусмотренных договором;

4) частота, объём и сроки продаж в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

8. Компания при проведении анализа рисков, влияющих на результативность бизнес-модели, оценивает, какие риски находятся в центре внимания Руководства при принятии экономических решений в отношении финансовых активов либо при оценке эффективности управления этими активами.

9. Различные виды рисков можно обобщённо представить следующим образом:

- *ценовой риск*, являющийся риском, присущим долевым инструментам;
- *риски, присущие долговым инструментам:*
 - *кредитный риск*, также называемый «риск невыполнения обязательств» или «риск дефолта»;
 - *процентный риск*, включающий риск изменения справедливой стоимости в связи с изменением ставки процента и риск изменения величины потоков денежных средств в связи с изменением ставки процента; и
 - *риск досрочного погашения* (т.е. риск того, что основная сумма долга будет погашена раньше, чем ожидалось), который не имеет формального определения в МСФО; и
 - *риск просрочки платежей* (т.е. риск того, что подлежащие получению платежи по базовым финансовым активам будут произведены позже, чем ожидалось; иногда называется риском задержки платежей); который не имеет формального определения в МСФО.
- *риски, присущие как долевым, так и долговым инструментам:*
 - *валютный риск*; и
 - *прочие риски* - к этой категории относятся любые риски, которые могут существовать в конкретной практической ситуации и которые при этом нельзя явно отнести ни к одной из вышеприведённых категорий риска.

10. Информация об уровнях продаж рассматривается в рамках единого целостного анализа в контексте причин их осуществления и условий, существовавших на тот момент времени по сравнению с текущими условиями.

11. Если денежные средства реализуются не так, как ожидалось Компанией на дату определения бизнес-модели, то это не влечет за собой признание ошибок финансовой отчетности и изменение классификации финансовых активов, уже удерживаемых в рамках данной бизнес-модели, при условии проведения полного и объективного анализа уместной информации.

12. При определении бизнес-модели по вновь приобретённым финансовым активам Компания принимает во внимание - наряду с другой уместной информацией - данные о том, каким образом были реализованы потоки денежных средств в прошлом.

Глава 4. Бизнес-модель «Финансовые активы, удерживаемые до погашения»

13. В рамках бизнес-модели «удерживать до погашения» управление финансовыми активами осуществляется с целью получения предусмотренных договором потоков денежных средств.

14. Бизнес-модель «удерживать до погашения» допускает продажи активов из портфеля в некоторых случаях, перечисленных в пункте 15.

15. Продажи или ожидаемые продажи финансовых активов могут соответствовать бизнес-модели «удерживать до погашения», если эти продажи являются побочными операциями (т.е. имеют второстепенное значение) относительно цели данной бизнес-модели. Например, при возникновении следующих ситуаций:

1) продажи вызваны повышением кредитного риска по финансовому активу - например, продажа имеет место из-за того, что этот финансовый актив более не

удовлетворяет критериям кредитного качества, указанным в документально оформленной инвестиционной политике Компании; при отсутствии такой политики Компания может каким-либо иным образом продемонстрировать, что продажа была осуществлена вследствие повышения кредитного риска;

2) продажи не являются частыми (даже если их объём значителен), или их объёмы незначительны по отдельности и в совокупности (даже если продажи являются частыми);

3) продажи осуществляются близко к сроку погашения соответствующего финансового актива, и поступления от продаж приблизительно равны получению оставшейся части предусмотренных договором потоков денежных средств.

16. Если продажи осуществляются не редко и в объёме, превышающем значительный, то Компании необходимо проанализировать, отвечают ли эти продажи цели бизнес-модели «удерживать до погашения» и каким образом они отвечают данной цели. Увеличение частоты или объёмов продаж в определённом периоде не обязательно противоречит цели удержания финансовых активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств, если Компания может объяснить причины таких продаж и продемонстрировать, почему такие продажи не означают изменение ее бизнес-модели.

17. Исключен в соответствии с [решением](#) Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 29.03.22 г. № 25 (*см. стар. ред.*)

18. Продажи, осуществлённые в целях управления концентрациями кредитного риска (при том, что кредитный риск по активу не повысился), анализируются таким же образом, что и любые другие продажи в рамках данной бизнес-модели.

19. Портфель финансовых активов, приобретённых с целью продажи структуре, через которую реализуется механизм секьюритизации (далее - секьюритизационная структура), может, в зависимости от обстоятельств, соответствовать бизнес-модели «удерживать до погашения». Если продажа этих активов привела бы к прекращению их признания, то цель продажи не соответствовала бы цели «удерживать до погашения».

20. Приобретение финансовых активов, содержащих понесённые убытки, не противоречит бизнес-модели «удерживать до погашения». Например, бизнес-модель Компании может предусматривать приобретение обесценившихся займов, по которым она затем получает предусмотренные договором потоки денежных средств, предпринимая необходимые меры, направленные на взыскание предусмотренных договорами сумм.

Глава 5. Бизнес-модель «Финансовые активы, удерживаемые до погашения и/или для продажи»

21. Компания может удерживать финансовые активы в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как посредством получения потоков денежных средств, предусмотренных соответствующими договорами, так и посредством продажи финансовых активов. Решение о применении бизнес-модели принимается уполномоченным лицом/органом на основе анализа способов достижения поставленной цели управления финансовыми активами, в случае если уполномоченное лицо/орган заключает, что оба этих вида деятельности (получение потоков денежных средств и продажи) приводят к достижению поставленной цели управления финансовыми инструментами.

22. Бизнес-модель, цель которой достигается как посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи финансовых активов, предусматривает более частые продажи и в большем объёме по сравнению с бизнес-моделью «удерживать для получения».

23. Продажа финансовых активов является неотъемлемой частью достижения цели данной бизнес-модели, а не просто вспомогательной операцией.

Глава 6. Другие варианты бизнес-моделей

24. Финансовые активы, удерживаемые в рамках любой другой бизнес-модели, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. К этой категории относится портфель, который:

1) управляется с целью реализации потоков денежных средств посредством продажи активов;

2) управляется и его результативность оценивается на основе справедливой стоимости;

3) соответствует определению предназначенного для торговли.

25. Финансовый актив считается предназначенным для торговли, если он:

1) приобретён, главным образом, с целью продажи в ближайшем будущем;

2) при первоначальном признании является частью портфеля идентифицированных финансовых инструментов, которые управляются как единая группа, и недавняя практика свидетельствует о том, что операции с ними совершались с целью получения краткосрочной прибыли; или;

3) является производным инструментом, за исключением производного инструмента, который был определён по усмотрению Компании в качестве инструмента хеджирования и является эффективным в этом качестве.

26. Свидетельством того, удерживается ли финансовый актив в целях торговли, могут являться обороты по сделкам и средняя продолжительность нахождения финансовых активов в портфеле.

27. Для получения краткосрочной прибыли Компания может активно торговать рисками, связанными с каким-либо активом, а не самим активом. Например, Компания может инвестировать средства в инструмент денежного рынка с целью получения прибыли от краткосрочных колебаний ставки процента. В тот момент, когда ставка процента изменяется в благоприятном направлении, Компания, вместо того чтобы продать данный инструмент, выпускает компенсирующий (т.е. обратный по действию) долговой инструмент. В данном случае инструмент классифицируется как предназначенный для торговли, несмотря на тот факт, что Компания не имеет намерения физически продать данный инструмент. Компенсирующий долговой инструмент также классифицируется как предназначенный для торговли, поскольку он был выпущен для целей торговли и управляться будет вместе с соответствующим ему активом.

Глава 7. Реклассификация финансовых активов

28. Компания реклассифицирует финансовые активы в том случае, если меняется цель бизнес-модели, используемой Компанией для управления этими финансовыми активами.

29. Ожидается, что подобные изменения будут возникать весьма нечасто, и они должны определяться высшим руководством Компании (Уполномоченным органом или лицом) в результате внешних или внутренних изменений. Указанные изменения должны быть значительными для деятельности Компании и очевидными для внешних сторон.

30. Изменение цели бизнес-модели произойдёт только тогда, когда Компания либо начнёт, либо прекратит осуществление той или иной деятельности, являющейся значительной по отношению к ее операциям - например, когда имело бы место приобретение, выбытие или прекращение Компанией определённого направления бизнеса.

31. Изменение бизнес-модели имеет место в следующих случаях:

1) Компания удерживает портфель коммерческих займов для продажи. Впоследствии она приобретает другую компанию, бизнес-модель которой предполагает удержание подобных займов с целью получения потоков денежных средств, предусмотренных соответствующими договорами. Те коммерческие займы, которые раньше удерживались

для продажи, Компания передаёт указанной приобретённой компании, для того чтобы она управляла ими вместе с другими имеющимися у неё займами.

2) Компания решает закрыть часть своего бизнеса.

32. Следующие виды изменений не представляют собой изменение бизнес-модели:

1) изменение намерений в отношении определённых финансовых активов, даже в случае значительных изменений рыночных условий;

2) временное исчезновение определённого рынка для финансовых активов; или

3) передача финансовых активов между подразделениями Компании, использующими разные бизнес-модели.

33. Классификация финансовых активов зависит от способа управления ими в рамках бизнес-модели, а не только от цели самой бизнес-модели.

34. Изменение способа управления активами в рамках бизнес-модели - например, более частое осуществление продаж - не приведёт к реклассификации существующих активов, но может привести к тому, что новые активы, приобретаемые впоследствии, будут классифицироваться иначе. Такие изменения могут происходить чаще, чем изменения цели самой бизнес-модели.

35. Список вопросов, которые Компании необходимо рассмотреть при оценке корректности определения бизнес-модели для финансовых активов, приведен в [Приложении 3](#).

36. Процесс реклассификации финансовых активов подробно описывается в Методике по классификации финансовых инструментов акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания».

Глава 8. Заключительные положения

37. Ответственным подразделением за пересмотр данной Методики и поддержание ее в актуальном состоянии является Департамент бухгалтерии и отчетности.

38. Ответственность за достоверность данных при проведении анализа портфеля и имеющихся финансовых активов, включая мониторинг продаж, несут ответственные структурные подразделения Компании.

39. Ответственность за проведение предварительного анализа для определения бизнес-модели при первоначальном признании активов и за вынесение вопроса об изменении классификации финансовых активов, при наличии всей уместной информации, несет Департамент казначейства и секьюритизации активов.

40. Настоящая Методика вводится в действие с даты, определенной решением Правления Компании об ее утверждении.

Приложение №1 к [Методике](#) по классификации финансовых активов по бизнес моделям АО «Казахстанская Жилищная Компания»

Характеристика бизнес-моделей

Бизнес-модель	Основные характеристики	Категория
Покупка до погашения (SM1)	<ul style="list-style-type: none"> • Цель, преследуемая в рамках данной бизнес-модели, - удерживать активы в целях получения предусмотренных договором потоков денежных средств; • Продажи второстепенны относительно цели данной модели; • Уровень продаж в рамках данной модели, как правило, самый 	по амортизированной

	<p>низкий по сравнению с другими бизнес-моделями (по частоте и объёму сделок с активами);</p> <ul style="list-style-type: none"> • При принятии экономических решений в отношении финансовых активов, удерживаемых в рамках данной бизнес модели, в центре внимания Руководства находится кредитный риск, присущий данным финансовым инструментам, и доходность данных финансовых инструментов; • В рамках данной бизнес-модели, вознаграждение начальников подразделений и Руководства Компании, а также оценка эффективности их работы зависит от доходности финансовых активов, и от изменений кредитного качества данных активов. • При оценке эффективности управления финансовыми инструментами, удерживаемыми в рамках данной бизнес модели, ключевыми показателями для оценки эффективности управления финансовыми активами являются: <ul style="list-style-type: none"> - Уровень неработающих кредитов (NPL), его показатели в сравнении с бюджетными показателями; - Коэффициент возвратности плохих активов, его показатели в сравнении с бюджетными показателями; - Уровень провизии по портфелю активов в сравнении с бюджетными показателями; - Средневзвешенная процентная ставка по портфелю активов в сравнении с бюджетными показателями. 	
<p>аемые до погашения я продажи (далее -</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Данная бизнес-модель предполагает, что цель достигается как посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи актива; • В рамках данной модели уровень продаж обычно выше (по частоте и объёму сделок с активами), чем в рамках бизнес-модели «Удерживаемые до погашения». 	<p>по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (финансовый результат) учитываемый при оценке стоимости чистых активов совокупный доход</p>
<p>варианты бизнес-модели (далее - БМЗ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • В рамках данной бизнес-модели не преследуется цель «удерживать до погашения», как не преследуется и цель «удерживать до погашения и/или продажи». • Получение потоков денежных средств, предусмотренных договором, второстепенно относительно данной цели; • При принятии экономических решений в отношении финансовых активов, удерживаемых в рамках данной бизнес модели, в центре внимания Руководства находятся рыночные риски, оказывающие влияние на справедливую стоимость данных финансовых инструментов; • В рамках данной бизнес-модели, вознаграждение начальников подразделений и Руководства Компании, а также оценка эффективности их работы зависит от изменений в справедливой стоимости финансовых активов, а также от доходов, полученных от их реализации; • При оценке эффективности управления финансовыми инструментами, удерживаемыми в рамках данной бизнес модели, ключевыми показателями для оценки эффективности управления финансовыми активами являются: <ul style="list-style-type: none"> - Изменение справедливой стоимости актива в сравнении с бюджетными 	<p>по справедливой стоимости через прибыль или убыток (финансовый результат) учитываемый при оценке стоимости чистых активов убыток</p>

показателями; - Прибыль от реализации актива в сравнении с бюджетными показателями и т.д.	
--	--

Приложение 2. Исключено в соответствии с [решением](#) Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 29.03.22 г. № 25 ([см. стар. ред.](#))

Приложение 3
 к [Методике](#) классификации финансовых активов по бизнес моделям
 АО «Казахстанская Жилищная Компания»

**Приложение по агрегированию финансовых активов на уровне портфелей и
 субпортфелей в соответствии с бизнес-моделями
 (по состоянию на 01.01.2018)**

Соответствует ли определенная бизнес-модель утвержденной стратегии и инвестиционной политике Банка?	Соответствует ли управленческая отчетность цели по данному субпортфелю?	Соответствует ли модель/политика управления рисками по данному субпортфелю цели?	Зависит ли вознаграждение менеджеров, управляющих бизнесом/портфелем/субпортфелем от справедливой стоимости управляемых ими активов или от полученных ими от активов потоков денежных средств, предусмотренных договором (к чему привязаны КПД руководства)?	Осуществлялись ли продажи активов из данного субпортфеля в прошлые периоды?	Были ли близкие по соответствию финансовым активам поступления и приближенные к равным оставшимся предус...