

2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз айдағы «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ қысқартылған аралық қаржылық есептілігіне ескертпелер

1 Жалпы ережелер

(а) Ұйымдық құрылым және қызмет

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ (бұдан әрі – «Компания») Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің (бұдан әрі – «ҚР ҰБ») 2000 жылғы 20 желтоқсандағы №469 қаулысына сәйкес «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» ИҰ» АҚ ретінде 2000 жылғы 29 желтоқсанда құрылды. Компанияның негізгі қызметі банктік қарыз операцияларын жүзеге асыруға уәкілетті органның лицензиясы негізінде ипотекалық қарыздар беру болып табылады. Компания сенімгерлік басқару, факторинг, форфейтинг және лизинг операцияларын қосымша жүзеге асыра алады. Компания келесі қызмет түрлерін жүзеге асыруға құқылы:

- инвестициялық қызмет;
- инвестициялық жобаларды қаржыландыру және іске асыру, оның ішінде жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алу арқылы;
- қаражатты екінші деңгейдегі банктерге шартты орналастыру және өзге қаржы ұйымдарына кредит беру;
- бағалы қағаздарды, оның ішінде облигацияларды шығару және орналастыру;
- жылжымайтын мүлік объектілерін, оның ішінде кейіннен сатып алу құқығымен мүліктік жалдау (жалға алу);
- көп пәтерлі тұрғын үйдің, тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) құрылысын аяқтауға кепілдіктер беру, кепілдік беру жағдайы басталған кезде оны пайдалануға қабылдау және тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлестерді үлескерлерге беру;
- «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес айқындалған уәкілетті ұйымға және тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламалары шеңберінде құрылысты жүзеге асыратын заңды тұлғаларға қарыздар беру;
- халыққа екінші деңгейдегі банктер берген ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша сыйақы мөлшерлемесінің бір бөлігін субсидиялау.

2021 жылғы 16 ақпанда Компания банктік қарыз операцияларын жүргізуге №4.1.13 банктік лицензия алды.

Компанияның қызметі Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігімен реттеледі.

Компанияның заңды мекен-жайы: Қазақстан Республикасы, Z05T3E2, Нұр-Сұлтан қ., Мәңгілік Ел даңғылы, 55А ғимараты.

Қазақстан Республикасының Президенті Қасым-Жомарт Тоқаевтың 2019 жылғы 2 қыркүйектегі тұрғын үй бағдарламалары операторларының санын қысқарту жөніндегі тапсырмасын іске асыру шеңберінде Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің 2020 жылғы 20 наурыздағы № 156 бұйрығымен «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» Ипотекалық ұйымы» акционерлік қоғамын, «Бәйтерек Девелопмент» акционерлік қоғамын (бұдан әрі – «БД» АҚ) және «Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қоры» АҚ (бұдан әрі – «ТҚКҚ» АҚ) қайта ұйымдастыру туралы шешім қабылданды. 2020 жылғы 30 шілдедегі және 2020 жылғы 16 қарашадағы өткізу актілеріне сәйкес тиісінше ДҚ АҚ және ТҚКҚ АҚ активтері мен міндеттемелерін беру жүзеге асырылды.

(б) Акционерлер

2021 жылғы 30 қыркүйектегі және 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компания толығымен «Бәйтерек» Ұлттық басқарушы холдингі» АҚ-ға («Бас Компания»)

тиесілі. Компанияны түпкілікті бақылайтын тарап Қазақстан Республикасының Үкіметі болып табылады.

(в) Қазақстан Республикасында Қаржы-шаруашылық қызметті жүзеге асыру шарттары

Компанияның қызметі негізінен Қазақстанда жүзеге асырылады. Тиісінше, Компанияның бизнесіне дамушы нарықтың ерекшеліктері тән Қазақстанның экономикасы мен қаржы нарықтары әсер етеді. Құқықтық, салық және әкімшілік жүйелер дамуын жалғастыруда, алайда олардың талаптарын түсіндірудің екіұштылық тәуекелімен ұштасады, олар басқа да заңдық және фискалдық кедергілермен бірге Қазақстанда бизнес жүргізетін кәсіпорындар үшін қосымша проблемалар туғызады.

2020 жылдың алғашқы айларында коронавирустың өршуіне байланысты әлемдік нарықта айтарлықтай тұрақсыздық байқалды. 2020 жылғы 11 наурызда Дүниежүзілік денсаулық сақтау ұйымы жаңа коронавирустық инфекцияның таралуы пандемия сипатына ие болды деп жариялады. Халықтың денсаулығы үшін COVID-19 вирусының ықтимал елеулі қатеріне жауап ретінде азаматтардың өмірі мен денсаулығын қорғау мақсатында Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында 2020 жылғы 16 наурыздан бастап 2020 жылғы 12 мамырға дейінгі кезеңге төтенше жағдай енгізу туралы шешім қабылданды. Төтенше жағдай кезеңінде жергілікті билік біртіндеп әлеуметтік алыстауды қамтамасыз ету үшін қосымша шаралар енгізді, соның ішінде мектептер, жоғары оқу орындары, мейрамханалар, кинотеатрлар, театрлар, мұражайлар, спорт нысандары.

Көптеген елдерде енгізілген іскерлік белсенділіктің және өзін-өзі оқшаулау режимінің бұзылуына байланысты мұнайға әлемдік сұраныс күрт төмендеді, бұл шамадан тыс ұсыныс пен мұнай бағасының күрт төмендеуіне әкелді. 2020 жылғы 12 сәуірде ірі әлемдік мұнай өндірушілер, оның ішінде Қазақстан да мұнай нарығын тұрақтандыру үшін шикі мұнай өндіруді рекордтық қысқарту туралы уағдаласты, бұл соған қарамастан мұнай бағасына қысымның төмендеуіне әкеп соқпады.

Мұнай өндіру бағасының және көлемінің күрт төмендеуі мұнай Компанияларының кірістерінің тиісті төмендеуіне және мемлекеттік бюджетке аударымдардың төмендеуіне әкеледі, бұл, шамасы, елеулі экономикалық және әлеуметтік салдарға әкелуі мүмкін және мемлекеттік сектор шығыстарының төмендеуіне әкелуі мүмкін.

Қызметтің үздіксіздігін қолдау үшін Компания қашықтықтан қол жеткізуді пайдалана отырып операцияларды жүзеге асыруды жалғастырады және жергілікті жерде жұмыс істейтін қызметкерлердің денсаулығын қорғау үшін шаралар қабылдайды, оның ішінде жеке қорғаныс құралдарымен қамтамасыз етеді, қашықтық режимін сақтайды, Компанияның үй-жайларын дезинфекциялайды.

Қазақстан Республикасы Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігі төрағасының 2020 жылғы 26 наурыздағы № 167 бұйрығын орындау шеңберінде «Төтенше жағдайды енгізу нәтижесінде зардап шеккен халықтың, шағын және орта бизнестің қарыздары бойынша негізгі борыш пен сыйақы сомаларын төлеуді тоқтата тұру тәртібін бекіту туралы» клиенттердің өтініштері бойынша Компания төтенше жағдай кезеңінде берешекті өтеу бойынша кейінге қалдыруды ұсынды.

Компанияның ағымдағы операциялық және қаржылық нәтижелерін, сондай-ақ қазіргі уақытта қолжетімді басқа да жария ақпаратты назарға ала отырып, 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған кезең ішінде Компания күтілетін кредиттік шығындарды бағалауда макроэкономикалық көрсеткіштерді түзетті. Алайда басшылық оқшаулаудың ұзақ кезеңдері, осындай шаралардың қатандығының күшеюі немесе осындай шаралардың экономикалық ортаға кейіннен жағымсыз әсері Компанияға орта мерзімді және ұзақ мерзімді перспективада жағымсыз әсер ету мүмкіндігін жоққа шығара алмайды.

Ұсынылған қаржылық есептілік Қазақстандағы бизнесті жүргізу жағдайларының Компанияның қызметі мен қаржылық жағдайына қандай әсер ететініне басшылықтың

көзқарасын көрсетеді. Болашақ экономикалық жағдайлардың нақты әсері олардың басшылығының бағалауынан өзгеше болуы мүмкін.

2 Есеп негіздері

(а) «Аралық қаржылық есептілік» ХҚЕС (IAS) 34 сәйкестігі туралы өтініш

Осы қысқартылған аралық қаржылық есептілік ХҚЕС (IAS) 34 «Аралық қаржылық есептілік» сәйкес дайындалды. Осы есептіліктің құрамына 2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жылдық есепті кезеңнен кейін болған Компанияның қаржылық жағдайындағы өзгерістерді оның қызметінің нәтижелеріне түсіну үшін қажетті елеулі оқиғалар мен операцияларды түсіндіретін таңдаулы ескертпелер енгізілді.

Осы қысқартылған аралық қаржылық есептілік Халықаралық қаржылық есептілік стандарттарына (ХҚЕС) сәйкес дайындалған толық жылдық есептілік үшін ашылуы талап етілетін толық ақпаратты қамтымайды.

(б) Қаржылық көрсеткіштерді бағалау принциптері

Қысқартылған аралық қаржылық есептілік өзгерістері кезең ішіндегі пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын қаржы құралдарын қоспағанда, нақты шығындар бойынша есепке алу қағидатына сәйкес дайындалды.

(в) Бағалау мен пайымдауды қолдану

Осы қысқартылған аралық қаржылық есептілікті дайындау кезінде басшылық есеп саясатын қолдануға және қысқартылған аралық қаржылық есептілікте ұсынылған активтер мен міндеттемелердің, кірістер мен шығыстардың шамасына әсер ететін кәсіби пайымдауларды, жорамалдарды және есептік бағалауды пайдаланды. Нақты нәтижелер көрсетілген бағалардан өзгеше болуы мүмкін.

Компанияның есеп саясатын қолдану кезінде басшылық қалыптастырған неғұрлым маңызды пайымдаулар және есеп айырысу бағаларына қатысты белгісіздіктің негізгі көздері соңғы жылдық қаржылық есептілікте, сондай-ақ келесі ескертпелерде сипатталғанға ұқсас – Инвестициялық бағалы қағаздар (11-Ескертпе), Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек (12-Ескертпе), қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек (13-Ескертпе), Шығарылған борыштық бағалы қағаздар (14-Ескертпе), Тәуекелдерді басқару (19-Ескертпе), қаржы активтері мен міндеттемелерінің әділ құны (22-Ескертпе).

(г) Функционалдық валюта және есептілікті ұсыну валютасы

Компанияның функционалдық валютасы қазақстандық теңге («теңге») болып табылады, ол Қазақстан Республикасының ұлттық валютасы бола отырып, Компания жүргізетін операциялар көпшілігінің және оның қызметіне әсер ететін олармен байланысты мән-жайлардың экономикалық мәнін үздік түрде көрсетеді.

Қазақстандық теңге сондай-ақ осы қысқартылған аралық қаржылық есептіліктің деректерін ұсыну валютасы болып табылады.

Көрсетілген жағдайларды қоспағанда, қаржылық ақпараттың барлық деректері тұтас мың теңгеге дейін ықшамдалды.

3 Есеп саясатының негізгі ережелері

Компания осы қысқартылған аралық қаржылық есептілікте қолданған есеп саясатының ережелері 2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жылға қаржылық есептілікті дайындау үшін компания қолданған есеп саясатының ережелеріне сәйкес келеді.

4 Таза пайыздық кіріс

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге
Тімді пайыздық мөлшерлеме әдісін пайдалана отырып есептелген пайыздық кірістер		
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын қаржы активтері		
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	73,123,426	14,192,926
Клиенттерге берілген несиелер	11,238,798	7,017,591
Кері РЕПО мәмілелері	3,331,224	900,103
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	3,862,042	1,352,522
Ақша қаражаты және оның баламалары	853,970	304,380
Басқа активтер	162,765	127,138
	92,572,225	23,894,660
Өзге де пайыздық кірістер		
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	10,135,482	7,517,615
Пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	213,646	171,199
	10,349,128	7,688,814
Пайыздық шығыстар		
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	(61,712,928)	(13,609,350)
Басқа да тартылған қаражат	(11,623,354)	(4,018,110)
	(73,336,282)	(17,627,460)
Таза пайыздық кіріс	29,585,071	13,956,014

2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай үшін қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек бойынша пайыздық кіріс құрамына 6,015,359 мың теңгеге тең мемлекеттік субсидиялардың амортизациясы енгізілді, аудиттелмеген (2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай үшін: 3,761,266 мың теңге, аудиттелмеген) (16-ескертпе).

5 Борыштық қаржы құралдарының күнсыздануынан болған залалдарды/(залалдарды) қалпына келтіруден түскен кірістер

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек (13-ескертпе)	(660,855)	(1,212,561)
Клиенттерге берілген кредиттер (12-ескертпе)	1,322,803	(3,872,549)
Ақша қаражаты және оның баламалары	(85,304)	(2,864)
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	60,064	10,825
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	777,414	(794,464)
Басқа қаржы активтері	15,373	(16,686)
	1,429,495	(5,888,299)

6 Таза еңбек сіңірілген сақтандыру сыйлықақылары

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жөніндегі комиссиялар (сақтандыру сыйлықақысы)	1,421,690	-
Қаржылық кепілдіктер үшін комиссиялар	766	-
	1,422,456	-

2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған кезеңде танылған құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жөніндегі комиссиялар «Сақтандыру шарттары» 4 ХҚЕС (IFRS) бойынша ескерілетін құрылыс Компанияларына қатысты кепілдіктер бойынша алынған комиссиялардың амортизациясы нәтижесінде туындайды.

7 Басқа операциялық кірістер/(шығыстар)

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге
Сатып алынған ұзақ мерзімді бағалы қағаздар бойынша бастапқы дисконтты танудан болған залал (11-ескертпе)	(10,176,059)	(73,700,583)
Шығарылған облигациялар бойынша бастапқы дисконтты танудан түскен кірістер		581,112
Мемлекеттік субсидияларды пайдаланудан түсетін кіріс (16 - ескертпе)	10,350,395	74,933,932
Амортизацияланған құны бойынша ескерілетін қаржы активтерін тануды тоқтатудан болған залал	(350,663)	(25,922)
Инвестициялық мүлікті жалға беруден болған шығыстар	386	(4,172)
Инвестициялық мүлікті жалға беруден түсетін кіріс	628,329	6,082
Жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалануға байланысты таза шығын	(3,866)	
Басқа кірістер	(587,015)	322,358
	(138,493)	2,112,807

8 Табыс салығы бойынша шығыс

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге
Ағымдағы табыс салығы бойынша Шығыс	-	(214,490)
Өткен есепті кезеңдерде төленбеген	-	7,787
Бағалау резервінің уақытша айырмалары мен өзгерістерінің туындауы мен қалпына келтірілуі салдарынан кейінге қалдырылған салық активтері/кейінге қалдырылған салық міндеттемелері шамасының өзгеруі	(2,575,983)	(763,961)
Табыс салығы бойынша барлық шығыс	(2,575,983)	(970,664)

Есепті кезеңде ағымдағы және кейінге қалдырылған табыс салығы бойынша мөлшерлеме 20% - ды құрайды (2020 жылы: 20%).

30 қыркүйекте аяқталған кезеңге табыс салығы бойынша тиімді мөлшерлеменің есебі:

	Аудиттел- меген 2021 жылғы 30 қыркүйек- те аяқталған тоғыз ай мың теңге	%	Аудиттел- меген 2020 жылғы 30 қыркүйек- те аяқталған тоғыз ай мың теңге	%
Табыс салығын шегергенге дейінгі пайда	27,378,250	100	7,762,800	100
Табыс салығы бойынша қолданыстағы ставкаға сәйкес есептелген табыс салығы	(5,475,650)	(20)	(1,552,560)	(20)
Бағалы қағаздар бойынша салық салудан босатылған пайыздық кіріс	3,292,478	12	1,447,829	19
Құнсызданудан болатын шегерілмейтін шығындар	(179,203)	(1)	(821,200)	(11)
Басқа да шегерілмейтін шығыстар	213,608	(1)	(368,836)	(5)
Бірлестік нәтижесінде танылмаған кейінге қалдырылған салық активтерін есептеу			366,332	
Өткен жылғы кейінге қалдырылған салық активінің өзгеруі	-	-	2,504	-
Өткен есепті кезеңдерде төленбеген	-	-	(44,733)	(1)
	(2,575,983)	(10)	(970,664)	(21)

Пайдаға салынатын салық бойынша шығыс аралық есепті кезең үшін салық салуға дейінгі пайданың көрсеткішін осы аралық кезеңде толық сомада танылған белгілі бір объектілердің салық әсеріне түзетумен басшылықтың бүкіл қаржы жылы үшін пайдаға салынатын салықтың орташа өлшемді жылдық мөлшерлемесін ең жақсы бағалауына тең мөлшерлемеге көбейту жолымен айқындалған сомада танылады. Осылайша, аралық қысқартылған қаржылық есептіліктегі тиімді салық ставкасы басшылық жасаған жылдық қаржылық есептілік үшін тиімді салық ставкасын бағалаудан өзгеше болуы мүмкін.

9 Ақша қаражаты және олардың баламалары

мың теңге	Тексерілмеген 2021 жылғы 30-қыркүйек			Барлығы
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
ҚР ҰБ-дағы “Ностро” үлгісіндегі шоттар	102,190,479	-	-	102,190,479
Басқа банктердегі «Ностро» түріндегі шоттар				
BBB+ кредиттік рейтингі бар	143,457	-	-	143,457
BBB кредиттік рейтингі бар	13,024,558	-	-	13,024,558
BBB- кредиттік рейтингі бар	54,609	-	-	54,609
BB+ кредиттік рейтингі бар	91,123	-	-	91,123
BB- кредиттік рейтингі бар	189,901	-	-	189,901
B+ кредиттік рейтингі бар	63,214	-	-	63,214
B кредиттік рейтингі бар	89,752	-	-	89,752
B- кредиттік рейтингі бар	143,457	-	-	143,457
Құнсыздануға резерв шегерілгенге дейін банктердегі «Ностро» үлгісіндегі барлық шоттар	115,847,093	-	-	115,847,093
Шығындарға арналған бағалау резерві	(133,518)	-	-	(133,518)
Сделки обратного РЕПО BBB-дан BBB+ке дейін кредиттік рейтингі бар	33,948,733	-	-	33,948,733
Ақша қаражатының және олардың баламаларының жиынтығы	149,662,308	-	-	149,662,308
мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан			
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Барлығы
ҚР ҰБ-дағы “Ностро” үлгісіндегі шоттар	19,698,384	-	-	19,698,384
Басқа банктердегі «Ностро» түріндегі шоттар				
BBB- кредиттік рейтингі бар	14,229,684	-	-	14,229,684
BBB+ кредиттік рейтингі бар	821,296	-	-	821,296
BB+ кредиттік рейтингі бар	15,408	-	-	15,408
BB- кредиттік рейтингі бар	1,518	-	-	1,518
B+ кредиттік рейтингі бар	1,043	-	-	1,043
B кредиттік рейтингі бар	26,434	-	-	26,434
B- кредиттік рейтингі бар	40	-	-	40

мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан			
	-	-	2,028,884	2,028,884
Құнсыздануға резерв шегерілгенге дейін банктердегі “Ностро” үлгісіндегі барлық шоттар	34,793,807	-	2,028,884	36,822,691
Шығындарға арналған бағалау резерві	(30,543)	-	(2,028,884)	(2,059,427)
Кері РЕПО мәмілелері				
ВВВ-ден ВВВ+дейін кредиттік рейтингі бар	28,855,796	-	-	28,855,796
Ақша қаражатының және олардың баламаларының жиынтығы	63,619,060	-	-	63,619,060

Кредиттік рейтингтер «Standard&Poor 's» рейтингтік агенттігінің стандарттарына немесе басқа да халықаралық рейтингтік агенттіктердің ұқсас стандарттарына сәйкес ұсынылған.

2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша Компанияның бір банкі бар (2020 жылғы 31 желтоқсан: банктері жоқ), оның үлесіне капиталдың 10% - дан астамы тиесілі. Көрсетілген банктегі қалдықтың жиынтық көлемі 2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша 102,190,479 мың теңгені құрайды.

2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай ішінде Компания қазақстандық қор биржасында контрагенттермен «кері РЕПО» мәмілелерін жасасты. Бұл операциялар Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің, «Қазақстанның орнықтылық қоры» АҚ-ның Қазынашылық міндеттемелерімен және ҚР ҰБ нотасымен қамтамасыз етілген. 2021 жылғы 30-қыркүйектегі жағдай бойынша «кері РЕПО» мәмілелері бойынша қамтамасыз ету ретінде әрекет ететін қаржы активтерінің әділ құны 35,742,717 мың теңгені құрайды, аудиттелмеген (2020 жылғы 31-желтоқсанда: 28,973,393 мың теңге).

10 Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер

мың теңге	Аудиттелмеген			Барлығы
	2021 жылғы 30 қыркүйек			
	Кредиттік-құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
Басқа банктердегі ағымдағы шоттар				
ВВВ+ кредиттік рейтингі бар	13,260,830	-	-	13,260,830
ВВВ- кредиттік рейтингі бар	11,616,467	-	-	11,616,467
ВВ+ кредиттік рейтингі бар	26,289,443	-	-	26,289,443
	51,166,740	-	-	51,166,740
Құнсыздануға арналған резерв	(106,461)	-	-	(106,461)
Кезең соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	51,060,279	-	-	51,060,279

мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан			Барлығы
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
Текущие счета с прочих банках				
BBB+ кредиттік рейтингі бар	23,191,137	-	-	23,191,137
BBB- кредиттік рейтингі бар	16,020,245	-	-	16,020,245
BB+ кредиттік рейтингі бар	30,689,567	-	-	30,689,567
BB- кредиттік рейтингі бар	-	-	143,473	143,473
	69,900,949	-	143,473	70,044,422
Құнсыздануға арналған резерв	(172,016)	-	(143,473)	(315,489)
Кезең соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	69,728,933	-	-	69,728,933

Кредиттік рейтингтер "Standard&Poor 's" рейтингтік агенттігінің стандарттарына немесе басқа да халықаралық рейтингтік агенттіктердің ұқсас стандарттарына сәйкес ұсынылған. Шоттар мен депозиттер бойынша қалдықтар мерзімі өткен болып табылмайды.

2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша Компания сыйақы мөлшерлемесі 8.65%, 9.00% (2020 жылы: 8.50%, 9.00%) және өтеу мерзімі 2022 жылғы маусым, қыркүйек (2020 жылы: 2021 жылғы наурыз және желтоқсан) мерзімді депозиттерді теңгемен орналастырды.

2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша Компанияның үлесіне капиталдың 10% - ы тиесілі банк жоқ (2020 жылғы 31 желтоқсанға: бір банк). (2020 жылғы 31 желтоқсанға: 23,191,137 мың теңге).

11 Инвестициялық бағалы қағаздар

мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан мың теңге
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар		
В- ден В+ - ке дейін кредиттік рейтингі бар корпоративтік облигациялар	2,050,511	1,978,486
Берілген кредиттік рейтингі жоқ корпоративтік облигациялар	988,056	953,553
	3,038,567	2,932,039

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек			Барлығы
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
мың теңге				
<i>Амортизацияланған құны бойынша бааланатын инвестициялық бағалы қағаздар</i>				
Қазақстан Республикасы Қаржы Министрлігінің қазынашылық міндеттемелері	1,513,735	-	-	1,513,735
ҚР Ұлттық Банкінің ноталары	44,851,681	-	-	44,851,681
Корпоративтік облигациялар В+ - ден В- ге дейінгі кредиттік рейтингі бар	10,688,027	-	-	10,688,027
Жергілікті атқарушы органдардың (ЖАО) облигациялары	793,944,414	-	-	793,944,414
Кредиттік рейтингі жоқ корпоративтік облигациялар	-	-	2,102,726	2,102,726
	850,997,857		2,102,726	853,100,583
Шығындарға арналған бағалау резерві	(924,932)	-	(2,102,726)	(3,027,658)
Баланстық құны	850,072,925	-	-	850,072,925

	2020 жылғы 31 желтоқсан			Барлығы
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
1 мың теңге				
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар				
Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің қазынашылық міндеттемелері	1,487,309	-	-	1,487,309
ҚР Ұлттық Банкінің ноталары	45,452,372	-	-	45,452,372
Корпоративтік облигациялар				
ТОО «Fincraft Group» В кредиттік рейтингі бар	-	68,519,028	-	68,519,028
В кредиттік рейтингі бар екінші деңгейдегі банктер шығарған корпоративтік облигациялар	10,983,015	-	-	10,983,015
Жергілікті атқарушы органдардың (ЖАО) облигациялары	793,148,574	-	-	793,148,574
Берілген кредиттік рейтингі жоқ корпоративтік облигациялар	-	-	2,102,726	2,102,726
	851,071,270	68,519,028	2,102,726	921,693,024
Шығындарға арналған бағалау резерві	(1,702,346)	-	(2,102,726)	(3,805,072)
Баланстық құны	849,368,924	68,519,028	-	917,887,952

Кредиттік рейтингтер «Standard&Poog's» рейтингтік агенттігінің стандарттарына немесе басқа да халықаралық рейтингтік агенттіктердің ұқсас стандарттарына сәйкес ұсынылған.

2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған алты ай ішінде «Fincraft Group» ЖШС облигациялары ұйымдастырылған нарықта сатылды.

Есепті кезең ішінде Компания 2022, 2023, 2032 жылдары өтеу мерзімімен 69,137,662 бірлік мөлшерінде бір бірлігі үшін 1 мың теңге бағасы бойынша жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алды. Облигациялар бойынша купондық мөлшерлеме жылдық 4.25% және 6.10% құрайды. Облигациялар әділ құны бойынша танылды 58,961,603 мың теңге дисконт бастапқы тану кезінде жылдық 9.34% - 11.41% шегінде нарықтық ставканы пайдалана отырып есептелген 10,176,059 мың теңгені құрады.

2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған есепті кезең ішінде жергілікті атқарушы органдар 98,355,351 мың теңге мөлшерінде облигацияларды өтеді.

10,176,059 мың теңге мөлшеріндегі номиналды және әділ құн арасындағы айырмаға дисконт түріндегі залал 10,350,395 мың теңге сомасында осы облигацияларды сатып алу мақсаттары үшін алынған мемлекеттік субсидия бойынша міндеттемені азайту есебінен өтелді (16-ескертпе).

12 Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек

Клиенттерге берілген кредиттер Қазақстан Республикасының Коммерциялық банктерінен және кредиттік ұйымдарынан сатып алынған ипотекалық кредиттерден, сондай-ақ жеке тұлғаларға берілген ипотекалық кредиттерден тұрады. Кредиттер портфелі Қазақстан Республикасының азаматтары-жеке тұлғаларға берілген теңгеде және АҚШ долларында деноминацияланған ипотекалық кредиттерден тұрады.

Барлық несиелер тиісті тұрғын үй жылжымайтын мүлігімен қамтамасыз етілген.

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан мың теңге
Заңды тұлғаларға берілген қарыздар және заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	86,948,782	67,654,409
Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен кредиттер мен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек жиынтығы	86,948,782	67,654,409
Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық кредиттер және жеке тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	80,162,740	81,245,179
Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық кредиттердің және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің жиынтығы	80,162,740	81,245,179
Шығындарға арналған бағалау резерві	(12,152,509)	(13,606,918)
Клиенттерге берілген кредиттер және құнсыздануға арналған резервті шегергендегі жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	154,959,013	135,292,670

- (a) Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық кредиттердің және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің сапасы

Төмендегі кестеде 2021 жылғы 30 қыркүйектегі және 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша клиенттерге берілген ипотекалық кредиттердің сапасы туралы ақпарат берілген:

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек				Барлығы
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Бастапқы тану кезінде сатып алынған кредиттік- құнсыздан- ған	
мың теңге					
- мерзімі өтпеген	65,048,050	701,403	3,356,705	29,177	69,135,335
- 30 күннен кем мерзімге мерзімі өткен	3,076,242	413,639	381,159	42,426	3,913,466
- 30-89 күн мерзімге мерзімі өткен	39,549	1,082,086	1,256,495	39,561	2,417,691
- 90-179 күн мерзімге мерзімі өткен	-	33,840	996,329	17,197	1,047,366
- 180-360 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	382,445	866,831	1,249,276
- 360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	2,387,979	11,627	2,399,606

*«ҚазақстанТұрғын үй Компаниясы» АҚ
2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай үшін
қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер*

	68,163,841	2,230,968	8,761,112	1,006,819	80,162,740
Бағалау резерві	(2,256,382)	(308,771)	(3,573,062)	(1,000,450)	(7,138,665)
Баланстық құны	65,907,459	1,922,197	5,188,050	6,369	73,024,075

2020 жылғы 31 желтоқсан

мың теңге	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылмайтын	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын	Бастапқы тану кезінде сатып алынған кредиттік-құнсызданған	Барлығы
		активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар		
- мерзімі өтпеген	64,623,435	2,632,082	4,576,212	131,903	71,963,632
- 30 күннен кем мерзімге мерзімі өткен	2,568,635	479,930	545,513	3,949	3,598,027
- 30-89 күн мерзімге мерзімі өткен	-	996,112	375,084	11,581	1,382,777
- 90-179 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	775,835	25,901	801,736
- 180-360 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	816,450	11,276	827,726
- 360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	2,666,995	4,286	2,671,281
	67,192,070	4,108,124	9,756,089	188,896	81,245,179
Бағалау резерві	(3,938,914)	(473,743)	(3,970,716)	(188,896)	(8,572,269)
Баланстық құны	63,253,156	3,634,381	5,785,373	-	72,672,910

2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша сатушыдан кері сатып алудың толық талап ету және сатушыдан кері сатып алудың ішінара талап ету құқықтары бар кредиттердің баланстық құны тиісінше 9,270,384 мың теңгені және 0 теңгені құрады (2020 жылғы 31 желтоқсанда: тиісінше 10,842,108 мың теңге және 436,972 мың теңге).

Сатушыдан кері сатып алуды ішінара талап ету құқығына арналған келісімдердің шарттарына сәйкес, осы құқық осы кредиттерді сатып алу күніне ипотекалық кредиттер бойынша негізгі борыштың жалпы мөлшерінің 20% - ынан аспайды.

Жеке тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ипотекалық кредиттердің және ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің залалына арналған бағалау резервінің өзгерістерін талдау

2021 жылғы 30 қыркүйекте және 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз айда жеке тұлғаларға берілген кредиттер сыныптары бойынша және күтілетін кредиттік шығындардың үш сатысы бойынша кредиттердің құнсыздануынан болған шығындарды жабуға арналған резервтің қозғалысы былайша берілген:

«ҚазақстанТұрғын үй Компаниясы» АҚ
2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай үшін
қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

	Аудиттелмеген				Барлығы
	2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай				
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл 12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Сатып алынған кредиттік- құнсызданған бастапқы тану	
мың теңге					
Кезең басындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	3,938,914	473,743	3,970,716	188,896	8,572,269
1-кезеңге ауыстыру	192,681	(58,954)	(133,727)	-	-
2-кезеңге ауыстыру	(96,066)	105,996	(9,930)	-	-
3-кезеңге ауыстыру	(149,228)	(13,147)	162,375	-	-
Таза өзгеріс	(2,163,346)	(267,891)	(319,715)	247,657	(2,503,295)
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	533,174	68,936	72,136	563,757	1,238,003
Есептен шығару	-	-	(18,644)	-	(18,644)
Дисконтты босату және өзге де өзгерістер	253	88	(150,149)	140	(149,668)
Кезең соңындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	2,256,382	308,771	3,573,062	1,000,450	7,138,665

	Аудиттелмеген				Барлығы
	2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай				
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл 12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Сатып алынған кредиттік- құнсызданған бастапқы тану	
мың теңге					
Кезең басындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	614,135	209,234	3,343,279	151,696	4,318,344
1-кезеңге ауыстыру	(21,984)	21,485	499	-	-
2-кезеңге ауыстыру	6,953	(133,631)	126,678	-	-
3-кезеңге ауыстыру	230,930	138,460	(369,390)	-	-
Таза өзгеріс	653,304	(47,759)	2,082,260	2,806	2,690,611
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	875,530	38,415	262,323	35,883	1,164,674
Есептен шығару	-	-	(48,329)	-	(48,329)

Валюта бағамының өзгеруі және өзге де өзгерістер	98	-	-	-	98
Кезең соңындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	2,362,800	225,992	5,465,635	190,331	8,244,758

Алып қойылған қамтамасыз ету

Компания бөлшек клиенттерге берілген несиелерді қамтамасыз етуді бақылау арқылы белгілі бір активтерді сатып алды. 2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша мұндай активтердің баланстық құны 134,876 мың теңгені құрады (2020 жылы: 222,755 мың теңге).

Компанияның саясаты көрсетілген активтерді қысқа мерзімде сатуды көздейді.

- (6) **Клиенттерге берілген кредиттердің және заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің сапасы**

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек			Барлығы
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
Берілген қарыздар				
"Елорда құрылыс Компаниясы" ЖШС-не"ССС" ішкі рейтингі берілді	38,410,361	-	-	38,410,361
"Қазақстанның Даму Банкі" АҚ	16,662,704			16,662,705
"Мега Плаза" ЖШС берілген "ССС" ішкі рейтингі	-	27,858,208	-	27,858,208
"Спорттық жекпе-жек және күш қолданылатын спорт түрлері Конфедерациясы" ФА ЗТБ "ВВВ" ішкі рейтингі берілді	-	-	-	-
"Астана IT University" ЖШС берілген "ССС" ішкі рейтингі	3,472,391	-	-	3,472,391
"Unit Fund" коммерциялық емес ұйымы берілген "D" ішкі рейтингі	-	-	545,118	545,118
Құнсыздануға резерв шегерілгенге дейін берілген қарыздар жиынтығы	58,545,456	27,858,208	545,118	86,948,782
Шығындарға арналған бағалау резерві	(197,942)	(4,577,522)	(238,380)	(5,013,844)
Құнсыздануға арналған резервті шегергеннен кейін берілген қарыздар жиынтығы	58,347,514	23,280,686	306,738	81,934,938

2020 жылғы 31 желтоқсан				
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Барлығы
Берілген қарыздар				
"Елорда құрылыс Компаниясы "ЖШС, берілген" ССС" ішкі рейтингі	36,053,386	-	-	36,053,386
Бөліп-бөліп сату бойынша дебиторлық берешек				
"Мега Плаза" ЖШС, берілген "ССС" ішкі рейтингі	-	27,245,018	-	27,245,018
ЭКСПО – 2017 ХКО аумағында орналасқан пәтерлерді сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек				
«Спорттық жекпе-жек және күш қолданылатын спорт түрлері Конфедерациясы» ФА ЗТБ, «ВВВ» ішкі рейтингі берілді	1,375,619	-	-	1,375,619
"Астана IT University" ЖШС, "ССС" ішкі рейтингі берілді	2,479,006	-	-	2,479,006
"D" ішкі рейтингі берілген "Umit Fund" коммерциялық емес ұйымы	-	-	501,380	501,380
Құнсыздануға резерв шегерілгенге дейінгі дебиторлық берешектің жиынтығы	39,908,011	27,245,018	501,380	67,654,409
Шығындарға арналған бағалау резерві	(2,553,827)	(2,261,569)	(219,253)	(5,034,649)
Құнсыздануға резерв шегерілгенге дейін берілген қарыздар жиынтығы	37,354,184	24,983,449	282,127	62,619,760

2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай ішінде "Мега Плаза" ЖШС Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражатынан берілген қарыз бойынша 722,465 мың теңге сомасында негізгі борыш пен сыйақы төлеуді жүргізді.

ЭКСПО-2017 ХКО аумағында орналасқан жеке және заңды тұлғалар үшін бөліп-бөліп төленетін пәтерлерді сату ұзақ мерзімді дебиторлық берешек кепіл ретінде тіркелген сатылған жылжымайтын мүлікпен (пәтерлер, паркингтер) қамтамасыз етілгенін көздейді.

Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен кредиттер мен дебиторлық берешек бойынша залалдарға бағалау резерві қалдықтарының өзгеруі төменде берілген:

	Аудиттелмеген			Барлығы
	2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай			
мың теңге	Кредиттік- күнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- күнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар		
<i>Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен кредиттер және ұзақ мерзімді дебиторлық берешек</i>				
Жыл басындағы қалдық	2,553,827	2,261,569	219,253	5,034,649
Шығындар үшін бағалау резервінің таза өзгеруі	(2,373,947)	2,315,953	19,127	(38,867)
Басқа өзгерістер	18,062			18,062
Кезең соңындағы қалдық	197,942	4,577,522	238,380	5,013,844

(в) *Заңды және жеке тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен қарыздар мен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек бойынша шығындарға бағалау резервін бағалау кезіндегі негізгі жол берулер мен пайымдаулар*

Болжамды ақпаратты қосу

Компания болжамды ақпаратты қаржы құралын бастапқы тану сәтінен бастап кредиттік тәуекелді Елеулі арттыру мәніне бағалауға да, сол сияқты күтілетін кредиттік шығындарды бағалауға да қосады. Компания болжамды ақпаратты бағалау үшін сараптамалық пікірді қолданады. Бұл бағалау сыртқы көздерден алынған ақпаратқа негізделген.

Сыртқы ақпарат Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі, Ұлттық экономика министрлігі сияқты Компания өз қызметін жүзеге асыратын елдердің мемлекеттік органдары мен ақша-кредит реттеу органдары жариялайтын экономикалық деректер мен болжамдарды, сондай-ақ жекелеген жеке және ғылыми болжамдарды қамтуы мүмкін.

Компания қаржы құралдарының әрбір портфелі бойынша кредиттік тәуекел мен кредиттік шығындарды бағалауға әсер ететін негізгі факторлардың тізбесін айқындады және құжатпен ресімдеді және тарихи деректерді талдауды пайдалана отырып, макроэкономикалық айнымалылар, кредиттік тәуекел мен кредиттік шығындар арасындағы өзара байланысты бағалады.

Дефолт деңгейі бойынша жеткілікті тарихи базаның жоқтығын ескере отырып, Компания экономикалық сценарийлер бойынша ақпарат көзі ретінде рейтингтік агенттіктердің

деректерін анықтады. Сценарийлер үнемі жанартылып отырады және несиелік тәуекелдер деңгейін бағалау кезінде қолданылады.

Негізгі көрсеткіштің, дефолт оқиғаларының және қаржы активтерінің әртүрлі портфельдері бойынша шығындар деңгейінің болжамды арақатынасы рейтингтік агенттіктердің соңғы 30-40 жылдағы тарихи деректерін талдау негізінде әзірленді.

13 Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек

2021 жылғы 30 қыркүйектегі және 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық жалға берілетін таза инвестициялардың құрамдауыштары былайша берілген:

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30-қыркүйек мың теңге	2020 жылғы 31-желтоқсан мың теңге
Бір жылдан кем	12,634,824	13,358,281
1 жылдан 2 жылға дейін	12,644,393	13,340,144
2 жылдан 3 жылға дейін	12,689,404	13,327,935
3-тен 4 жылға дейін	12,728,375	13,326,316
4 жылдан 5 жылға дейін	12,772,664	13,317,062
Бес жылдан астам	136,511,563	146,913,557
Ең төменгі жалдау төлемдері	199,981,223	213,583,295
Еңбек сіңірілмеген қаржылық кірісті шегергенде:		
Бір жылдан кем	(3,874,127)	(4,750,055)
Бір жылдан бес жылға дейін	(14,937,933)	(18,103,166)
Бес жылдан астам	(18,466,887)	(23,237,423)
Еңбек сіңірілмеген қаржылық кірісті шегергенде, барлығы	(37,278,947)	(46,090,644)
Минус: шығындарға арналған бағалау резерві	(3,892,960)	(3,222,087)
Қаржылық жалдауға таза инвестициялар	158,809,316	164,270,564

Компания тұрғын үй кешендерін «Нұрлы Жер» және «өз бағдарламасына» сәйкес жалға береді.

Компания осы жалдау шарттарын ХҚЕС (IFRS) 16 сәйкес қаржылық жалдау ретінде жіктейді, өйткені жалдау мерзімінің соңына қарай активтерді иелену құқығы жалға алушыға өтеді және жалдау мерзімінің басында ең төменгі жалдау төлемдерінің ағымдағы құны жалға алынатын активтің барлық әділ құнын құрайды.

«Жеке бағдарлама» бойынша Қаржылық жалдау шарттарының 20 жылға дейінгі өтеу мерзімдері және номиналды сыйақы мөлшерлемелері 11.50% және 13.00% болады. «Нұрлы Жер» бойынша Қаржылық жалдау шарттарының өтеу мерзімі 20 жыл және Алматы және Астана қалаларында 1 ш.м. үшін 1,120 теңге мөлшерінде, қалған өңірлерде 1 ш. м. үшін 924 теңге мөлшерінде айлық жалдау төлемдерінің шекті лимиттерін көздейді, "Нұрлы Жер" бағдарламасы бойынша жалдау шарттары бойынша сыйақының болжамды мөлшерлемесі 3.1% – ды құрайды.

Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің сапасы

Бұдан әрі кестеде 2021 жылғы 30 қыркүйектегі және 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің сапасы туралы ақпарат берілген:

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай үшін
 қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

	Аудиттелмеген			Барлығы
	2021 жылғы 30-қыркүйек			
	Кредиттік- күнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- күнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- күнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
мың теңге				
Мерзімі өтпеген	127,489,287	6,983,156	2,393,525	136,865,968
30 күннен кем мерзімге мерзімі өткен	6,879,581	3,017,364	1,182,344	11,079,289
30-89 күн мерзімге мерзімі өткен	482,543	4,140,700	2,400,319	7,023,289
90-179 күн мерзімге мерзімі өткен	-	238,691	4,157,060	4,395,751
180-360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	1,907,705	1,907,705
360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	1,430,001	1,430,001
	134,851,411	14,379,911	13,470,954	162,702,276
Шығындарға арналған бағалау резерві	(1,039,034)	(1,083,655)	(1,770,271)	(3,892,960)
Баланстық құны	133,812,377	13,296,256	11,700,683	158,809,316

	2020 жылғы 31-желтоқсан			Барлығы
	Кредиттік- күнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- күнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- күнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
мың теңге				
- мерзімі өтпеген	134,125,996	7,975,763	4,307,012	146,408,771
- 30 күннен кем мерзімге мерзімі өткен	8,323,029	467,529	570,717	9,361,275
- 30-89 күн мерзімге мерзімі өткен	-	3,688,146	1,695,985	5,384,131
- 90-179 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	2,520,849	2,520,849
- 180-360 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	279,275	2,479,275
- 360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	1,338,350	1,338,350
	142,449,025	12,131,438	12,912,188	167,492,651
Шығындарға арналған бағалау резерві	(913,399)	(1,109,071)	(1,199,617)	(3,222,087)
Баланстық құны	141,535,626	11,022,367	11,712,571	164,270,564

«ҚазақстанТұрғын үй Компаниясы» АҚ
2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай үшін
қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

2021 жылғы 30 қыркүйекте және 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз айдағы қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек сыныптары және күтілетін кредиттік шығындардың үш сатысы бойынша кредиттердің құнсыздануынан болған шығындарды жабуға арналған бағалау резервінің қозғалысы былайша берілген:

Аудиттелмеген				
2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай				
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл 12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	мың теңге
Кезең басындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	913,399	1,109,071	1,199,617	3,222,087
1-кезеңге ауыстыру	56,702	(54,411)	(2,291)	-
2-кезеңге ауыстыру	(60,620)	288,019	(227,399)	-
3-кезеңге ауыстыру	(18,506)	(251,044)	269,550	-
Таза есептеу	94,075	(23,088)	525,211	596,198
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	47,960	14,865	1,832	64,657
Басқа өзгерістер	6,024	243	3,751	10,018
Кезең соңындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы, аудиттелмеген	1,039,034	1,083,655	1,770,271	3,892,960

Аудиттелмеген				
2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай				
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл 12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	мың теңге
Кезең басындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	311,070	391,984	211,210	914,264
1-кезеңге ауыстыру	16,535	(13,297)	(3,238)	-
2-кезеңге ауыстыру	(8,266)	34,118	(25,852)	-
3-кезеңге ауыстыру	(12,834)	(157,334)	170,168	-
Таза есептеу	634,157	440,329	110,983	1,185,469
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	23,368	1,409	2,315	27,092
Дисконтты босату	15,171	243,371	955,227	1,213,769
Кезең соңындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы, аудиттелмеген	979,201	940,580	1,420,813	3,340,594

14 Шығарылған борыштық бағалы қағаздар

Шығарылған борыштық бағалы қағаздар 2021 жылғы 30 қыркүйектегі және 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша теңгемен көрсетілген облигациялардан тұрды.

Эмиссия	Өтеу күні	Купон-ның номиналды мөлшерлемесі	Тиімді мөлшерлеме	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан мың теңге
KZ2C00006641	09.04.2024	4.05%	13.99%	158,725,409	162,297,012
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	132,987,923	132,772,391
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	130,554,559	130,781,398
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	71,211,749	65,683,297
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	69,253,249	63,552,860
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	69,253,249	63,552,859
KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	10.23%	31,197,750	30,433,345
KZ2C00006393	24.02.2026	10.25%	11.00%	29,470,006	-
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,494,967	20,973,967
KZ2C00004356	21.06.2049	2.99%	12.09%	172,355	170,880
KZ2C00007086	01.04.2051	0.10%	11.07%	70,318	-
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	20,364	19,004
KZ2C00005973	28.06.2029	9.75%	10.35%	-	41,982,500
KZ2C00006179	29.08.2029	10.00%	10.00%	-	25,847,222
				713,411,898	738,066,735

Есепті кезең ішінде кәсіпкерлікті қолдау және еңбек нарығындағы тұрақтылықты қамтамасыз ету үшін инвестициялар тарту мақсатында, «Жұмыспен қамтудың жол картасы 2020-2021 жылдарға» бағдарламасын іске асыру шеңберінде, Компания Қазақстанның қор биржасында (KASE) айналым мерзімі 5 жыл, бір бірлігі үшін 1 теңге бағасы бойынша 30 млрд бірлік көлемінде KZ2C00006393 облигацияларын шығаруды жүзеге асырды. Облигациялар бойынша купондық мөлшерлеме жылдық 10.25% құрайды. Сыйақы төлеу – жылына 2 рет.

Компания сондай-ақ айналым мерзімі 30 жыл, бір бірлігі үшін 1 теңге бағасы бойынша 1,303,774,200 бірлік мөлшерінде Қазақстан қор биржасында (KASE) KZ2C00007086 облигацияларын шығаруды жүзеге асырды. Облигациялар Компанияның теңгерімінде жылдық 11.07% нарықтық мөлшерлемелерді пайдалана отырып есептелген әділ құны бойынша 67,496 мың теңгеге тең деп танылды, номиналды және әділ құн арасындағы айырма 2021 жыл ішінде пайдалану жоспарланып отырған мемлекеттік субсидия түрінде танылды. Облигациялар бойынша купондық мөлшерлеме жылдық 0.10% құрайды. Сыйақыны төлеу – жылына 4 рет.

Есепті кезең ішінде Компания тиісінше 40,000,000 мың теңге және 25,000,000 мың теңге сомасында KZ2C00005973 және KZ2C00006179 шығарылған облигациялар бойынша негізгі борышты мерзімінен бұрын өтеген.

15 Басқа да тартылған қаражат

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан мың теңге
«Бәйтерек» Ұлттық басқарушы холдингі» АҚ-нан қарыз	213,709,013	203,134,956
Қазақстан Республикасының Үкіметі алдындағы берешек	5,631,457	5,308,951
Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің алдындағы берешек	218,650	203,779
	219,559,120	208,647,686

2021 жылғы 30 қыркүйектегі және 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша тартылған басқа да қаражат ҚР Президентінің 2015 жылғы 6 сәуірдегі № 1030 Жарлығына сәйкес қабылданған “Нұрлы жол” инфрақұрылымды дамытудың 2015 - 2019 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы және ҚР Үкіметінің 2014 жылғы 28 маусымдағы № 728 қаулысымен бекітілген “Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы” шеңберінде “Бәйтерек” ҰБХ” АҚ-дан алынған кредиттерді қамтиды, олар “Бәйтерек” ҰБХ” АҚ-ның жалға берілетін және кредиттік тұрғын үй сатып алу. “Нұрлы жер” бағдарламасына сәйкес, қарыздың нысаналы мақсаты құрылысты қаржыландыру және оны қаржылық жалдау шарттары бойынша жалға беру үшін мүлікті сатып алу болып табылады. Осы қарыздар бойынша номиналды сыйақы мөлшерлемесі 2045 жылғы қаңтарда, 2046 жылғы қаңтарда және 2046 жылғы маусымда өтеу күнімен жылдық 0.15% - ды құрайды. Негізгі сома өтеу мерзімі басталған кезде өтелуге жатады. Бастапқы тану кезінде бұл қарыздар 6.9% - дан 8.0% - ға дейін түрленетін тиісті есептік нарықтық сыйақы ставкаларын қолдана отырып, Шартқа сәйкес қарыз бойынша болашақ ақша ағындарын дисконттау жолымен есептелген әділ құн бойынша танылды. Осы кредиттер бойынша Дисконт мемлекеттік субсидия ретінде танылды (16-ескертпе).

16 Мемлекеттік субсидиялар

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге
Кезең басындағы жағдай бойынша қалдық	197,563,476	98,052,131
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар бойынша дисконт түріндегі мемлекеттік субсидияның туындауы (19-ескертпе)	15,936,129	73,700,583
ЖАО облигациялары бойынша мемлекеттік субсидияны пайдалану (14-ескертпе)	(10,350,395)	(75,798,015)
Біріктіру нәтижесінде кезең ішінде сыйақының төмен ставкасы бойынша алынған қарыздар бойынша мемлекеттік субсидиялар (27-ескертпе)		100,868,263
Кезең ішіндегі амортизация	(6,015,359)	(3,761,266)
Кезең соңындағы жағдай бойынша қалдық	197,133,851	193,061,696

«Нұрлы жер», «Жұмыспен қамту 2020-2021 жылдар жол картасы» мемлекеттік бағдарламаларын қаржыландыруға қатысты мемлекеттік субсидия бойынша міндеттемелер жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын төмен пайыздық мөлшерлеменен сатып алудан дисконт танылуына қарай пайдаланылатын болады, сондай-ақ мемлекеттік субсидиялардың бір бөлігі дайын пәтерлерді Компанияның балансына қабылдаған сәттен бастап 20 жыл ішінде тікелей сатып алу құқығымен жалдау бойынша сыйақы түріндегі кірістер құрамында амортизацияланады.

17 Болашақ кезендердің кірістері және берілген кепілдіктер бойынша резервтер

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан мың теңге
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша болашақ кезендердің кірістері	1,582,344	1,035,317
Қаржылық кепілдіктер бойынша болашақ кезендердің кірістері	779	33,425
Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезендер кірістерінің жиынтығы	1,583,123	1,068,742

*«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай үшін
қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер*

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан мың теңге
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша келтірілген, бірақ мәлімделмеген шығындар резерві	13,968,225	12,386,342
Қаржылық кепілдіктер бойынша талаптарға арналған резерв	1,270	1,483
Берілген кепілдіктер бойынша резервтер жиынтығы	13,969,495	12,387,825
	15,552,618	13,456,567

Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезендердің кірістері

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге
Кезең басындағы қалдық	1,068,742	-
Қаржылық кепілдіктер бойынша комиссиялар	(766)	-
Қаржылық кепілдіктер жөніндегі комиссиялар есептен шығарылды	(31,838)	
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша еңбек сіңірілген комиссиялар (сақтандыру сыйлықақылары)	(1,421,690)	-
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша алынған	2,218,146	-
Қаржылық кепілдіктер жөніндегі комиссиялар	49	-
Қайтарылған құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жөніндегі комиссиялар	(12,423)	-
Кірістер бойынша ҚҚС	(237,098)	-
Кезең соңындағы жағдай бойынша қалдық	1,583,123	-

Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезендердің кірістеріне пропорционалды әдісті пайдалана отырып, әрбір қаржылық кепілдік шарты және құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарт үшін жеке есептелген, есеп айырысулар бойынша келесі немесе кейінгі қаржылық жылдары алынатын құрылыс жобалары бойынша қаржылық кепілдіктер жөніндегі комиссиялардың бір бөлігі және кепілдік беру туралы шарттар бойынша комиссиялардың бір бөлігі кіреді.

Құрылыс жобалары бойынша берілген кепілдіктер бойынша талаптарға резервтердің өзгеруін талдау

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге
Кезең басындағы жағдай бойынша резервтің шамасы	12,386,342	-
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша резервтердегі өзгеріс	1,581,883	-
Кезең соңындағы жағдай бойынша резервтің шамасы	13,968,225	-

Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша резервтерді есептеу үшін пайдаланылатын негізгі жол берулер

Сақтандыру активтері мен міндеттемелерін бағалау үшін пайдаланылатын жол берулер сақтандыру шарттары бойынша кез келген болашақ міндеттемелерді жабу үшін жеткілікті резервтерді барынша дұрыс қалыптастыруға арналған.

Есепті күнгі жағдай бойынша Компания олардың мәлімделгеніне немесе мәлімделмегеніне қарамастан, осы күнге дейін сақтандыру жағдайларының басталуы нәтижесінде болған залалдарды толық реттеу үшін қажетті болжамды сомаға резерв қалыптастырады.

Компания жалпыға қолжетімді нарықтық ақпараттың және басқа да жарияланған ақпараттың сәйкестігіне жол берулерді тексереді. Алайда қазақстандық сақтандыру нарығында негізгі қызмет бойынша өзгерістерге жол берушілікті және ұшырағыштықты анықтау үшін өзекті болатын жалпыға қолжетімді ақпараттың жетіспеушілігі байқалады. Орын алған, бірақ мәлімделмеген шығындар резервін бағалау, әдетте, мәлімделген, бірақ реттелмеген шығындар резервін бағалаудан гөрі белгісіздіктің жоғары деңгейімен байланысты.

Сақтандыру жағдайының басталу ықтималдығын анықтау үшін Компания тәуекел деңгейін анықтайтын уәкілетті Компанияға/құрылыс салушыға берілген рейтингті пайдаланады. Рейтинг уәкілетті Компанияның/құрылыс салушының сандық және сапалық көрсеткіштерін: сату рентабельділігін, активтердің рентабельділігін, мерзімді өтімділік коэффициентін, төлем қабілеттілігі коэффициентін, пайыздарды жабу коэффициентін, ағымдағы борыштың активтерге қатынасы көрсеткішін, меншікті капиталға жиынтық міндеттемені, пайдалануға берілген тұрғын үйдің жалпы алаңының шаршы метрінің көлемін, бас мердігер лицензиясының санатын, техникалық жарақтандырылуын ескереді.

Уәкілетті Компанияның/құрылыс салушының құрылыс-монтаждау жұмыстарының кешеуілдеуіне және сату жоспарының орындалмауына байланысты кепілдік мерзімін ұзарту туралы өтінішпен жүгінуі сақтандыру жағдайының басталу ықтималдығын арттыру факторы болып саналады.

Кепілдік беру туралы шарт бойынша құрылыс салушының және құрылысты жүзеге асыру үшін уәкілетті Компанияның міндеттемелерін орындауды қамтамасыз ету құрылыс салушының уәкілетті Компанияда қатысу үлесінің кепілі және жер учаскесінің (оған арналған құқықтардың) кепілі болып табылатындығын ескере отырып, Компанияны бағалау бойынша сақтандыру жағдайы басталған кезде нақты өтеу сомасы құрылыстың аяқталу сатысына және құнына, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке нарықтық бағалардың өзгеруіне байланысты болады.

Күтілетін шығындарды бағалау Компанияның статистикалық деректерді жинақтауына қарай қайта қаралады.

Компания басшылығы құрылыс жобалары бойынша кепілдік шарттары портфелінің көрсеткіштері, негізінен, сақтандыру жағдайының басталу ықтималдығының бағалау коэффициенттерінің өзгеруіне және сақтандыру жағдайы басталған кезде нақты өтемді бағалауға сезімтал деп есептейді. Компания жоғарыда аталған айнымалы шамалардың соңғы мәндеріне сүйене отырып, өзінің есептік бағалауларына үнемі өзгерістер енгізіп отырады.

Сақтандыру жағдайы басталуының күтілетін ықтималдығы плюс/минус бір пайызға өзгерген кезде сақтандыру резервтерінің мөлшері 139,682 мың теңгеге (2020 жылғы 31 желтоқсанға: 123,863 мың теңге) жоғары/төмен болар еді.

Сақтандыру жағдайы басталған кезде іс жүзіндегі өтемді бағалау талаптар сомасының 5% - ын қосу/алып тастағанда өзгерген кезде сақтандыру сыйлықақыларының мөлшері мыналарға: 743,548 мың теңге (2020 жылғы 31 желтоқсанға: 557,611 мың теңге) төмен/жоғары болар еді.

18 Меншікті капитал

(а) Дивидендтер

Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес Компанияның резервтерін бөлу үшін қолжетімді шама ҚЕХС-қа сәйкес дайындалған Компанияның қаржылық есептілігінде көрсетілген бөлінбеген пайданың шамасымен немесе егер жинақталған шығын болашақ кезеңдерге ауыстырылса, есепті кезеңдегі пайданың шамасымен шектеледі. Егер меншікті

капиталдың мөлшері теріс болса немесе таза кірісті бөлу Компанияның төлем қабілетсіздігіне немесе дәрменсіздігіне әкеп соқса, бөлуге жол берілмейді.

2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай ішінде Компания 6,051,678 мың теңге (бір акцияға 343.24 теңге) сомасында дивидендтер жариялады, аудиттелмеген (2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай ішінде Компания 2,577,532 мың теңге (бір акцияға 423.84 теңге) сомасында дивидендтер жариялады, аудиттелмеген.

(б) Акцияға базалық және бөлінген пайда

Акцияға шаққандағы негізгі және бөлінген пайда қарапайым акцияларды ұстаушыларға тиесілі кезеңдегі пайда немесе шығын сомасын кезең ішінде айналыстағы жай акциялардың орташа өлшенген санына бөлу арқылы есептеледі.

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай
Кезең ішіндегі пайда, мың теңгемен	24,802,267	6,792,137
Жай акциялардың орташа өлшенген саны	17,631,022	15,301,543
Акцияға базалық және таратылған пайда, теңгемен	1,407	444

19 Тәуекелдерді басқару

Тәуекелдерді басқару ипотекалық қызметтің негізінде жатыр және Компанияның операциялық қызметінің маңызды элементі болып табылады. Нарықтық тәуекел, кредиттік тәуекел және өтімділік тәуекелі Компания өз қызметін жүзеге асыру процесінде кездесетін негізгі тәуекелдер болып табылады.

Тәуекелдерді басқару ипотекалық қызметтің негізінде жатыр және Компанияның операциялық қызметінің маңызды элементі болып табылады. Нарықтық тәуекел, кредиттік тәуекел және өтімділік тәуекелі Компания өз қызметін жүзеге асыру процесінде кездесетін негізгі тәуекелдер болып табылады.

2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша төменде сипатталғандарды қоспағанда, 2020 жылғы 31 желтоқсанмен салыстырғанда нарықтық тәуекелге және өтімділік тәуекеліне қатысты елеулі өзгерістер болған жоқ.

Активтерге нарықтық бағалардың құлдырауына және COVID-19 пандемиясының таралуына байланысты белгісіздіктерді барабар көрсету үшін Компания 2021 жылғы 9 айдағы болжамды макроэкономикалық индикаторларды қоса алғанда, күтілетін кредиттік шығындарды бағалау модельдерінде пайдаланылатын болжамды ақпаратты жаңартты:

- мұнай бағасының және елдің ЖІӨ-нің жаңартылған болжамдары;
- өзгерістердің экономиканың түрлі салаларына әсері.

2021 жылғы 30 қыркүйекке күтілетін кредиттік залалдарға резервтерді есептеу мақсаттары үшін Компания тәуекел-факторларды, оның ішінде макроправоктарды жаңарту арқылы PD-ны 12 айға да, қаржы құралдары мерзімінің соңына дейін де қайта бағалады. Кезең ішінде 12 айлық тәуекел факторлары бойынша болжамдар жақсарды, бұл 12 айлық PD бойынша мәннің төмендеуіне әсер етті. «ЖІӨ өсуі» факторының тәуекел болжамын жақсарту өткен жылы теріс мәнді құраған Қазақстан Республикасының ЖІӨ өсуі туралы 2020 жылғы болжамға қарағанда оң мәнді құрады.

Шолу күніндегі жағдай бойынша қаржы активтеріне қатысты кредиттік тәуекелдің ең жоғары деңгейі мынадай түрде ұсынылуы мүмкін:

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан мың теңге
АКТИВТЕР		
Ақша қаражаты және оның баламалары	149,662,308	63,619,060
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	51,060,279	69,728,933
Инвестициялық бағалы қағаздар:		
- Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын	3,038,567	2,932,039
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	850,072,925	917,887,952
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	154,959,013	135,292,670
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	158,809,316	164,270,564
Басқа қаржы активтері	14,328	24,588
Кредиттік тәуекелге ұшыраудың ең жоғары деңгейінің барлығы	1,367,616,736	1,353,755,806

Сақтандыру тәуекелдерін басқару

Компания құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жасасады. Компания кепілдік беру жағдайы басталған кезде тұрғын үй құрылысын аяқтауға және тұрғын ғимараттағы үлестерді үлескерлерге беруге кепілдік береді.

2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша Компанияның қолданыстағы 56 кепілдік беру шарты болды (2020 жылғы 31 желтоқсан: қолданыстағы 27 шарт). 2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша Компания шығарған қолданыстағы кепілдіктер бойынша міндеттемелердің ең жоғары сомасы: 329,925,996 мың теңгеге тең (2020 жылғы 31 желтоқсан: 190,074,576 мың теңге).

Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша Компания тап болатын негізгі тәуекел кепілдік жағдайлары бойынша нақты төлемдер немесе оларды төлеу уақыты күтілгеннен өзгеше болуы мүмкін екендігінде болып табылады. Осылайша, Компанияның мақсаты осы міндеттемелерді төлеу үшін жеткілікті резервтерді қамтамасыз ету болып табылады.

Сақтандыру тәуекелі негізінен құрылыс салушымен байланысты қаржылық және заңды тәуекелдерді бағалау арқылы басқарылады. Компания құрылыс салушының қаржылық жағдайын, жобаны қаржыландыру көздерін талдауды, құрылыс Компаниясының баға саясатының барабарлығын бағалайды. Сонымен қатар, Компания жоба бойынша құқықтық және бедел тәуекелдерін белгілеу үшін құқықтық бағалау жүргізеді. Клиенттің тұрғын үй ғимаратының құрылысын аяқтау бойынша міндеттемелерін қамтамасыз ету мақсатында Компания уәкілетті Компанияның 100% үлесін құрылыс аяқталмаған жер учаскесімен қамтамасыз ету сапасына қабылдайды.

20 Шартты міндеттемелер

(a) Сақтандыру

Қазақстан Республикасында сақтандыру қызметтерінің нарығы даму сатысында, сондықтан басқа елдерде қолданылатын сақтандыру қорғаудың көптеген нысандары Қазақстанда әзірше қолжетімсіз. Компанияның өзінің өндірістік құрылыстарына, өндірістің тоқтап қалуынан туындаған залалдарға немесе авариялар немесе Компания қызметінің нәтижесінде жылжымайтын мүлік объектілеріне немесе қоршаған ортаға келтірілген залалға байланысты үшінші тараптар алдында туындаған міндеттемелерге қатысты толық сақтандыру қорғанысы жоқ. Компания барабар сақтандыру өтемін алғанға дейін белгілі бір активтердің жоғалуы немесе зақымдануы Компанияның қызметі мен қаржылық жағдайына айтарлықтай теріс әсер етуі мүмкін деген тәуекел бар.

(б) Сот талқылаулары

Нарықтағы әдеттегі қызметін жүзеге асыру барысында Компания әртүрлі заңды шағымдарға тап болады. Басшылық сот талқылаулары нәтижесінде туындайтын міндеттемелердің түпкілікті шамасы (олар болған жағдайда) болашақта Компания қызметі нәтижелерінің қаржылық жағдайларына елеулі теріс әсер етпейді деп пайымдайды.

(в) Қазақстандағы шартты салық міндеттемелері

Қазақстанның салық жүйесі салыстырмалы түрде жаңа бола тұра, заңнамалық нормалардың, ресми түсіндірулер мен сот шешімдерінің жиі өзгерістерімен сипатталады, көбінесе анық жазылмаған және қарама-қайшы келеді, бұл оларды ҚЕХС-қа сәйкес кірістерді, шығыстарды және қаржылық есептіліктің өзге де баптарын есепке алу тәртібіне қатысты пікірлерді қоса алғанда, әртүрлі салық органдарының әртүрлі түсіндіруіне жол береді.

Салықтардың дұрыс есептелуіне қатысты тексерулер мен тергеулермен ірі айыппұлдар салуға және пайыздар алуға құқығы бар әртүрлі деңгейдегі реттеуші органдар айналысады. Есепті кезеңде салықтарды есептеудің дұрыстығы келесі күнтізбелік бес жыл ішінде тексерілуі мүмкін, алайда белгілі бір жағдайларда бұл мерзім ұзартылуы мүмкін.

Бұл мән-жайлар Қазақстандағы салықтық тәуекелдердің басқа елдерге карағанда әлдеқайда жоғары болуына алып келуі мүмкін. Басшылықтың пікірінше, салық міндеттемелері басшылықтың қолданыстағы салық заңнамасын түсіндіруіне, нормативтік құжаттар мен сот органдарының шешімдеріне ресми түсіндірмелеріне сүйене отырып, осы қаржылық есептілікте толық көрсетілген. Алайда, әртүрлі реттеуші органдардың салық заңнамасын түсіндіруі Компания басшылығының пікірінен өзгеше болуы мүмкін екенін назарға ала отырып, реттеуші органдар тарапынан мәжбүрлеу шараларын қолданған жағдайда, олардың Компанияның қаржылық есептілігіне әсері елеулі болуы мүмкін.

21 Байланысты тараптармен операциялар

(а) Басқарма және директорлар кеңесі мүшелерімен жасалатын операциялар

«Қызметкерлерге сыйақылар» деген бапқа енгізілген сыйақылардың жалпы мөлшері келесілерді құрады:

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай мың теңге
Директорлар кеңесінің мүшелері	12,967	12,853
Басқарма мүшелері	209,701	110,599
	222,668	123,452

Көрсетілген сомаларға Басқарма мүшелеріне ақшалай емес сыйақылар кіреді. 2021 жылғы 30 қыркүйектегі және 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Басқарма және Директорлар кеңесі мүшелерімен операциялар бойынша шоттар бойынша қалдықтар келесілерді құрады:

«ҚазақстанТұрғын үй Компаниясы» АҚ
2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай үшін
қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

	<u>Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек мың теңге</u>	<u>Аудиттелмеген Сыйақының орташа мөлшерлемесі</u>	<u>2020 жылғы 31 желтоқсан мың теңге</u>	<u>Сыйақының орташа мөлшерлемесі</u>
Қаржылық жағдай туралы қысқартылған аралық есеп				
Клиенттерге берілген несиелер	36,987	3.1	51,869	3.1
Басқа міндеттемелер	93,742	-	78,719	-

(б) Басқа да байланысты тараптармен операциялар

Өзге байланысты тараптар Бәйтерек тобын және өзге де мемлекеттік ұйымдарды қамтиды.

Бұдан әрі берілген сомалар 2021 және 2020 жылдардың 30 қыркүйегінде аяқталған тоғыз айдағы пайда немесе шығын және басқа да жиынтық кіріс туралы қысқартылған аралық есепке енгізілген:

	Аудиттелмеген 2021 жылдың 30 қыркүйегінде аяқталған тоғыз ай	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай
	Бәйтерек тобы	Өзге де мемлекеттік ұйымдар	Группа Бәйтерек	Өзге де мемлекеттік ұйымдар
	мың теңге	мың теңге	тыс. теңге	мың теңге
Пайда немесе шығын туралы қысқартылған аралық есеп				
Пайыздық кірістер	1,616,553	77,687,484	474,091	12,792,156
Пайыздық шығыстар	(68,795,999)	(1,262,450)	(14,432,884)	(815,838)
Өзге де таза операциялық кірістер		(174,336)	-	(73,700,583)
Комиссиялық шығыстар	-	(1,731)	-	(804)
Басқа кірістер	599,748	(209,835)	74,933,932	27,178
Жалпы әкімшілік шығыстар	-	(881,843)	(5,097)	(361,263)
(Шығындар) / құнсыздандуды қалпына келтіру	31,780	2,500,182	(32,652)	(579,413)
Табыс салығы бойынша шығыс	-	(2,575,983)	-	(970,664)

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай үшін
 қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша басқа да байланысты тараптармен операциялар бойынша шоттар бойынша қалдықтар келесілерді құрады:

	Аудиттелмеген Байтерек тобы		Аудиттелмеген Өзге де мемлекеттік ұйымдар	
	мың теңге	Сый ақының орташа мөлшер лемесі, %	мың теңге	Сыйақы ның орташа мөлшер лемесі, %
Ақша қаражаты және оның баламалары	13,010,089	8.00	136,027,661	9.08
Берілген қарыздар	16,647,672	1.00	38,375,712	-
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	-	-	839,393,945	4.54
Ағымдағы салық активі			3,272,994	-
Басқа активтер	56,797	-	90,607	-
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	652,481,105	5.65	12,326,167	10.32
Басқа да тартылған қаражат	213,709,013	0.17	5,850,107	0.10
Мемлекеттік субсидиялар	197,133,851	-	218,650	-
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі	-	-	13,674,758	-
Басқа міндеттемелер	-	-	1,281,912	-

2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша басқа да байланысты тараптармен операциялар бойынша шоттар бойынша қалдықтар келесілерді құрады:

	Байтерек тобы		Мемлекеттік мекемелер	
	мың теңге	Сыйақының орташа мөлшерле месі, %	мың теңге	Сыйақының орташа мөлшерле месі, %
Ақша қаражаты және оның баламалары	14,200,857	7.50	48,554,180	8.20
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	15,987,791	1.00	-	-
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	-	-	838,395,580	4.15
Ағымдағы салық активі	-	-	2,843,520	-
Басқа активтер	77,557	-	81,795	-
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	707,443,506	6.04	11,957,444	10.38
Басқа да тартылған қаражат	203,134,956	0.17	5,512,730	0.10
Мемлекеттік субсидиялар	197,288,432	-	275,044	-
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі	-	-	11,098,775	-
Басқа міндеттемелер	-	-	237,294	-

22 Қаржылық активтер мен міндеттемелер: әділ құн және есептік жіктеулер

(а) есептік жіктеулер және әділ құн

Келесі бұдан әрі кесте 2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша қаржы активтері мен міндеттемелерінің баланстық және әділ құнын көрсетеді:

Аудиттелмеген мың теңге	Аудиттелмеген Амортизацияланған құны бойынша ескерілетін	Аудиттелмеген Пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша ескерілетін	Аудиттелмеген Баланстық құнның барлығы	Аудиттелмеген Әділ құны
Ақша қаражаты және оның баламалары	149,662,308	-	149,662,308	149,662,308
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	51,060,279	-	51,060,279	51,060,279
Инвестициялық бағалы қағаздар:			-	
- Өзгерістері пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын	-	3,038,567	3,038,567	3,038,567
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	850,072,925	-	850,072,925	1,026,742,370
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешек	154,959,013	-	154,959,013	130,049,779
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	158,809,316	-	158,809,316	98,603,285
Басқа қаржы активтері	14,328	-	14,328	14,328
	1,364,578,169	3,038,567	1,367,616,736	1,459,170,916
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	713,411,898	-	713,411,898	767,941,041
Басқа да тартылған қаражат	219,559,120	-	219,559,120	166,890,115
Басқа да қаржылық міндеттемелер	6,159,688	-	6,159,688	6,159,688
	939,130,706	-	939,130,706	940,990,844

Келесі бұдан әрі кесте 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржы активтері мен міндеттемелерінің баланстық және әділ құнын көрсетеді:

мың тенге	Амортизацияланған құны бойынша ескерілетін	Пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша ескерілетін	Барлық баланстық құны	Әділ құны
Ақша қаражаты және оның баламалары	63,619,060	-	63,619,060	63,619,060
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	69,728,933	-	69,728,933	69,728,933
Бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар:				
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	917,887,952	-	917,887,952	952,491,174
- Кезең ішінде пайда немесе шығын құрамында көрсетілетін әділ құны бойынша бағаланатын өзгерістер	-	2,932,039	2,932,039	2,932,039
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешек	135,292,670	-	135,292,670	114,287,749
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	164,270,564	-	164,270,564	102,511,173
Басқа қаржы активтері	24,588	-	24,588	24,588
	1,350,823,767	2,932,039	1,353,755,806	1,305,594,716
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	738,066,735	-	738,066,735	783,930,277
Басқа да тартылған қаражат	208,647,686	-	208,647,686	143,258,180
Басқа да қаржылық міндеттемелер	4,031,520	-	4,031,520	4,031,520
	950,745,941	-	950,745,941	931,219,977

Әділ құнды бағалау бағалау күніне нарыққа қатысушылар арасында ұйымдастырылған нарықта жүзеге асырылатын операция жағдайларында активті сату кезінде алынатын немесе міндеттемені беру кезінде төленетін бағаны айқындауға бағытталған. Алайда, белгісіздік пен субъективті пайымдауды ескере отырып, әділ құн активтерді дереу сату немесе міндеттемелерді орындау аясында жүзеге асырылатыны ретінде түсіндірілмеуі керек.

Белсенді нарықтарда баға белгіленетін қаржы активтері мен міндеттемелерінің әділ құны нарықтық баға белгіленімдеріне немесе дилерлер бағасының баға белгіленімдеріне негізделген. Барлық басқа қаржы құралдары үшін Компания бағалау әдістерін қолдана отырып, әділ құнды анықтайды.

Бағалау әдістерінің мақсаты ұйымдастырылған нарықта жүзеге асырылатын активті сату немесе бағалау күніне нарыққа қатысушылар арасында міндеттемелерді беру бойынша операция жүргізілетін бағаны көрсететін әділ құнды бағалау тәсіліне қол жеткізу болып табылады.

Бағалау әдістеріне ағымдағы сәтке келтірілген таза құнды бағалау және ақша қаражатының ағындарын дисконттау модельдері, оларға қатысты нарықтық баға белгіленімдері белгілі ұқсас құралдармен салыстыру және бағалаудың өзге де модельдері кіреді. Бағалау үшін пайдаланылатын пайымдаулар мен деректер тәуекелсіз және базалық пайыздық мөлшерлемелерді, кредиттік спрэдтерді және дисконттау мөлшерлемелерін, акциялар мен облигациялардың баға белгіленімдерін, валюта бағамдарын, қор индекстерін, сондай-ақ бағалардың күтілетін ауытқуларын және оларды салыстыруды бағалау үшін пайдаланылатын өзге де түзетулерді қамтиды. Бағалау әдістері нарықтың тәуелсіз қатысушылары айқындайтын есепті күнгі жағдай бойынша қаржы құралының құнын көрсететін әділ құнды айқындауға бағытталған.

Компания жалпыға қолжетімді нарықтық деректерді ғана пайдаланатын және басшылықтың пікірін немесе бағасын талап етпейтін пайыздық және валюталық своптар сияқты стандартты және неғұрлым қарапайым қаржы құралдарының әділ құнын анықтау үшін кеңінен танылған бағалау модельдерін пайдаланады. Модельдерге арналған бақыланатын баға белгілеулер мен бастапқы деректер әдетте нарықта айналыстағы борыштық және үлестік бағалы қағаздар үшін қолжетімді.

Неғұрлым күрделі құралдар үшін Компания өзінің бағалау модельдерін қолданады. Осы модельдерде пайдаланылатын кейбір немесе барлық маңызды деректер жалпыға қолжетімді нарықтық деректер болмауы мүмкін және нарықтық баға белгілеулерден немесе мөлшерлемелерден не пайымдау негізінде қалыптастырылған бағалардан туынды болып табылады. Бағаланбаған бастапқы деректерді пайдалануға негізделген құралдардың мысалы - белсенді нарық жоқ кейбір несиелер мен бағалы қағаздар.

Қаржы құралдарының әділ құнын айқындау кезінде басшылық мынадай жол берулер жасады:

- клиенттерге берілген кредиттерден болашақ ақша қаражатының ағындарын дисконттау үшін 10.6% - 17,5% дисконттау мөлшерлемелері пайдаланылды (2020 жылы: 6.5% - 14.9%);
- қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектен болашақта болжанатын ақша ағындарын есептеу үшін 10.16% дисконттау мөлшерлемесі пайдаланылды (2020 жылы: 9.9%);
- басқа тартылған қаражат бойынша болжанатын болашақ ағындарды есептеу үшін 11.07% дисконттау мөлшерлемесі пайдаланылды (2020 жылы: 10.85%).

(б) Әділ құнды бағалау иерархиясы

Компания әділ құнды көрсетілген бағаларды қалыптастыру кезінде пайдаланылатын деректердің елеулілігін ескеретін әділ құнды бағалаудың мынадай иерархиясын пайдалана отырып бағалайды:

- 1-деңгей: ұқсас қаржы құралдарына қатысты белсенді нарықтағы баға белгілеулер (түзетілмеген).
- 2-деңгей: 1-деңгейге қатысты котировкалардан басқа деректер, тікелей (яғни котировкалар) не жанама түрде қол жетімді (яғни котировкалардан алынған деректер). Осы санат: ұқсас құралдар үшін белсенді нарықтардағы нарықтық баға белгілеулерді, Белсенді ретінде қаралмайтын нарықтардағы ұқсас немесе ұқсас құралдар үшін нарықтық баға белгілеулерді немесе барлық пайдаланылатын деректері тікелей немесе жанама бақыланатын бастапқы деректерге негізделетін бағалаудың өзге әдістерін пайдалана отырып бағаланатын құралдарды қамтиды.
- 3-деңгей: қол жетімді емес деректер. Бұл санат бақыланатын бастапқы деректерге негізделмеген ақпаратты пайдалана отырып бағаланатын құралдарды қамтиды, оған қоса мұндай бақыланбайтын деректер құралды бағалауға елеулі әсер етеді. Осы санат оларға қатысты құралдар арасындағы айырмашылықты көрсету үшін елеулі қадағаланбайтын түзетулерді немесе пайымдауларды пайдалану талап етілетін ұқсас құралдар үшін баға белгілеу негізінде бағаланатын құралдарды қамтиды.

Бұдан әрі кестеде әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша қаржылық жағдай туралы қысқартылған аралық есепте және 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық жағдай туралы есепте әділ құн бойынша көрсетілетін қаржы құралдарына талдау келтірілген.

Қаржылық активтер	2-деңгей	3-деңгей	Барлығы
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар:	2,050,511	988,056	3,038,567
	2,050,511	988,056	3,038,567

Қаржылық активтер	2-деңгей	3-деңгей	Барлығы
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар:	2,066,079	865,960	2,932,039
	2,066,079	865,960	2,932,039

Өзгерістері әділ құн иерархиясындағы 3-деңгейге жатқызылатын пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын қаржы құралдарын бағалаудағы өзгерістер былайша ұсынылуы мүмкін.

	2021 жылғы 30-желтоқсан мың теңге	2020 жылғы 30 -қыркүйек мың теңге
Қаржылық активтер		
Кезең басындағы қалдық	979,940	933,590
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздармен операциялардан түскен таза (шығын)/пайда	8,116	(67,630)

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
 2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай үшін
 қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

Кезең соңындағы жағдай бойынша қалдық

988,056

865,960

Бұдан әрі кестеде әділ құнды бағалау жатқызылған әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2021 жылғы 30 қыркүйектегі жағдай бойынша әділ құн бойынша көрсетілмейтін қаржы құралдарына талдау келтірілген:

Аудиттелмеген мың теңге	2-деңгей	3-деңгей	Әділ құнның барлығы	Баланстық құнның барлығы
Активтер				
Ақша қаражаты және оның баламалары	149,662,308	-	149,662,308	149,662,308
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	51,060,279	-	51,060,279	51,060,279
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	1,026,742,370	-	1,026,742,370	850,072,925
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешек	127,650,747	2,399,031	130,049,779	154,959,013
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	91,784,712	6,818,573	98,603,285	158,809,316
Міндеттемелер				
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	767,941,041	-	767,941,041	713,411,898
Басқа да тартылған қаражат	166,890,115	-	166,890,115	219,559,120

*«ҚазақстанТұрғын үй Компаниясы» АҚ
2021 жылғы 30 қыркүйекте аяқталған тоғыз ай үшін
қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер*

Бұдан әрі кестеде әділ құнды бағалау жатқызылған әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша әділ құн бойынша көрсетілмейтін қаржы құралдарына талдау келтірілген:

мың теңге

	<u>2</u> деңгей	<u>3</u> деңгей	<u>Әділ құнның</u> <u>барлығы</u>	<u>Баланстық</u> <u>құнның</u> <u>барлығы</u>
Активтер				
Ақша қаражаты және оның баламалары	63,619,060	-	63,619,060	63,619,060
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	69,728,933	-	69,728,933	69,728,933
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	952,491,174	-	952,491,174	917,887,952
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешек	111,338,645	2,949,104	114,287,749	135,292,670
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	93,556,875	8,954,298	102,511,173	164,270,564
Міндеттемелер				
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	783,930,277	-	783,930,277	738,066,735
Баска да тартылған қаражат	143,258,180	-	143,258,180	208,647,686
Баска да қаржылық міндеттемелер	4,031,521	-	4,031,521	4,031,521

23 Капиталды басқару

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 желтоқсан мың теңге	2020 жылғы 31 жетоқсан мың теңге
1-деңгейдегі капитал		
Акционерлік капитал	190,847,155	190,847,155
Жалпы резервтер	2,734,447	2,734,446
Қосымша төленген капитал	3,389,392	3,389,392
Материалдық емес активтер	(36,989)	(134,229)
ҚРҰБ талаптарына сәйкес жыл ішіндегі таза шығын	-	(5,100,541)
Өткен жылдардағы нормативтік белгіленген жинақталған шығындар	(13,923,457)	(2,771,238)
1-деңгейдегі капиталдың барлығы	183,010,548	188,964,985
2-деңгейдегі капитал		
Кредиттік тәуекел ескеріле отырып мөлшерленген активтердің 1.25% - ынан аспайтын мөлшерде меншікті капитал есебіне енгізілетін жалпы резервтер (провизиялар)	6,835,239	7,846,184
ҚРҰБ талаптарына сәйкес жыл ішіндегі таза пайда	21,083,516	-
2-деңгейдегі капиталдың барлығы	27,918,755	7,846,184
Капиталдың барлығы	210,929,303	196,811,169
Барлық нормативтік белгіленген активтер	1,386,142,352	1,374,938,209
Кредиттік тәуекелді ескере отырып мөлшерленген активтер және шартты міндеттемелер	546,819,153	627,694,733
Шартты және ықтимал міндеттемелер кредиттік тәуекел дәрежесі бойынша мөлшерленген	301,404,183	198,975,311
Операциялық тәуекел	13,460,303	7,537,759
Кредиттік тәуекелді және шартты міндеттемелерді қоса алғанда, операциялық тәуекелді ескере отырып мөлшерленген барлық активтер	861,683,639	834,207,803
Меншікті капиталдың есебіне енгізілмеген жалпы резервтер (провизиялар)	8,035,730	3,306,035
k1 коэффициенті	13%	14%
k1-2 коэффициенті	22%	23%
k1-3 коэффициенті	25%	24%

Жоғарыдағы кестеде ҚРҰБ нормативтік талаптарына сәйкес есептелген Компания капиталының құрамы көрсетілген.

2021 жылғы 30 қыркүйектегі және 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компанияға қолданылатын коэффициенттердің ең төменгі деңгейі:

- k1 – 6%.
- k1-2 – 6%.
- k1-3 – 12% құрады.

24 Сараланым есептілігі

Компанияның операциялары жоғары интеграцияланған және «сегменттік есептілік» ХҚЕС 14 сәйкес бірыңғай бизнес-сегментті құрайды. Компанияның активтері негізінен Қазақстан Республикасында болады және Компания Қазақстан Республикасында жүргізілетін және оған байланысты операциялардан табыс алады. Операциялық шешімдерді қабылдауға жауапты тұлға, Компания жағдайындағыдай Басқарма төрағасы болып табылады, сондай-ақ Компания туралы ақпаратты тұтастай алады және қарайды.

25 Акцияға пайда

Акцияға шаққандағы пайда келесідей есептеледі:

	Аудиттелмеген 2021 жылғы 30 қыркүйек мың теңге	Аудиттелмеген 2020 жылғы 30 қыркүйек мың теңге
мың теңге		
9 айдағы таза пайда, мың теңгемен	24,802,267	6,792,137
акционерлердің үлесіне жатқызылатын 9 айдағы таза пайда	24,802,267	6,792,137
айналыстағы жай акциялардың орташа алынған саны, мың дана	17,631,022	15,301,543
Акцияға базалық және таратылған пайда, теңгемен	1,407	444

26 2021 жылғы 01 қазандағы бір акцияның баланстық құны

Бір акцияның теңгерімдік құнының осы есебі «Қазақстан қор биржасы» АҚ Директорлар кеңесінің шешімімен (2021 жылғы 10 наурыздағы № 14 хаттама) бекітілген бағалы қағаздарға рұқсат беру бастамашыларының ақпаратты ашу қағидалары негізінде жүргізілді.

Бір акцияның теңгерімдік құны мынадай формула бойынша есептелген:

$$BVcs = NAV/NOcs, \text{ мұнда:}$$

BVcs- (book value per common share) есептеу күніне бір жай акцияның баланстық құны;

NAV - (net asset value) есептеу күніне жай акциялар үшін таза активтер;

NOcs- (number of outstanding common shares) есептеу күніне жай акциялар саны.

Жай акциялар үшін таза активтер мынадай формула бойынша есептеледі:

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

TA - (total assets) Эмитенттің есеп айырысу күніндегі қаржылық жағдайы туралы есептегі акциялар эмитентінің активтері;

IA- (intangible assets) төленген ақша қаражатын немесе ақша қаражатының баламаларын өтеу және/немесе экономикалық пайда алу мақсатында ұйым үшінші тараптарға сата алмайтын акциялар эмитентінің қаржылық жағдайы туралы есептегі материалдық емес активтер;

TL– (total liabilities) есеп айырысу күніндегі акциялар эмитентінің қаржылық жағдайы туралы есептегі міндеттемелер;

PS - (preferred stock) есеп айырысу күніндегі акциялар эмитентінің қаржылық жағдайы туралы есепте «жарғылық капитал артықшылықты акциялар» шотының сальдосы.

2021 жылғы 01 қазандағы жағдай бойынша бір акцияның баланстық құны:

TA = 1 386 142 352 мың теңге;

IA = 237 237 мың теңге;

TL = 1 167 140 330 мың теңге;

NAV = 218 764 785 мың теңге;

NOcs. = 17 631 022 дана

BVcs = 12 408 теңгені құрайды.

**Қаржы директоры
Басқарма мүшесі**

Бас бухгалтер



Б.Сагимкулова

А.Токтарқожа