



«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
(бұрын «Қазақстан Ипотекалық
Компаниясы» ИҰ» АҚ)

2020 жылғы 31 желтоқсанда
аяқталған жыл үшін
қаржылық есептілік



*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ
Тәуелсіз аудиторлардың аудиторлық есебі*

Мазмұны

Тәуелсіз аудиторлардың аудиторлық есебі	
Пайда немесе шығын және өзге де жиынтық кіріс туралы есеп	9
Қаржылық жағдай туралы есеп	10
Ақша қаражатының қозғалысы туралы есеп	11-12
Меншікті капиталдағы өзгерістер туралы есеп	13
Қаржылық есептілікке ескертулер	14-95



"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ
Тәуелсіз аудиторлардың аудиторлық есебі

«КПМГ Аудит» жауапкершілігі
шектеулі серіктестік
Қазақстан, А25D6Т5 Алматы,
Достық д-лы, 180
Тел.: +7 (727) 298-08-98

Товарищество с ограниченной
ответственностью «КПМГ Аудит»
Казахстан, А25D6Т5 Алматы,
пр. Достык 180,
E-mail: company@kpmg.kz

Тәуелсіз аудиторлардың аудиторлық есебі

“Қазақстан тұрғын үй Компаниясы” АҚ акционеріне және Директорлар кеңесіне

Пікір

Біз 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық жағдай туралы есептен, пайда немесе шығын және өзге де жиынтық кіріс туралы есептерден, көрсетілген күні аяқталған жыл үшін меншікті капиталдағы өзгерістер мен ақша қаражатының қозғалысы туралы есептерден, сондай-ақ есеп саясатының негізгі ережелерінен және өзге де түсіндірме ақпараттан тұратын ескертпелерден тұратын “Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы” АҚ (бұдан әрі - "Компания") қаржылық есептілігіне аудит жүргіздік.

Біздің ойымызша, қоса беріліп отырған қаржылық есептілік 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компанияның қаржылық жағдайын, сондай-ақ оның қаржылық нәтижелерін және халықаралық қаржылық есептілік стандарттарына ("ҚЕХС") сәйкес көрсетілген күні аяқталған жыл үшін ақша қаражатының қозғалысын барлық елеулі аспектілерде дұрыс көрсетеді.

Пікір білдіру негізі

Біз аудитті Халықаралық аудит стандарттарына сәйкес жүргіздік. Осы стандарттарға сәйкес біздің жауапкершілігіміз бұдан әрі біздің есептің "Қаржылық есептілік аудиті үшін аудиторлардың жауапкершілігі" бөлімінде сипатталған. Біз кәсіби бухгалтерлер этикасының халықаралық кодексіне (Тәуелсіздіктің халықаралық стандарттарын қоса алғанда), бухгалтерлерге арналған этиканың халықаралық стандарттары жөніндегі кеңестің (ХБЖК Кодексі) және Қазақстан Республикасындағы қаржылық есептіліктің біздің аудитіне қолданылатын этикалық талаптарға сәйкес компанияға қатысты тәуелсізбіз және біз осы талаптарға және ХБЖК кодексіне сәйкес өзге де этикалық міндеттерді орындадық. Біз алған аудиторлық дәлелдер біздің пікірімізді білдіруге негіз болу үшін жеткілікті және тиісті деп санаймыз.

Аудиттің негізгі мәселелері

Аудиттің негізгі мәселелері - бұл біздің кәсіби пікірімізге сәйкес ағымдағы кезеңдегі қаржылық есептілік аудиті үшін ең маңызды болып табылатын мәселелер. Бұл мәселелер біздің қаржылық есептілік аудиті аясында және осы есептілік туралы пікірімізді қалыптастыру кезінде қаралды және біз бұл мәселелер бойынша жеке пікір білдірмейміз.



Клиенттерге берілген кредиттер және қаржылық жалдау бойынша ұзақ мерзімді дебиторлық берешек бойынша күтілетін кредиттік шығындар (ККШ)

Қаржылық есептіліктің 3(д)(iii), 4, 15 және 16-ескертпелерін қараңыз.

Аудиттің негізгі мәселесі	Аудиттің негізгі мәселесіне қатысты аудиторлық рәсімдер
<p>Клиенттерге берілген кредиттер, жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек және қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек жалпы активтердің 22% - ын құрайды және тұрақты негізде есептелетін және пайдаланылатын жол берулерге сезімтал күтілетін кредиттік залалдарға резервті шегергенде ұсынылған.</p> <p>Компания басшылықтан кәсіби пайымдауды қолдануды және мынадай негізгі салаларға жататын жорамалдарды пайдалануды талап ететін ККШ бағалау моделін пайдаланады:</p> <ul style="list-style-type: none">- кредиттік тәуекелдің және клиенттерге берілген кредиттерге қатысты дефолт оқиғаларының және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешектің және қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің едәуір артуын уақтылы анықтау- дефолт (PD) ықтималдығын және дефолт (LGD) жағдайында шығын шамасын бағалау;- клиенттерге берілген кредиттер, жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешек және кредиттік-құнсызданған болып табылатын қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек үшін күтілетін ақша ағындарының болжамы. <p>COVID-19 нәтижесінде пайымдау мен бағалауға байланысты белгісіздіктің артуына байланысты ағымдағы жылы күтілетін кредиттік шығындардың Елеулі бұрмалану қаупі жоғары</p>	<p>Біз Компанияның әдіснамасы мен саясатының негізгі аспектілеріне, сондай-ақ ҰББ бағалауға жататын қосылған компаниялардың саясатына 9 ХҚЕС (IFRS) талаптарына сәйкестігі мәніне және қаржылық тәуекелдерді басқару бойынша өзіміздің мамандарымызды тарта отырып, модельдердің салыстырмалылығы және оларды дәйекті қолдану тұрғысынан талдау жүргіздік.</p> <p>ККШ резервін бағалауға қатысты басшылық жасаған кәсіби пайымдау мен жорамалдарды талдау үшін біздің аудиторлық рәсімдеріміз мыналарды қамтыды:</p> <ul style="list-style-type: none">- Біз клиенттерге берілген несиелердің жіктелуіне, жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешекке және кредиттік тәуекел кезеңдері бойынша Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешекке қатысты бақылаулардың дизайны мен операциялық тиімділігіне тестілеу жүргіздік.- Клиенттерге берілген кредиттерді іріктеуге, жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешекке және қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешекке қатысты олар үшін ККШ бағалауының әлеуетті өзгерістері қаржылық есептілікке елеулі әсер етуі мүмкін, біз Компанияның қаржылық және қаржылық емес ақпаратты, сондай-ақ компания пайдаланған жорамалдар мен кәсіби пайымдауларды талдау арқылы сатылар бойынша жіктеуді дұрыс жүзеге асырғанына тестілеу жүргіздік.- Клиенттерге берілген кредиттерге, жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешекке және ҰББ ұжымдық негізде бағаланатын кредиттік тәуекелдің 1 және 2-кезеңдеріне жатқызылған қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешекке қатысты біз тиісті модельдердің дизайнын тестілеуді және оларды енгізуді, сондай-ақ ішінара негізде растайтын құжаттары бар кіріспе деректерді тексеруді жүргіздік. Біз COVID-19 өршуі нәтижесінде қайта құрылымдалған несиелер бойынша, сондай-ақ COVID-19 салдарынан зардап шеккен салаларға қатысты контрагенттер бойынша несиелік тәуекелдің кезеңін анықтауға ерекше назар аудардық.- Сондай-ақ, біз қарыз алушылар мен дебиторлардың тиісті санаттарының ағымдағы және болашақ экономикалық жағдайы мен қызмет жағдайларын ескеретін өз бағалауымызбен салыстыру арқылы әртүрлі сценарийлер мен болжамды ақпаратты есепке алу үшін түзетудің жалпы барабарлығын талдадық. Осы жұмыс аясында біз Компанияның COVID-19-ға қатысты экономикалық белгісіздікті бағалауының негізділігін тексердік.- Біз жоғары несиелік тәуекел критерийлерінің (SICR) ағымдағы тиімділігін бағаладық және клиенттерге берілген несиелердің тиісті жіктемесін, жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешекті және қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешекті Оқи бағалауының ықтимал өзгеруі қаржылық есептілікке айтарлықтай әсер етуі мүмкін іріктемеге қатысты дербес анықтадық.



Клиенттерге берілген кредиттер көлемінің, жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешектің және қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің және бағалаудың осы белгісіздігіне байланысты осы сала аудиттің негізгі мәселесі ретінде қаралады.	<p>- Клиенттерге берілген кредиттерді іріктеуге, жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешекке және кредиттік тәуекелдің 3-сатысына жатқызылған қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешекке қатысты біз Компанияның болашақ ақша ағындарын, оның ішінде сатудан түсетін болжамды түсімдерді болжау үшін пайдаланатын жорамалдарын біздің түсінуіміз және көпшілікке қолжетімді нарықтық ақпарат негізінде сыни бағаладық. Біз қаржылық есептілікке айтарлықтай әсер етуі мүмкін қарыз алушыларға ерекше назар аудардық.</p> <p>Біз сондай-ақ қаржылық есептіліктегі ақпараттың ашылуы компанияның кредиттік тәуекелге ұшырағыштығын тиісті түрде көрсете ме, соны бағалауды жүргіздік.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Мемлекеттік субсидиялар

Қаржылық есептіліктің 3(і), 8, 14, 19 және 21-ескертпелерін қараңыз.

Аудиттің негізгі мәселесі	Аудиттің негізгі мәселесіне қатысты аудиторлық рәсімдер
<p>2020 жылы «Нұрлы Жер» мемлекеттік бағдарламасы аясында тұрғын үй инвестициялық жобаларын одан әрі қаржыландыру үшін инвестициялар тарту мақсатында Компания жылдық 6.02% сыйақы мөлшерлемесі бойынша жалпы номиналды құны 500,000,000 мың теңге борыштық бағалы қағаздарды шығарды.</p> <p>Бастапқы шығарылған борыштық бағалы қағаздар шарт бойынша болашақ ақша ағындарын дисконттау үшін тиісті нарықтық сыйақы мөлшерлемелерін қолдану жолымен бағаланатын әділ құн бойынша танылды.</p> <p>185,533,819 мың теңге мөлшеріндегі әділ құн мен алынған номиналды құн арасындағы айырма мемлекеттік субсидия ретінде көрсетілді, ол кейіннен пайданың немесе залалдың құрамында танылады.</p> <p>Біз Шығарылған борыштық бағалы қағаздардың әділ құнын бағалауға ерекше назар аудардық, өйткені бұл бағалау Елеулі пайымдауларды қолдануды талап етеді.</p>	<p>Біздің аудиторлық рәсімдеріміз алынған қаражаттың әділ құны мен номиналды құны арасындағы айырма мемлекеттік субсидияны білдіретінін бағалау кезінде басшылықтың пікірін талдауды қамтыды.</p> <p>Біз нарықтан төмен мөлшерлемелер бойынша шығарылған борыштық бағалы қағаздардың әділ құнын есептеу үшін нарықтық мөлшерлемелерді айқындау кезінде басшылық пайдаланған жол берулерді қолжетімді нарықтық ақпаратпен салыстырдық.</p> <p>Біз мемлекеттік субсидияларды амортизациялаудың қолданылған әдістерінің негізділігін бағаладық.</p> <p>Біз сондай-ақ қаржылық есептіліктегі мемлекеттік субсидиялар туралы ақпараттың тиісті түрде ашылғанын бағалауды жүргіздік.</p>



*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ
Тәуелсіз аудиторлардың аудиторлық есебі*

Басшылық басқа ақпарат үшін жауапты болады. Өзге ақпарат жылдық есепте қамтылған ақпаратты қамтиды, бірақ қаржылық есептілікті және ол бойынша біздің аудиторлық есепті қамтымайды. Жылдық есеп, болжам бойынша, бізге осы аудиторлық есеп берілген күннен кейін беріледі.

Қаржылық есептілік туралы біздің пікіріміз басқа ақпаратқа қолданылмайды және біз осы ақпаратқа қатысты қандай да бір нысанда сенімділікті қамтамасыз ете отырып, қорытынды ұсынбаймыз.

Біздің қаржылық есептілік аудитін жүргізуімізге байланысты біздің міндетіміз басқа ақпарат қолжетімді болған кезде онымен танысу және бұл ретте басқа ақпарат пен қаржылық есептілік немесе аудит барысында алынған біздің біліміміз арасында елеулі сәйкессіздіктер бар ма және өзге ақпаратта өзге де ықтимал елеулі бұрмалаулар жоқ па деген мәселені қарау болып табылады.

Басшылықтың және корпоративтік басқаруға жауапты тұлғалардың қаржылық есептілік үшін жауапкершілігі

Басшылық ҚЕХС-қа сәйкес көрсетілген қаржылық есептілікті дайындау және дұрыс ұсыну үшін және басшылық жосықсыз іс-әрекеттер немесе қателер салдарынан елеулі бұрмалауларды қамтымайтын қаржылық есептілікті дайындау үшін қажетті деп санайтын ішкі бақылау жүйесі үшін жауапты болады.

Қаржылық есептілікті дайындау кезінде басшылық компанияның өз қызметін үздіксіз жалғастыру қабілетін бағалауға, қызметтің үздіксіздігіне қатысты тиісті жағдайларда мәліметтерді ашуға және басшылық компанияны таратуға, оның қызметін тоқтатуға ниеттенген немесе оның қызметін таратудан немесе тоқтатудан басқа қандай да бір нақты баламасы болмаған жағдайларды қоспағанда, Қызметтің үздіксіздігі туралы жорамал негізінде есептілік жасауға жауапты болады.

Корпоративтік басқаруға жауапты тұлғалар компанияның қаржылық есептілігінің дайындалуын қадағалауға жауапты болады.



Қаржылық есептілік аудиті үшін аудиторлардың жауапкершілігі

Біздің мақсатымыз қаржылық есептілікте жосықсыз іс-әрекеттер немесе қателер салдарынан елеулі бұрмалаулар жоқ екендігіне ақылға қонымды сенімділік алу және біздің пікірімізді қамтитын аудиторлық есепті шығару болып табылады. Ақылға қонымды сенімділік жоғары сенімділік дәрежесін білдіреді, бірақ Халықаралық аудит стандарттарына сәйкес жүргізілген аудит олар болған кезде әрдайым елеулі бұрмалаушылықтарды анықтайтынына кепілдік болып табылмайды. Бұрмалау жосықсыз әрекеттердің немесе қателіктердің нәтижесі болуы мүмкін және егер олар жеке-жеке немесе жиынтығында пайдаланушылардың осы қаржылық есептілік негізінде қабылданатын экономикалық шешімдеріне әсер етуі мүмкін деп негізді түрде болжауға болатын болса, елеулі болып саналады.

Халықаралық аудит стандарттарына сәйкес жүргізілетін аудит шеңберінде біз кәсіби пайымдауды қолданамыз және бүкіл аудит барысында кәсіби скептицизмді сақтаймыз. Сонымен қатар, біз мыналарды орындаймыз:

- жосықсыз іс-әрекеттер немесе қателер салдарынан қаржылық есептіліктің елеулі бұрмалану тәуекелдерін анықтаймыз және бағалаймыз; осы тәуекелдерге жауап ретінде аудиторлық рәсімдерді әзірлейміз және жүргіземіз; пікірімізді білдіруге негіз болу үшін жеткілікті және тиісті болып табылатын аудиторлық дәлелдемелерді аламыз. Жосықсыз іс-әрекеттер нәтижесінде елеулі бұрмалануды анықтамау тәуекелі қателік нәтижесінде елеулі бұрмалануды анықтамау тәуекелінен жоғары, өйткені жосықсыз іс-әрекеттер сөз байласуды, жалғандықты, қасақана өткізіп жіберуді, ақпаратты бұрмаланған ұсынуды немесе ішкі бақылау жүйесінен тыс іс-әрекеттерді қамтуы мүмкін;
- Компанияның ішкі бақылау жүйесінің тиімділігі туралы пікір білдіру мақсатында емес, жағдайларға сәйкес келетін аудиторлық рәсімдерді әзірлеу мақсатында аудит үшін маңызы бар ішкі бақылау жүйесін түсінеміз;
- қолданылатын есеп саясатының тиісті сипатын және бухгалтерлік бағалаудың негізділігін және басшылық дайындаған ақпараттың тиісті ашылуын бағалаймыз;
- басшылықтың Қызметтің үздіксіздігі туралы болжамды қолданудың заңдылығы туралы қорытынды жасаймыз, ал алынған аудиторлық дәлелдердің негізінде оқиғаларға немесе жағдайларға байланысты елеулі белгісіздік бар ма, соның нәтижесінде компанияның өз қызметін үздіксіз жалғастыру қабілетіне елеулі күмән туындауы мүмкін деген қорытынды жасаймыз. Егер біз елеулі белгісіздіктің бар екендігі туралы қорытындыға келсек, біз аудиторлық есепте қаржылық есептіліктегі ақпаратты тиісті ашуға назар аударуымыз немесе, егер мұндай ақпаратты ашу тиісті емес болып табылса, біздің пікірімізді өзгертуіміз керек. Біздің тұжырымдарымыз аудиторлық есеп беру күніне дейін алынған аудиторлық дәлелдерге негізделген. Алайда, болашақ оқиғалар немесе жағдайлар Компанияның өз қызметін үздіксіз жалғастыру қабілетін жоғалтуына әкелуі мүмкін;
- жалпы қаржылық есептілікті, оның құрылымы мен мазмұнын ұсынуды, оның ішінде ақпаратты ашуды, сондай-ақ қаржылық есептіліктің оның негізінде жатқан операциялар мен оқиғаларды олардың дұрыс ұсынылуын қамтамасыз ететіндей етіп ұсынуын бағалауды жүргіземіз.



Біз корпоративтік басқаруға жауапты тұлғалармен аудиттің жоспарланған көлемі мен мерзімдері туралы, сондай-ақ аудит нәтижелері бойынша елеулі ескертулер, оның ішінде аудит процесінде анықтайтын ішкі бақылау жүйесінің елеулі кемшіліктері туралы ақпаратты олардың назарына жеткізе отырып, ақпараттық өзара іс-қимылды жүзеге асырамыз.

Біз сондай-ақ корпоративтік басқаруға жауапты тұлғаларға Тәуелсіздікке қатысты барлық тиісті этикалық талаптарды сақтағанымыз және осы адамдарға аудиторлардың тәуелсіздігіне негізді түрде ықпал ететін барлық өзара қатынастар мен өзге де мәселелер туралы, ал қажет болған жағдайларда тиісті сақтық шаралары туралы хабарлағанымыз туралы мәлімдемені ұсынамыз.

Біз корпоративтік басқаруға жауапты тұлғаларға жеткізген сұрақтардың ішінен ағымдағы кезеңдегі қаржылық есептілік аудиті үшін ең маңызды мәселелерді анықтаймыз, сондықтан аудиттің негізгі мәселелері болып табылады. Біз бұл мәселелерді заңмен немесе нормативтік актімен осы мәселелер туралы ақпаратты жария етуге тыйым салынған немесе өте сирек жағдайларда қандай да бір мәселе туралы ақпарат біздің есепте хабарланбауы тиіс деген қорытындыға келген жағдайларды қоспағанда, біздің аудиторлық есебімізде сипаттаймыз, өйткені мұндай ақпаратты хабарлаудың теріс салдары оның хабарлауының әлеуметтік маңызды пайдасынан асып түседі деп негізді түрде болжауға болады.

Нәтижелері бойынша тәуелсіз аудиторлардың осы аудиторлық есебі шығарылған тапсырманың басшысы:

Урдабаева А. А.
Қазақстан Республикасының
Сертификатталған аудитору
2012 жылғы 27 тамыздағы № ҚМ-0000096
Аудитордың біліктілік куәлігі

«КПМГ Аудит» ЖШС
Қазақстан Республикасының Қаржы министрлігі 2006 жылғы 6 желтоқсанда берген № 0000021 аудиторлық қызметпен айналысуға мемлекеттік лицензия

Дементьев С. А.
Жарғының негізінде әрекет ететін
«Аудит КПМГ» ЖШС-нің бас директоры

2021 жылғы 01 наурыз

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы"ИҰ" АҚ)
 2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жылдағы пайда немесе шығын және өзге де жиынтық кіріс туралы есеп

	Ескертпе	2020 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
Тиімді мөлшерлеме әдісін пайдалана отырып есептелген пайыздық кірістер		53,266,655	11,308,769
Өзге де пайыздық кірістер		11,217,728	9,077,209
Пайыздық шығыстар		(40,285,767)	(7,939,001)
Таза пайыздық кіріс	5	24,198,616	12,446,977
Комиссиялық кірістер		23,568	13,045
Комиссиялық шығыстар		(375,219)	(285,583)
Таза комиссиялық шығыс		(351,651)	(272,538)
Шетел валютасымен операциялардан түскен таза кіріс / (шығын)		74,885	(4,719)
Өзгерістері кезең ішіндегі пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ күн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздармен операциялардан түскен таза іске асырылған пайда		211,514	99,509
Таза еңбек сiңiрiлген сақтандыру сыйлықақылары	7	297,481	-
Басқа операциялық кірістер / (шығыстар)	8	3,982,027	(306,907)
Операциялық кіріс		28,412,872	11,962,322
(Шығындар)/борыштық қаржы құралдарының құнсыздануынан түскен кірістер	6	(7,040,718)	882,225
Берілген кепілдіктер бойынша резервтер	22	(9,483,772)	-
Қызметкерлерге арналған шығыстар	9	(1,865,938)	(1,528,295)
Жалпы және әкімшілік шығыстар	10	(1,776,670)	(1,397,141)
Салық салынғанға дейінгі пайда		8,245,774	9,919,111
Табыс салығы бойынша Шығыс	11	(2,194,096)	(1,327,345)
Жыл ішіндегі пайда және жалпы жиынтық кіріс		6,051,678	8,591,766

9-дан 95-ке дейінгі беттерде ұсынылған қаржылық есептілікті басшылық 2021 жылғы 1 наурызда мақұлдады және оның атынан қол қойылды:

 Мухамеджанов А.Б.
 Басқарма төрағасы

 Сагимкулова Б.Д.
 Қаржы директор,
 Басқарма мүшесі

 Токтаркожа А.Т.
 Бас бухгалтер

Ескертпе	2020 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге	
АКТИВТЕР			
Ақша қаражаты және оның баламалары	12	63,619,060	32,735,123
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	13	69,728,933	2,013,628
Инвестициялық бағалы қағаздар:			
- Өзгерістері пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын	14	2,932,039	2,719,292
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	14	917,887,952	19,918,195
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	15	135,292,670	62,663,247
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	16	164,270,564	143,791,036
Ағымдағы салық активі		2,843,520	1,135,442
Жылжымайтын мүлік объектілерін сатып алу және салу үшін төленген аванстар		147,859	581,978
Қаржылық жалдау шарттары бойынша беруге жататын активтер	17	4,121,178	2,274,682
Аяқталмаған құрылыс	18	1,883,436	1,534,061
Негізгі құралдар		4,867,901	1,968,153
Инвестициялық меншік		5,834,999	187,421
Сатуға арналған ұзақ мерзімді активтер		306,540	-
Басқа активтер		1,201,557	1,183,936
Барлық активтер		1,374,938,208	272,706,194
МІНДЕТТЕМЕЛЕР			
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	19	738,066,735	67,683,718
Басқа да тартылған қаражат	20	208,647,686	33,389,460
Мемлекеттік субсидиялар	21	197,563,476	98,052,131
Болашақ кезеңдердің кірістері және берілген кепілдіктер бойынша резервтер	22	13,456,567	-
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі	11	11,098,775	1,870,669
Басқа міндеттемелер		5,853,535	2,617,680
Барлық міндеттемелер		1,174,686,774	203,613,658
МЕНШІКТІ КАПИТАЛ	23		
Акционерлік капитал		193,432,016	63,313,800

*«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ (бұрын «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» ИҰ» АҚ)
2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық жағдай туралы есеп*

Эмиссиялық кіріс	12,661	12,661
Акционерлерден сатып алынған меншікті акциялар	(2,597,522)	(2,597,522)
Қосымша төленген капитал	3,389,392	5,822,856
Резервтік капитал	2,734,447	2,734,447
Жинақталған шығындар/ (бөлінбеген пайда)	3,280,440	(193,706)
	200,251,434	69,092,536
Меншікті капиталдың барлығы	1,374,938,208	272,706,194

	2020ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
ОПЕРАЦИЯЛЫҚ ҚЫЗМЕТТЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ		
Алынған пайыздық кірістер	24,598,328	15,384,760
Төленген пайыздық шығыстар	(10,464,732)	(6,501,788)
Алынған комиссиялық кірістер	29,608	12,870
Төленген комиссиялық шығыстар	(373,783)	(255,471)
Басқа да кірістер бойынша түсімдер	657,993	369,779
Қызметкерлерге төленген шығыстар	(1,903,753)	(1,635,305)
Төленген жалпы және әкімшілік шығыстар	(1,796,779)	(1,322,393)
	10,746,882	6,052,452
(Ұлғайту)/ операциялық активтердің азаюы		
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	(36,913,378)	459,270
Өзгерістері кезең ішіндегі пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын қаржы активтері	9,675	2,003,151
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	401,647	(19,042,721)
Қаржылық жалдау шарттары бойынша беруге жататын активтер	(3,769,760)	(1,889,871)
Аяқталмаған құрылыс	(252,080)	(666,445)
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	7,835,671	6,449,271
Басқа активтер	1,309,910	761,708
Операциялық міндеттемелердің ұлғаюы / (азаюы)		
Мемлекеттік субсидиялар	146,637	(340,297)
Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдердің кірістері	216,499	-
Басқа міндеттемелер	161,467	(163,128)
Табыс салығын төлегенге дейін операциялық қызметтен алынған (пайдаланылған)/ алынған ақша қаражатының таза қозғалысы	(20,106,830)	(6,376,610)
Төленген табыс салығы	(63,016)	(37,775)
Операциялық қызметте ақша қаражатын (пайдалану)	(20,169,846)	(6,414,385)
ИНВЕСТИЦИЯЛЫҚ ҚЫЗМЕТТЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ		
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздарды сатып алу	(656,053,351)	(86,481,398)
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздарды өтеу	190,066,288	79,500,000
Негізгі құралдар мен материалдық емес активтерді сатып алу	(2,573)	(245,843)
Инвестициялық меншікті сату	16,189	297,954
Қосылу нәтижесінде ақша қаражатының түсуі (27-Ескертпе)	35,103,426	-
Инвестициялық қызметте ақша қаражатын пайдалану	(430,870,021)	(6,929,287)

*«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ (бұрын "Қазақстандық Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ)
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін ақша қаражатының қозғалысы туралы есеп*

	2020 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
ҚАРЖЫ ҚЫЗМЕТІНЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ		
Шығарылған борыштық бағалы қағаздарды сатып алу / өтеу	(16,507,000)	(10,000,000)
Борыштық бағалы қағаздар шығарудан түсетін түсімдер	500,479,994	11,425,002
Басқа да тартылған қаражат түсімдері	478,500	-
Төленген дивидендтер	(2,577,532)	(1,385,764)
Қаржы қызметінен ақша қаражатының түсуі	481,873,962	39,238
Ақша қаражаты мен оның баламаларының таза ұлғаюы /(азаяуы)	30,834,095	(13,304,434)
Күтілетін кредиттік шығындар өзгерістерінің ақша қаражаты мен олардың баламаларына әсері	13,540	139,339
Ақша қаражатының шамасына және олардың баламаларына айырбас бағамдары өзгерістерінің әсері	36,302	(3,172)
Жыл басындағы жағдай бойынша ақша қаражаты және олардың баламалары	32,735,123	45,903,390
Жыл соңындағы жағдай бойынша ақша қаражаты және олардың баламалары (12-ескертпе)	63,619,060	32,735,123

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ)
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін меншікті капиталдағы өзгерістер туралы есеп*

мың теңге	Акционерлік капитал	Эмиссиялық кіріс	Акционерлерден сатып алынған меншікті акциялар	Қосымша төленген капитал	Резервтік капитал	(Жинақталған шығындар) / бөлінбеген пайда	Барлығы
2019 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша қалдық	63,313,800	12,661	(2,597,522)	5,822,856	2,734,447	(7,399,708)	61,886,534
Жыл ішіндегі жалпы жиынтық кіріс және пайда							
Жыл ішіндегі пайда және жалпы жиынтық кіріс	-	-	-	-	-	8,591,766	8,591,766
Меншік иелерімен тікелей меншікті капитал құрамында көрсетілген операциялар							
Жарияланған және төленген дивидендтер (23 (б) ескертпе)	-	-	-	-	-	(1,385,764)	(1,385,764)
2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қалдық	63,313,800	12,661	(2,597,522)	5,822,856	2,734,447	(193,706)	69,092,536
2020 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша қалдық	63,313,800	12,661	(2,597,522)	5,822,856	2,734,447	(193,706)	69,092,536
Жыл ішіндегі жалпы жиынтық кіріс және пайда							
Жыл ішіндегі пайда және жалпы жиынтық кіріс	-	-	-	-	-	6,051,678	6,051,678
Меншік иелерімен тікелей меншікті капитал құрамында көрсетілген операциялар							
Жарияланған және төленген дивидендтер (23 (б) ескертпе)	-	-	-	-	-	(2,577,532)	(2,577,532)
Бизнесі біріктіруге байланысты капиталға жарналар (акциялар шығарылымы) (27-ескертпе)	130,118,216	-	-	(2,433,464)	-	-	127,684,752
2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қалдық	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	3,280,440	200,251,434

Меншікті капиталдағы өзгерістер туралы есеп оның ажырамас бөлігі болып табылатын осы қаржылық есептілікке ескертпелермен бірге қаралуға тиіс.

1 Есеп беруші ұйым

(а) Ұйымдық құрылым және қызмет

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ (бұдан әрі – «Компания») 2000 жылғы 29 желтоқсанда Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің (бұдан әрі – «ҚР ҰБ») № 469 қаулысына сәйкес «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» ИҰ» АҚ ретінде құрылды. 2000 жылғы 20 желтоқсан. 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 мынадай 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 кепілдік 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.

2010 жылдың 12 сәуірінде Компания № 5.1.69 банктік лицензия алды.

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

Компанияның заңды мекенжайы: Қазақстан Республикасы, Z05T3E2, Нұр-Сұлтан қ., Мәңгілік ел даңғылы, 55 А 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 қоғамы мен «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

2020 жылғы 31 желтоқсандағы және 2019 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 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 «Төтенше жағдайды енгізу нәтижесінде зардап шеккен халықтың, шағын және орта бизнестің қарыздары бойынша негізгі борыш пен сыйақы сомаларын төлеуді тоқтата тұру тәртібін бекіту туралы» бұйрығын орындау шеңберінде 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, 2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл 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. Компания жағдайды мұқият қадағалап отырады және олар туындаған кезде осындай оқиғалар мен жағдайлардың салдарын жеңілдетуге жауап береді.

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) Қолданылатын стандарттар

Осы қаржылық есептілік халықаралық қаржылық есептілік стандарттарына (бұдан әрі – «ҚЕХС») сәйкес дайындалды.

(б) Қаржылық көрсеткіштерді бағалау қағидаттары

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

Қаржылық есептілікті ҚЕХС-қа сәйкес дайындау басшылықтан кәсіби пайымдауларды дайындауды, есеп саясатының қолданылатын қағидаттарына және активтердің, міндеттемелердің, кірістер мен шығыстардың көрсетілетін сомаларына әсер ететін есептік бағалар мен жол берулерді пайдалануды талап етеді. Нақты нәтижелер көрсетілген бағалардан өзгеше болуы мүмкін.

Бағалар және олардың негізінде жатқан жорамалдар тұрақты негізде қайта қаралады. Бағалаулардағы түзетулер тиісті бағалар қайта қаралған есепті кезеңде және олар қозғайтын кез келген кейінгі кезеңдерде танылады.

Пікірлер

Қаржылық есептілікте танылған сомаларға неғұрлым елеулі әсер еткен есеп саясатын қолдану кезінде пайдаланылған пайымдаулар туралы ақпарат мынадай ескертпелерде ашылған:

- қаржылық кепілдіктер бойынша резервтерді есептеу үшін пайдаланылатын негізгі жол берулер – 23-ескертпе.
- құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша резервтерді есептеу үшін пайдаланылатын негізгі жол берулер – 23-ескертпе.
- бастапқы танылған сәттен бастап қаржы активі бойынша кредиттік тәуекелдің едәуір артуының орын алғанын бағалау критерийлерін белгілеу, болжамды ақпаратты ККШ бағалауына енгізу бойынша әдіснаманы айқындау – 4-ескертпе.
- Шығарылған борыштық бағалы қағаздарды бастапқы тану - 24-ескертпе.
- Мемлекеттік субсидияны бастапқы тану - 21-ескертпе.

Бағалаудың болжамдары мен белгісіздігі

Оларға қатысты 2020 және 2019 жылдардың 31 желтоқсанында аяқталған жыл үшін қаржылық есептіліктегі деректерді Елеулі түзетудің себебі болуы мүмкін елеулі тәуекелі бар белгісіздікке байланысты жол берулер мен бағалаулар туралы ақпарат мынадай ескертпелерде ашылған:

- қаржы құралдарының құнсыздануы: ККШ бағалау моделі үшін бастапқы деректерді айқындау, оның ішінде болжамды ақпаратты енгізу – 4-ескертпе.
- клиенттерге берілген кредиттердің, жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің және қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің құнсыздануы бөлігінде - 6-ескертпе 13-ескертпе, 14-ескертпе.
- Қаржы активтері мен міндеттемелерінің әділ құнын бағалау бөлігінде - 28-ескертпе.

(г) Функционалдық валюта және есептілікті ұсыну валютасы

Компанияның функционалдық валютасы 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.

Теңге сондай-ақ осы қаржылық есептіліктің деректерін ұсыну валютасы болып табылады.

Теңгемен ұсынылған барлық сандық көрсеткіштер, егер өзгеше көрсетілмесе, ең жақын мыңға дейін дөңгелектенеді.

3 Есеп саясатының негізгі ережелері

Компания осы қаржылық есептілікте ұсынылған барлық кезеңдерге есеп саясатының келесі ережелерін дәйекті түрде қолданды.

а) Шетел валютасы

Шетел валютасындағы операциялар операциялар жасалған күні қолданыста болған валюта бағамдары бойынша компанияның функционалдық валютасына аударылады.

Есепті күнгі жағдай бойынша шетел валютасында көрсетілген монетарлық активтер мен міндеттемелер есепті күні қолданыста болған валюталық бағам бойынша функционалдық валютаға аударылады. Шетел валютасында көрсетілген монетарлық активтермен және міндеттемелермен жасалған операциялардан түскен пайда немесе залал кезең ішіндегі проценттердің және төлемдердің тиімді мөлшерлемесі бойынша есептелген шамаға түзетілген кезең басындағы жағдай бойынша функционалдық валютадағы амортизацияланған құн мен есепті кезеңнің соңындағы жағдай бойынша валюталық бағам бойынша функционалдық валютаға аударылған шетел валютасындағы амортизацияланған құн арасындағы айырманы білдіреді.

Әділ құны бойынша бағаланатын шетел валютасымен көрсетілген монетарлық емес активтер мен міндеттемелер әділ құны айқындалған күні қолданыста болған валюта бағамдары бойынша функционалдық валютаға аударылады. Шетел валютасында көрсетілген және нақты шығындар бойынша көрсетілген монетарлық емес активтер мен міндеттемелер операция жасалған күні қолданыста болған валюта бағамы бойынша функционалдық валютаға аударылады.

Шетел валютасына аудару нәтижесінде туындайтын бағамдық айырмалар пайданың немесе залалдың құрамында көрсетіледі.

(б) Ақша қаражаты және оның баламалары

Ақша қаражаты мен оның баламаларына ҚР ҰБ-дағы және басқа банктердегі қолма-қол банкноттар мен монеталар, бос қалдықтар («Ностро» түріндегі шоттар), сондай-ақ әділ құнның өзгеруінің елеулі тәуекеліне ұшырамайтын және компания қысқа мерзімді міндеттемелерді реттеу үшін пайдаланатын бастапқы өтеу мерзімі 3 айдан кем жоғары өтімді қаржы активтері кіреді. Ақша қаражаты мен оның баламалары қаржылық жағдай туралы есепте амортизацияланған құны бойынша көрсетіледі.

(в) Пайыздық кірістер мен шығыстар

Тиімді пайыздық мөлшерлеме

Пайыздық кірістер мен шығыстар тиімді пайыздық ставка әдісін пайдалана отырып, пайданың немесе залалдың құрамында көрсетіледі. «Тиімді пайыздық мөлшерлеме» - бұл болашақ есептік ақшалай төлемдерді немесе қаржы құралының күтілетін қолданылу мерзімі ішінде түсімдерді дисконттайтын мөлшерлеме:

- қаржы активінің жалпы баланстық құны; немесе
- қаржылық міндеттеменің амортизацияланған құны.

Сатып алынған немесе жасалған кредиттік-құнсызданған активтер болып табылмайтын қаржы құралдары бойынша тиімді пайыздық мөлшерлемені есептеу кезінде Компания осы қаржы құралының барлық шарттық талаптарын назарға ала отырып, бірақ күтілетін кредиттік шығындарды есепке алмай, ақша қаражатының болашақ ағындарын бағалайды. Сатып алынған немесе құрылған кредиттік-құнсызданған қаржы активтері үшін кредиттік тәуекелді ескере отырып түзетілген тиімді пайыздық мөлшерлеме күтілетін кредиттік шығындарды қоса алғанда, ақша қаражатының күтілетін болашақ ағындарының шамасын пайдалана отырып есептеледі.

Тиімді пайыздық мөлшерлемені есептеу мәміле бойынша шығындарды, сондай-ақ тиімді пайыздық мөлшерлеменің ажырамас бөлігі болып табылатын төленген немесе алынған сыйақылар мен сомаларды қамтиды. Мәміле бойынша шығындар қаржы активін немесе қаржылық міндеттемені сатып алуға немесе шығаруға тікелей қатысты қосымша шығындарды қамтиды.

Амортизацияланған құны және жалпы баланстық құны

Қаржы активінің немесе қаржылық міндеттеменің «амортизацияланған құны» - бұл борыштың негізгі сомасының есебіне төлемдерді алып тастағанда, тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісін пайдалана отырып есептелген өтеу мерзімі басталған кезде және шығындарға арналған бағалау резервін ескере отырып түзетілген қаржы активтеріне қатысты көрсетілген бастапқы сома мен төленуге тиісті сома арасындағы айырманың жинақталған амортизациясының шамасын қоса алғанда немесе алып тастағанда, қаржылық актив немесе қаржылық міндеттеме бағаланатын сома.

Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын «қаржы активінің жалпы баланстық құны» – бұл залал үшін бағалау резервінің шамасына түзетілгенге дейінгі қаржы активінің амортизацияланған құны.

Пайыздық кіріс пен шығысты есептеу

Қаржы активі немесе қаржы міндеттемесі бойынша тиімді пайыздық мөлшерлеме қаржы активін немесе қаржы міндеттемесін бастапқы тану кезінде есептеледі. Пайыздық кіріс пен шығысты есептеу кезінде тиімді пайыздық мөлшерлеме активтің жалпы баланстық құнының (актив кредиттік-құнсызданған болып табылмаған кезде) немесе міндеттеменің амортизацияланған құнының шамасына қолданылады. Тиімді пайыздық мөлшерлеме нарықтық пайыздық мөлшерлемелердің өзгеруін көрсету мақсатында құбылмалы пайыздық мөлшерлемесі бар құралдар бойынша ақша қаражатының ағындарын мерзімді қайта бағалау нәтижесінде қайта қаралады.

Алайда, бастапқы танылғаннан кейін кредиттік-құнсызданған болған қаржы активтері бойынша пайыздық кіріс қаржы активінің амортизацияланған құнына тиімді пайыздық ставканы қолдану арқылы есептеледі. Егер қаржылық актив кредиттік-құнсызданған болып табылмаса, онда пайыздық кірісті есептеу жалпы баланстық құн негізінде қайтадан жүргізіледі.

Бастапқы тану кезінде кредиттік-құнсызданған қаржылық активтер бойынша пайыздық кіріс қаржылық активтің амортизацияланған құнының шамасына кредиттік тәуекелді ескере отырып түзетілген тиімді пайыздық мөлшерлемені қолдану арқылы есептеледі. Мұндай активтер бойынша пайыздық кірісті есептеу, егер олар бойынша кредиттік тәуекел кейіннен азаятын болса да, жалпы баланстық құн негізінде жүзеге асырылмайды.

Қандай жағдайларда қаржы активтері кредиттік-құнсызданған болып табылатыны туралы ақпарат 3(д) (iii) ескертпеде берілген.

Ақпарат ұсыну

Пайда немесе шығын туралы есепте және өзге де жиынтық кіріс туралы есепте ұсынылған тиімді пайыздық ставка әдісін пайдалана отырып есептелген пайыздық кірістерге келесілер жатады:

- амортизацияланған құны бойынша бағаланатын қаржы активтері бойынша пайыздық кірістер;
- басқа жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша бағаланатын борыштық қаржы құралдары бойынша пайыздық кірістер.

Пайда немесе шығын және басқа да жиынтық кіріс туралы есептің «өзге де пайыздық кірістер» бабы қаржылық жалға берілетін таза инвестициялар бойынша пайыздық кірістерді қамтиды.

Пайда немесе шығын туралы есепте және өзге де жиынтық кіріс туралы есепте ұсынылған пайыздық шығыстар амортизацияланған құны бойынша бағаланатын қаржылық міндеттемелер бойынша пайыздық шығыстарды қамтиды.

(г) Комиссиялық кірістер мен шығыстар

Қаржы активі немесе қаржы міндеттемесі бойынша тиімді пайыздық мөлшерлеменің ажырамас бөлігі болып табылатын комиссиялық кірістер мен шығыстар тиімді пайыздық мөлшерлеменің есебіне енгізіледі (3(в) ескертпені қараңыз).

Шоттарға қызмет көрсеткені үшін комиссияны, Инвестицияларды басқару бойынша қызмет көрсеткені үшін сыйақыны, сатудан түскен комиссиялық сыйақыны, синдикатталған кредитті орналастырғаны және ұйымдастырғаны үшін комиссияны қоса алғанда, басқа да комиссиялық кірістер тиісті қызметтердің көрсетілуіне қарай танылады. Егер қарыз беру жөніндегі міндеттеме шеңберінде кредиттің қарыз алушыға берілу ықтималдығы жоғары болмаса, онда қарыз бергені үшін комиссиялық төлемдер қарыз беру жөніндегі міндеттеменің қолданылу мерзімі ішінде біркелкі танылады.

Нәтижесі Компанияның қаржылық есептілігінде танылған қаржы құралы болып табылатын сатып алушымен жасалған шарт 9 ХҚЕС қолдану саласына (IFRS) және 15 ХҚЕС қолдану саласына (IFRS) ішінара жатқызылуы мүмкін. Бұл жағдайда Компания алдымен ҚЕХС (IFRS) 9 қолдану саласына қатысты Шарттың бөлігін бөлу және бағалау үшін ҚЕХС (IFRS) 9 қолданады, содан кейін осы Шарттың қалған бөлігіне ҚЕХС (IFRS) 15 қолданады.

Басқа комиссиялық шығыстар, негізінен, тиісті қызметтерді алу шамасына қарай шығыстарға жататын мәмілені сүйемелдеу және қызмет көрсету шығындарын қамтиды.

(д) Қаржылық активтер және қаржылық міндеттемелер

(і) қаржы құралдарын жіктеу

Қаржылық активтер

Бастапқы тану кезінде қаржы активі бағаланатын ретінде не амортизацияланған құны бойынша, не өзге жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша, не пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша жіктеледі.

Қаржылық актив, егер ол төмендегі екі шартқа жауап берсе және Компанияның қалауы бойынша пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша бағаланатын ретінде жіктелмесе ғана амортизацияланған құны бойынша бағаланады:

- актив бизнес-модель шеңберінде ұсталады, оның мақсаты шартта көзделген ақша қаражатының ағындарын алу үшін активтерді ұстап қалу болып табылады; және
- қаржы активінің шарттық талаптарында борыштың негізгі сомасын және негізгі соманың өтелмеген бөлігіне есептелген пайыздарды ғана төлеуді білдіретін ақша қаражаты ағындарының белгіленген мерзімдерде пайда болуы көзделген;
- борыштық құрал өзге жиынтық кіріс арқылы әділ құн бойынша, егер ол төмендегі екі шартқа жауап берсе және компанияның қалауы бойынша пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша бағаланатын ретінде жіктелмесе ғана бағаланады;

- актив бизнес-модель шеңберінде ұсталады, оның мақсатына шартта көзделген ақша қаражатының ағындарын алу арқылы да, қаржы активтерін сату арқылы да қол жеткізіледі; және
- қаржы активінің шарттық талаптарында борыштың негізгі сомасын және негізгі соманың өтелмеген бөлігіне есептелген пайыздарды ғана төлеуді білдіретін ақша қаражаты ағындарының белгіленген мерзімдерде пайда болуы көзделген.

Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын қаржы активтері бойынша сияқты пайданың немесе залалдың құрамында танылатын мынадай баптарды қоспағанда, өзге жиынтық кіріс, пайда және шығындар арқылы әділ құны бойынша бағаланатын борыштық қаржы активтері бойынша өзге жиынтық кіріс құрамында танылады:

- тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісін қолдана отырып есептелген пайыздық кірістер;
- күтілетін кредиттік шығындар және құнсызданудан болған шығындардың қалпына келтірілген сомалары; және
- валюта бағамдарының өзгеруінен пайда немесе шығындар.

Басқа жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша бағаланатын борыштық қаржы активін тану тоқтатылған кезде бұрын өзге жиынтық кіріс құрамында танылған жинақталған пайда немесе шығын меншікті капитал құрамынан пайда немесе шығын құрамына қайта сыныпталады.

Барлық басқа қаржы активтері пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын ретінде жіктеледі.

Бұдан басқа, бастапқы тану кезінде Компания өз қалауы бойынша кейіннен қайта сыныптау құқығынсыз амортизацияланған құны бойынша немесе өзге жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша бағалау критерийлеріне жауап беретін қаржылық активті, егер бұл өзгеше туындауы мүмкін есептік сәйкессіздікті жоюға немесе елеулі дәрежеде азайтуға мүмкіндік берсе, пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағалау санатына жіктей алады.

Бизнес-модельді бағалау

Компания қаржылық құралдар портфелі деңгейінде актив ұсталатын бизнес-модельдің мақсатын бағалайды, өйткені бұл бизнесті басқару тәсілін және ақпарат басшылыққа қалай ұсынылатындығын жақсы көрсетеді. Компания келесі ақпаратты талдайды.

- Портфельді басқару үшін белгіленген саясаттар мен мақсаттар, сондай-ақ аталған саясатты іс жүзінде жүзеге асыру. Атап айтқанда, Басқару стратегиясы шартта көзделген пайыздық кірісті алуға, пайыздық мөлшерлемелердің белгілі бір құрылымын қолдауға, қаржы активтерін өтеу мерзімдерінің осы активтерді қаржыландыру үшін пайдаланылатын қаржылық міндеттемелерді өтеу мерзімдеріне сәйкестігін қамтамасыз етуге немесе активтерді сату арқылы ақша қаражатының ағындарын іске асыруға бағдарланған ба?
- Портфельдің тиімділігі қалай бағаланады және бұл ақпарат Компания басшылығының назарына қалай жеткізіледі.
- Бизнес-модельдің нәтижелілігіне әсер ететін тәуекелдер (және осы бизнес-модель шеңберінде ұсталатын қаржы активтері) және осы тәуекелдерді басқару қалай жүзеге асырылады.
- Портфельді басқаруға жауапты менеджерлердің сыйақысы қалай жүзеге асырылады (мысалы, бұл сыйақы көрсетілген активтердің әділ құнына немесе шартта көзделген активтер бойынша алынған ақша қаражатының ағынына байланысты ма).
- Өткен кезеңдердегі сатылымдардың жиілігі, көлемі және мерзімі, мұндай сатылымдардың себептері, сондай-ақ сатудың болашақ деңгейіне қатысты күтулер. Алайда, сату деңгейлері туралы ақпарат оқшауланбайды, бірақ Компания мәлімдеген қаржылық активтерді басқару мақсатына қалай қол жеткізілетінін және ақша

ағындары қалай жүзеге асырылатындығын бірыңғай тұтас талдау аясында қарастырылады.

Сауда үшін ұсталатын немесе басқарылуы жүзеге асырылатын және нәтижелілігі әділ құн негізінде бағаланатын қаржы активтері пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша бағаланады, өйткені олар шартта көзделген ақша қаражатының ағындарын алу мақсатында да, шартта көзделген ақша қаражатының ағындарын алу, сол сияқты қаржы активтерін сату мақсатында да ұсталмайды.

Шартта көзделген ақша ағындарының тек қана негізгі сома мен пайыздарды төлеу болып табылатындығын бағалау

Осы бағалаудың мақсаттары үшін «негізгі сома» қаржы активін бастапқы тану кезінде оның әділ құны ретінде айқындалады. «Пайыздар» ақшаның уақытша құны үшін, белгілі бір уақыт кезеңі ішінде өтелмеген негізгі сомаға қатысты кредиттік тәуекел үшін және кредиттеуге байланысты басқа да негізгі тәуекелдер мен шығындар (мысалы, өтімділік тәуекелі және әкімшілік шығындар), сондай-ақ пайда маржасы үшін өтеу ретінде айқындалады.

Шартта көзделген ақша қаражатының ағындары тек негізгі соманың және негізгі соманың өтелмеген бөлігіне пайыздардың төлемдері болып табылатындығын бағалау кезінде («SPPI критерийі») Компания қаржы құралының шарттық талаптарын талдайды. Бұл қаржы активі талданып отырған талапты қанағаттандырмайтындай, шарт бойынша ақша қаражаты ағындарының мерзімін немесе сомасын өзгерте алатын қандай да бір талаптың қаржы активі жөніндегі шарт талаптарында көзделгенін бағалауды қамтиды. Бағалау жүргізу кезінде Компания назарға алады:

- ақша ағындарының мерзімін немесе сомасын өзгерте алатын шартты оқиғалар;
- тұтқа әсері бар жағдайлар (левередж);
- мерзімінен бұрын өтеу және қолданылу мерзімін ұзарту туралы шарттар;
- Компанияның талаптарын келісілген активтерден ақша ағынымен шектейтін шарттар (мысалы, регресс құқығы жоқ қаржы активтері); және
- ақшаның уақытша құны үшін өтеудің өзгеруіне әкелетін шарттар – мысалы, пайыздық мөлшерлемелерді мерзімді негізде қайта қарау.

Қайта жіктеу

Бастапқы танудан кейін қаржы активтерін жіктеу компания қаржы активтерін басқару бойынша өзінің бизнес-моделін өзгерткеннен кейінгі кезеңнен басқа өзгермейді.

Қаржылық міндеттемелер

Компания қаржылық кепілдік шарттары мен қарыздарды беру жөніндегі міндеттемелерден басқа, қаржылық міндеттемелерді амортизацияланған құны бойынша немесе пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын ретінде жіктейді.

Қайта жіктеу

Қаржылық міндеттемелерді бастапқы танығаннан кейін оларды жіктеу өзгертуге жатпайды.

Тануды тоқтату

Қаржылық активтер

Компания осы активтен ақша қаражатының ағындарына шартта көзделген құқықтардың қолданылу мерзімі аяқталған не екінші Тарапқа осы қаржы активіне меншік құқығымен байланысты барлық тәуекелдер мен пайдалар іс жүзінде берілетін немесе Компания осы қаржы активіне меншік құқығымен байланысты барлық тәуекелдер мен пайдаларды іс жүзінде беретін, сақтайтын және осы қаржы активіне бақылауды сақтамайтын мәміле нәтижесінде осы активтен ақша қаражатының ағындарын алу құқығын берген сәтте қаржы активін тануды тоқтатады.

Өзге жиынтық кіріс арқылы Компанияның қалауы бойынша әділ құны бойынша бағалау санатына жіктелген үлестік инвестициялық бағалы қағаздар бойынша өзге жиынтық кіріс құрамында танылған пайданын/залалдың кез келген жинақталған сомасы З(д) (і) ескертпеде түсіндірілгендей, осындай бағалы қағаздарды тану тоқтатылған кезде пайданың немесе залалдың құрамына қайта сыныптауға жатпайды. Берілген қаржылық активтерге қатысудың оларға қатысты тануды тоқтату үшін талаптар сақталатын, Компания жасаған немесе оның артында сақталған кез келген үлесі жеке актив немесе міндеттеме ретінде танылады.

Компания шарттары бойынша қаржылық жағдай туралы есепте танылған активтерді беретін мәмілелер жасайды, бірақ бұл ретте не берілген активтерге меншік құқығымен байланысты барлық немесе іс жүзінде барлық тәуекелдер мен пайданы не олардың бір бөлігін сақтайды. Мұндай жағдайларда берілген активтерді есепке алуда тану тоқтатылмайды. Мұндай мәмілелердің мысалдары бағалы қағаздарды қарызға беру және «РЕПО» мәмілелері болып табылады.

Компания қаржы активіне меншік құқығымен байланысты барлық тәуекелдер мен пайдаларды сақтайтын, беретін және берілген активке бақылауды сақтайтын мәмілелерде ол активті компанияның берілген актив құнының өзгеру тәуекеліне ұшырағыштық дәрежесі ретінде айқындалатын, активке қатысуды жалғастырған дәрежеде тануды жалғастырады.

Қаржылық міндеттемелер

Компания қаржылық міндеттемені тануды ол бойынша шарттық міндеттемелер орындалған, күші жойылған немесе тоқтатылған кезде тоқтатады.

(ii) Қаржы активтері мен қаржы міндеттемелерінің талаптарын түрлендіру

Қаржылық активтер

Егер қаржы активінің шарттары өзгерсе, Компания ақша қаражатының ағындары осындай түрлендірілген актив бойынша айтарлықтай ерекшеленетінін бағалайды. Егер ақша қаражатының ағындары айтарлықтай ерекшеленетін болса ("шарттардың Елеулі түрленуі"), онда бастапқы қаржы активі бойынша шартта көзделген ақша қаражатының ағындарына құқықтар мерзімі өткен деп есептеледі. Бұл жағдайда бастапқы қаржы активін тану тоқтатылады және жаңа қаржы активі әділ құн бойынша есепте, оған қоса мәміле бойынша тиісті шығындар танылады. Түрлендіру шеңберінде туындаған комиссиялық сыйақының алынған сомалары есепте мынадай түрде танылады:

- жаңа активтің әділ құнын айқындау кезінде ескерілетін комиссиялық сыйақы сомалары, сондай-ақ мәміле бойынша тиісті шығындарды өтеуді білдіретін комиссиялық сыйақы сомалары осы активті бастапқы бағалауға енгізіледі; және
- комиссиялық сыйақының басқа сомалары тануды тоқтатудан түскен пайданың немесе залалдың бөлігі ретінде пайданың немесе залалдың құрамында танылады.

Қолданыстағы қаржылық активтер немесе қаржылық міндеттемелер бойынша ақша қаражаты ағындарының шамасының өзгеруі, егер олар Шарттың ағымдағы талаптарының салдары болып табылса, мысалы, егер тиісті кредит беру шартында компанияның пайыздық мөлшерлемелерді өзгерту мүмкіндігі көзделсе, ҚР ҰБ негізгі мөлшерлемесінің өзгеруі салдарынан компанияның пайыздық мөлшерлемелерді өзгертуі талаптардың модификациясы болып есептелмейді.

Компания шарттардың модификациясы елеулі болып табыла ма, яғни бастапқы қаржы активі бойынша ақша қаражатының ағындары және түрлендірілген немесе оны ауыстырған қаржы активі бойынша ақша қаражатының ағындары айтарлықтай ерекшелене ме, соны сандық және сапалық бағалауды жүргізеді. Компания сапалық факторларды, сандық факторларды және сапалық және сандық факторлардың жиынтық әсерін талдай отырып, шарттардың модификациясының маңыздылығына сандық және сапалық баға береді. Егер ақша қаражатының ағындары айтарлықтай өзгеше болса, онда бастапқы қаржы активі бойынша шартта көзделген ақша қаражатының ағындарына құқықтар мерзімі өткен деп есептеледі. Осы бағалауды жүргізу кезінде Компания ұқсас қаржылық міндеттемелерді тануды тоқтатуға қатысты нұсқауларды басшылыққа алады.

Компания келесі сапалы факторлардың негізінде шарттарды өзгерту маңызды деген қорытындыға келеді:

- қаржы активі валютасының өзгеруі;
- активтің сапасын жақсартудың немесе басқа құралдардың түрін өзгерту.

Егер түрлендіру қарыз алушының қаржылық қиындықтарына байланысты болса, онда мұндай түрлендірудің мақсаты, әдетте, бастапқы шарттардан айтарлықтай ерекшеленетін шарттарда жаңа активті құру (беру) емес, шарттың бастапқы талаптарына сәйкес актив құнының барынша жоғары ықтимал сомасында өтеу болып табылады. Егер Компания қаржылық активті қолданыстағы шартта көзделген ақша қаражатының ағындарының бір бөлігін кешіретіндей етіп түрлендіруді жоспарласа, онда ол түрлендіру жүргізілгенге дейін осы активтің бір бөлігін есептен шығаруға болмайтындығын талдауға тиіс (есептен шығаруға қатысты саясатты төменде қараңыз). - Бұл тәсіл сандық бағалау нәтижесіне әсер етеді және мұндай жағдайларда тиісті қаржы активін тануды тоқтату критерийлері әдетте сақталмайтындығына әкеледі. Компания сонымен қатар жағдайлардың өзгеруі маңызды ма, жоқ па деген сапалы бағалауды жүргізеді.

Егер амортизацияланған құны бойынша немесе басқа жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша бағаланатын қаржы активінің шарттарын түрлендіру осы қаржы активін тануды тоқтатуға алып келмесе, онда Компания осы актив бойынша бастапқы тиімді пайыздық мөлшерлемені пайдалана отырып, осы активтің жалпы баланстық құнын қайта есептейді және пайда немесе шығын құрамындағы модификациядан пайда немесе шығын ретінде туындаған айырманы таниды. Өзгермелі пайыздық мөлшерлемесі бар қаржы активтеріне қатысты модификациядан түскен пайданы немесе залалды есептеу кезінде пайдаланылатын бастапқы тиімді пайыздық мөлшерлеме модификацияны жүргізу сәтіндегі ағымдағы нарықтық жағдайларды көрсету үшін түзетіледі. Келтірілген шығындар немесе төленген комиссиялар және осындай түрлендіру шеңберінде туындаған алынған комиссиялық сыйақылар түрлендірілген қаржы активінің жалпы баланстық құнын түзетеді және түрлендірілген қаржы активінің қалған қолданылу мерзімі ішінде амортизацияланады.

Егер мұндай түрлендіру қарыз алушының қаржылық қиындықтарына байланысты болса, онда тиісті пайда немесе шығын құнсызданудан болған шығындар құрамында ұсынылады (3(д) (iii) ескертпені қараңыз). Басқа жағдайларда тиісті пайда немесе шығын тиімді пайыздық ставка әдісін пайдалана отырып есептелген пайыздық кірістер құрамында ұсынылады (3(в) ескертпені қараңыз).

Талаптарында қарыз алушының атаулы құны бойынша елеулі айыппұлдарсыз мерзімінен бұрын өтеу құқығы көзделген белгіленген пайыздық мөлшерлемесі бар кредиттер үшін нарықтық жағдайлардың өзгеруіне жауап ретінде пайыздық ставканың нарықтық деңгейге дейінгі өзгеруін компания өзгермелі пайыздық мөлшерлемесі бар құралдар үшін есепке алу тәртібіне ұқсас есепке алады, яғни тиімді пайыздық мөлшерлеме перспективалы түрде қайта қаралады.

Қаржылық міндеттемелер

Компания қаржылық міндеттемені тануды оның шарттары түрлендірілген міндеттеме бойынша ақша қаражатының ағындарының шамасы айтарлықтай өзгеретіндей өзгерген кезде тоқтатады. Бұл жағдайда түрлендірілген шарттары бар жаңа қаржылық міндеттеме әділ құны бойынша танылады. Бұрынғы Қаржылық міндеттеменің баланстық құны мен түрлендірілген шарттары бар жаңа қаржылық міндеттеменің құны арасындағы айырма пайданың немесе залалдың құрамында танылады. Төленген өтем, егер бар болса, берілген қаржылық емес активтерді және жаңа түрлендірілген қаржылық міндеттемені қоса алғанда, өзіне қабылданған міндеттемелерді қамтиды.

Компания сапалық факторларды, сандық факторларды және сапалық және сандық факторлардың жиынтық әсерін талдай отырып, шарттардың модификациясының маңыздылығын сандық және сапалық бағалауды жүргізеді. Компания келесі сапалы факторлардың негізінде шарттарды өзгерту маңызды деген қорытындыға келеді:

- қаржылық міндеттеме валютасының өзгеруі;
- қамтамасыз ету түрін немесе активтің сапасын арттырудың басқа құралдарын өзгерту;
- айырбастау шартын қосу;
- қаржылық міндеттеменің бағыныстылығының өзгеруі.

Сандық бағалауды жүргізу мақсаттары үшін егер бастапқы тиімді пайыздық мөлшерлеме бойынша дисконтталған алынған комиссиялық сыйақыны шегергендегі комиссиялық сыйақы төлеуді қоса алғанда, жаңа шарттарға сәйкес ақша қаражаты ағындарының келтірілген құны бастапқы қаржылық міндеттеме бойынша қалған ақша қаражаты ағындарының дисконтталған келтірілген құнынан кемінде 10% - ға ерекшеленетін болса, шарттар айтарлықтай өзгеше болып есептеледі.

Егер қаржылық міндеттеме шарттарының модификациясы оны танудың тоқтатылуына әкелмесе, онда міндеттеменің амортизацияланған құны бастапқы тиімді пайыздық мөлшерлеме бойынша ақша қаражатының түрлендірілген ағындарын дисконттау жолымен қайта есептеледі және нәтижесінде туындаған айырма пайда немесе шығын құрамындағы модификациядан түскен пайда немесе шығын ретінде танылады. Өзгермелі пайыздық мөлшерлемесі бар қаржылық міндеттемелерге қатысты модификациядан түскен пайданы немесе залалды есептеу кезінде пайдаланылатын бастапқы тиімді пайыздық мөлшерлеме модификацияны жүргізу сәтіндегі ағымдағы нарықтық жағдайларды көрсету үшін түзетіледі. Түрлендіру шеңберінде туындаған келтірілген шығындар немесе төленген комиссиялар міндеттеменің баланстық құнын түзету ретінде танылады және құрал бойынша тиімді пайыздық ставканы қайта есептеу жолымен түрлендірілген қаржылық міндеттеменің қалған қолданылу мерзімі ішінде амортизацияланады.

(iii) Құнсыздану

4-ескертуді де қараңыз.

Компания пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланбайтын мынадай қаржы құралдары бойынша күтілетін кредиттік шығындарға арналған бағалау резервін таниды:

- борыштық құралдар болып табылатын қаржылық активтер;
- қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек;
- шығарылған қаржылық кепілдік шарттары; және
- қарыздар беру бойынша шығарылған міндеттемелер.

Үлестік құралдарға инвестициялар бойынша құнсызданудан болған шығын танылмайды.

Компания резерв сомасы 12 айлық күтілетін кредиттік залалдарға тең болатын мынадай құралдарды қоспағанда, барлық мерзім ішінде күтілетін кредиттік залалдарға тең сомада күтілетін кредиттік залалдарға бағалау резервтерін таниды:

- есепті күнгі жағдай бойынша кредиттік тәуекелі төмен борыштық инвестициялық бағалы қағаздар; және
- бастапқы танылған сәттен бастап кредиттік тәуекелі айтарлықтай жоғарыламаған өзге де қаржы құралдары (4-ескертпені қараңыз).

12 айлық күтілетін кредиттік шығындар («12 айлық ККШ») – есепті күннен кейін 12 ай ішінде болуы мүмкін қаржы құралы бойынша дефолт оқиғалары салдарынан күтілетін кредиттік шығындардың бір бөлігі. 12 айлық ККШ танылатын қаржы құралдары «1-кезең» қаржы құралдарына жатады.

Бүкіл мерзім үшін күтілетін кредиттік шығындар ("бүкіл мерзім үшін ҰББ") оның қолданылуының барлық күтілетін мерзімі ішінде қаржы құралы бойынша дефолттың барлық ықтимал оқиғаларының нәтижесінде ККШ ретінде айқындалады. ККШ бүкіл мерзім ішінде мойындайтын қаржы құралдары «2-кезең» (егер қаржы құралы бойынша кредиттік тәуекел бастапқы танылған сәттен бастап айтарлықтай жоғарылаған, бірақ қаржы құралы кредиттік-құнсызданған болып табылмайтын жағдайда) және «3-кезең» (егер қаржы құралы кредиттік-құнсызданған болып табылған жағдайда) қаржы құралдарына жатады.

Күтілетін кредиттік шығындарды бағалау

Күтілетін кредиттік шығындар дефолттың басталу ықтималдығының дәрежесі бойынша мөлшерленген кредиттік шығындардың есептік бағасын білдіреді. Олар келесідей бағаланады:

- есепті күнгі жағдай бойынша кредиттік-құнсызданбаған болып табылмайтын қаржы активтеріне қатысты: ақшалай қаражаттың барлық күтілетін толық алынбауының келтірілген құны ретінде (яғни Шартқа сәйкес Компанияға тиесілі ақша қаражатының ағындары мен Компания алуды күтетін ақша қаражатының ағындары арасындағы айырма);
- есепті күнгі жағдай бойынша кредиттік-құнсызданған болып табылатын қаржы активтеріне қатысты: активтердің жалпы баланстық құны мен ақша қаражатының болашақтағы есептік ағындарының келтірілген құны арасындағы айырма ретінде;
- қарыз беру жөніндегі міндеттемелердің пайдаланылмаған бөлігіне қатысты: егер қарыз алушы кредит алу құқығын пайдаланса, шарт бойынша Компанияға тиесілі шартта көзделген ақша қаражатының ағындары мен егер осы кредит берілген болса, Компания алуды күтетін ақша қаражатының ағындары арасындағы айырманың келтірілген құны ретінде; және
- қаржылық кепілдік шарттарына қатысты: Компания өтеуді күтетін соманы шегере отырып, шарт ұстаушыға оның шеккен кредиттік залалын өтеу үшін күтілетін төлемдердің келтірілген құны ретінде.

4-ескертуді де қараңыз.

Қайта құрылымдалған қаржылық активтер

Тараптардың келісімі бойынша қаржы активінің шарттары қайта қаралған немесе қаржы активінің шарттары өзгертілген немесе қарыз алушының қаржылық қиындықтары себебінен қолданыстағы қаржы активі жаңасымен ауыстырылған жағдайда, осы қаржы активін тануды тоқтату қажеттілігі мәніне бағалау жүргізіледі (3(д) (iii) ескертпені қараңыз) және күтілетін кредиттік шығындар былайша бағаланады:

Егер күтілетін қайта құрылымдау қолда бар активті тануды тоқтатуға әкелмесе, онда түрлендірілген қаржы активі бойынша күтілетін ақша қаражатының ағындары қолда бар актив бойынша ақша қаражатының толық алынбаған сомасының есебіне енгізіледі (4-ескертпені қараңыз).

- Егер күтілетін қайта құрылымдау қолданыстағы активті тануды тоқтатуға алып келсе, онда жаңа активтің күтілетін әділ құны тану тоқтатылған сәтте қолданыстағы актив бойынша ақша қаражатының түпкілікті ағыны ретінде қаралады. Бұл сома қолданыстағы қаржы активі бойынша бастапқы тиімді пайыздық ставканы пайдалана отырып, тануды тоқтатудың күтілетін күнінен есепті күнге дейінгі кезең үшін дисконтталатын қолданыстағы қаржы активі бойынша ақша қаражатын толық алмау сомасының есебіне енгізіледі.

Кредиттік-құнсызданған қаржы активтері

Әрбір есепті күнге Компания амортизацияланған құны бойынша ескерілетін қаржы активтерін және өзге жиынтық кіріс арқылы әділ құны бойынша ескерілетін борыштық қаржы активтерін, сондай-ақ қаржылық жалға берілетін таза инвестицияларды олардың кредиттік құнсыздануы тұрғысынан бағалауды жүргізеді («3-сатыдағы» қаржы активтеріне жатады). Қаржы активі осындай қаржы активі бойынша болашақ ақша қаражатының есеп айырысу ағындарына теріс әсер ететін бір немесе бірнеше оқиғалар болған кезде «Кредиттік-құнсызданған» болып табылады.

Қаржы активінің кредиттік құнсыздануының куәлігі, атап айтқанда, мынадай бақыланатын деректер болып табылады:

- қарыз алушының немесе эмитенттің елеулі қаржылық қиындықтары;

- Шарт талаптарын бұзу, мысалы, дефолт немесе төлем мерзімін кешіктіру;
- Компанияның кредитті немесе аванстық төлемді өзге жағдайларда ол қарамайтын шарттарда қайта құрылымдауы;
- қарыз алушының банкроттығы немесе өзге де қаржылық қайта ұйымдастырылуы ықтималдығының туындауы; немесе
- қаржылық қиындықтар нәтижесінде бағалы қағаздар үшін белсенді нарықтың жоғалуы.

Қарыз алушының қаржылық жай-күйінің нашарлауы салдарынан талаптары қайта қаралған Кредит, егер шартта көзделген ақша қаражатының ағындарын алмау тәуекелінің айтарлықтай төмендегені және құнсыздандудың басқа да белгілері жоқ екендігі туралы куәлік болмаса ғана, әдетте, кредиттік-құнсызданған болып есептеледі. Бұдан басқа, 90 күн немесе одан көп мерзімге мерзімі өткен бөлшек кредиттер кредиттік-құнсызданған болып саналады.

Қаржылық жағдай туралы есепте күтілетін кредиттік залалдарға бағалау резервін ұсыну
Күтілетін кредиттік залалдарға арналған бағалау резервінің сомалары қаржылық жағдай туралы есепте келесі түрде ұсынылған:

- амортизацияланған құны бойынша бағаланатын қаржы активтері: осы активтердің жалпы баланстық құнының төмендеуі ретінде;
- қарыздар беру бойынша міндеттемелер және қаржылық кепілдік шарттары: жалпы жағдайда, резерв ретінде;
- басқа жиынтық кіріс арқылы әділ құн бойынша бағаланатын борыштық құралдар: шығындарға арналған бағалау резерві қаржылық жағдай туралы есепте танылмайды, өйткені бұл активтердің баланстық құны олардың әділ құны болып табылады. Алайда шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы әділ құнның өзгеру резервінің құрамында ашылады және танылады.

Есептен шығару

Кредиттер мен борыштық бағалы қағаздар қаржы активін толық сомада немесе оның бір бөлігінде өтеудің негізделген күтулері болмаған кезде есептен шығарылуға жатады (ішінара немесе толық сомада). Әдетте, бұл Компания қарыз алушыда есептен шығаруға жататын берешек сомасын өтеу үшін жеткілікті көлемде ақша қаражатының ағындарын генерациялай алатын активтер немесе кіріс көздері жоқ екенін анықтаған жағдай. Бұл бағалау әрбір актив үшін жеке орындалады.

Бұрын есептен шығарылған сомаларды өтеу пайда немесе шығын туралы есепте және өзге де жиынтық кіріс туралы «борыштық қаржы активтерінің құнсыздануынан болған шығындар» бабында көрсетіледі.

Есептен шығарылған қаржы активтеріне қатысты Компания тиесілі сомаларды өтеу жөніндегі саясатқа сәйкес берешекті өндіріп алу жөніндегі қызметті жүзеге асыруды жалғастыра алады.

(е) Инвестициялық бағалы қағаздар

Қаржылық жағдай туралы есептің «Инвестициялық бағалы қағаздар» бабы мыналарды қамтиды:

- амортизацияланған құны бойынша бағаланатын борыштық инвестициялық бағалы қағаздар (3(д)(і) ескертпені қараңыз); олар бастапқыда әділ құн бойынша плюс мәміле бойынша қосымша тікелей шығындар және кейіннен тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісін пайдалана отырып, олардың амортизацияланған құны бойынша бағаланады;

- пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша міндетті түрде бағаланатын немесе Компанияның қалауы бойынша осы санатқа жіктелетін борыштық және үлестік инвестициялық бағалы қағаздар (3(д) (i) ескертпелерді қараңыз); олар өзгерістері пайда немесе залалдың құрамында дереу танылатын әділ құн бойынша бағаланады.

(ж) Депозиттер, шығарылған борыштық бағалы қағаздар және реттелген міндеттемелер

Депозиттер, Шығарылған борыштық бағалы қағаздар және реттелген міндеттемелер бастапқыда мәміле бойынша тиісті шығындар шегеріле отырып әділ құн бойынша және кейіннен тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісін пайдалана отырып, олардың амортизацияланған құны бойынша бағаланады.

(з) «РЕПО» және «кері РЕПО» мәмілелері

Кері сатып алу міндеттемесімен сату туралы келісімдер шеңберінде сатылған бағалы қағаздар (бұдан әрі, «РЕПО» мәмілелері») бағалы қағаздар кепілімен қамтамасыз етілген қаржыландыруды тарту бойынша операциялар ретінде көрсетіледі, бұл ретте бағалы қағаздар қаржылық жағдай туралы есепте көрсетіле береді, ал «РЕПО» мәмілелері бойынша кредиторлық берешек құрамында енгізілген контрагенттер алдындағы міндеттемелер басқа да тартылған қаражат құрамында көрсетіледі. Сату бағасы мен кері сатып алу бағасы арасындағы айырма пайыздық Шығысты білдіреді және тиімді пайыздық ставка әдісін пайдалана отырып, «РЕПО» мәмілесінің қолданылу кезеңіндегі пайда немесе шығын құрамында көрсетіледі.

Кері РЕПО мәмілелері бойынша дебиторлық берешектің құрамына енгізілген кері сату міндеттемесімен сатып алу туралы келісімдер (бұдан әрі – «Кері РЕПО» мәмілелері») шеңберінде сатып алынған бағалы қағаздар ақша қаражаты мен олардың баламаларының құрамында көрсетіледі. Сатып алу бағасы мен кері сату бағасы арасындағы айырма пайыздық табысты білдіреді және тиімді пайыздық ставка әдісін пайдалана отырып, «Кері РЕПО» мәмілесінің қолданылу кезеңіндегі пайда немесе шығын құрамында көрсетіледі. Егер кері сату міндеттемесі бар сатып алу туралы келісімдер шеңберінде сатып алынған активтер үшінші тараптарға сатылса, бағалы қағаздарды қайтару міндеттемесі саудаға арналған міндеттеме ретінде көрсетіледі және әділ құны бойынша бағаланады.

(и) Активтер мен міндеттемелерді өзара есепке алу

Қаржы активтері мен міндеттемелері өзара есепке алынады және қаржылық жағдай туралы есепте Компанияның қазіргі кезде заңды қорғаумен қамтамасыз етілген танылған сомаларды өзара есепке алуды жүзеге асыру құқығы болған және не олар бойынша нетто-негізде есеп айырысуды жүргізуге не активті сатуға және міндеттемені бір мезгілде орындауға ниеттенген кезде ғана нетто-шамада ұсынылады. Қазіргі уақытта Компания, Егер бұл құқық болашақтағы оқиғаға байланысты болмаса және әдеттегі қызмет барысында да, Компанияның немесе контрагенттердің кез келгенінің міндеттемесі, дәрменсіздігі немесе банкроттығы орындалмаған жағдайда да заңды түрде орындалатын болса, заңды қорғаумен қамтамасыз етілген өзара есеп айырысуды жүзеге асыру құқығына ие.

(к) Жалға алу

Шарт жасалған кезде ұйым Шарттың тұтастай немесе оның жекелеген компоненттерінің жалдау шарты болып табылатындығын бағалайды. Шарт жалдау шарты болып табылады немесе жалдау компонентін қамтиды, егер осы Келісім бойынша белгілі бір уақыт ішінде сәйкестендірілген активтің пайдаланылуын бақылау құқығы өтеудің орнына берілсе. Осы Шарт бойынша сәйкестендірілген активті пайдалануды бақылау құқығының берілетіндігін бағалау үшін Компания 16 ХКЕС (IFRS) сәйкес жалдау анықтамасын қолданады.

Бұл есеп саясаты 2019 жылғы 1 қаңтарда немесе одан кейін жасалған шарттарға қолданылады.

(i) Компания жалға алушы ретінде

Жалдау құрамдаушы бар шарттың қолданылуы немесе модификациясы басталған кезде Компания шартта көзделген өтемді жалдаудың әрбір құрамдаушына оның оқшауланған мәміленің салыстырмалы бағасы негізінде бөледі. Алайда, жылжымайтын мүлікті жалға берудің кейбір келісімдеріне қатысты Компания жалдау емес компоненттерді бөліспеу туралы шешім қабылдайды және жалдау компоненттерін және жалдау емес компоненттерді жалдаудың бір компоненті ретінде қарастырады.

Компания активті пайдалану құқығы және жалдау басталған күнгі жалдау бойынша міндеттеме нысанында таниды. Пайдалану құқығы нысанындағы Актив бастапқыда жалдау бойынша алынған ынталандыру төлемдерін шегере отырып, жалдау басталған күнге немесе осындай күнге дейін жасалған жалдау төлемдерінің шамасына жасалған, келтірілген бастапқы тікелей шығындарға ұлғайтылған және базалық активті бөлшектеу және өткізу, базалық активті немесе ол орналасқан учаскені қалпына келтіру кезінде туындайтын шығындардың бағалау шамасына түзетумен жалдау бойынша міндеттеменің бастапқы шамасын құрайтын бастапқы құн бойынша бағаланады.

Кейіннен есепке алу кезінде пайдалану құқығы нысанындағы актив жалдау шартына сәйкес базалық активке меншік құқығы Компанияға жалдау мерзімінің соңына дейін берілетін немесе егер пайдалану құқығы нысанындағы активтің бастапқы құны Компанияның сатып алуға арналған опционды орындауын көрсететін жағдайларды қоспағанда, жалдау басталған күннен бастап жалдау мерзімі аяқталғанға дейін желілік әдіспен амортизацияланады. Мұндай жағдайларда пайдалану құқығы нысанындағы актив негізгі құралдар үшін қолданылатын тәсілді пайдалана отырып айқындалатын базалық активті пайдалану мерзімі ішінде амортизацияланады. Бұған қосымша пайдалану құқығы нысанындағы активтің құны ол болған кезде құнсызданудан болатын шығындардың шамасына кезең-кезеңімен төмендетіледі, сондай-ақ жалдау бойынша міндеттемеге белгілі бір қайта бағалау жүргізу кезінде түзетіледі.

Жалдау жөніндегі міндеттеме бастапқыда жалдаудың басталу күніне төленбеген, жалдау шартында кепілге салынған пайыздық ставканы пайдалана отырып дисконтталған жалдау төлемдерінің келтірілген құны бойынша немесе егер мұндай ставканы оңай анықтау мүмкін болмаса, компанияның қосымша Қарыз қаражатын тарту мөлшерлемесін пайдалана отырып бағаланады. Әдетте, Компания қосымша Қарыз қаражатын тарту мөлшерлемесін дисконттау мөлшерлемесі ретінде пайдаланады.

Компания әр түрлі сыртқы көздерден алынған пайыздық мөлшерлемелерге сүйене отырып, қосымша қарыз қаражатын тарту мөлшерлемесін анықтайды және жалдау шарттары мен жалға алынған активтің түрін ескеру үшін белгілі бір түзетулер енгізеді.

Жалдау бойынша міндеттемелерді бағалауға енгізілетін жалдау төлемдері мыналарды қамтиды:

- тіркелген төлемдер, соның ішінде тіркелген төлемдер;
- жалдау басталған күнгі индексті немесе мөлшерлемені пайдалана отырып бастапқыда бағаланатын индекске немесе мөлшерлемеге байланысты ауыспалы жалдау төлемдері;
- тарату құнының кепілдігі бойынша жалға алушы төлейтін сомалар;
- егер Компания осы опционды орындайтынына жеткілікті сенімділік болса, сатып алу опционын орындау бағасы, егер Компания осы опционды жалдауды мерзімінен бұрын тоқтатпайтынына жеткілікті сенімділік болса, жалдауды ұзартуға арналған опционның болуы түріне байланысты қосымша жалдау мерзімі ішінде жалдау төлемдері және жалдау мерзімін мерзімінен бұрын тоқтатқаны үшін айыппұлдар.

Жалдау бойынша міндеттеме тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісін пайдалана отырып, амортизацияланған құны бойынша бағаланады. Егер болашақ жалдау төлемдері индекстің немесе мөлшерлеменің өзгеруіне байланысты өзгерсе, егер Компания жасаған тарату құнының кепілдігі бойынша төленуге тиісті соманы бағалау өзгерсе, егер Компания сатып алуға арналған опционды, жалдауды ұзартуға немесе оны тоқтатуға арналған опционды орындайтындығын бағалауды өзгертсе немесе егер мәні бойынша тіркелген жалдау төлемі қайта қаралса, ол қайта бағаланады.

Жалдау жөніндегі міндеттеме осылайша қайта қаралған кезде, тиісті түзету пайдалану құқығы нысанындағы активтің баланстық құнына қатысты жүргізіледі немесе егер пайдалану құқығы нысанындағы активтің баланстық құны бұрын нөлге дейін азайтылған болса, пайдаға немесе залалға жатады.

Компания активтерді төмен құны бар активтерді жалдау шарттары мен қысқа мерзімді жалдау шарттарына қатысты пайдалану құқығы мен жалдау міндеттемесі түрінде танымау туралы шешім қабылдады. Компания осындай шарттарға сәйкес жүзеге асырылатын жалдау төлемдерін жалдау мерзімі ішінде желілік әдіспен шығыс ретінде таниды.

(ii) Компания жалға беруші ретінде

Жалдау құрамдаушы бар шарттың қолданылуы немесе модификациясы басталған кезде Компания шартта көзделген өтемді жалға алудың әрбір құрамдаушына олар үшін бар жекелеген мәміленің салыстырмалы бағалары негізінде бөледі.

Компания жалға беруші болған жағдайда, жалдау қатынастары басталған күні ол шарттардың әрқайсысы қаржылық жалдау немесе операциялық жалдау болып табылатындығын анықтайды.

Жалдау шартын жіктеу үшін Компания жалдау шартының негізгі активті иеленумен байланысты барлық тәуекелдер мен артықшылықтарды беретіндігін жалпы бағалауды жүргізеді. Егер бұл орын алса, онда жалдау шарты қаржылық жалдау болып табылады; әйтпесе, келісім-шарт операциялық жалдау болып табылады. Осы бағалау шеңберінде Компания белгілі индикаторларды, атап айтқанда, жалдау мерзімі активті экономикалық пайдалану мерзімінің едәуір бөлігін құрайтынын қарайды.

Егер келісімде жалдау компоненті және жалдау болып табылмайтын компонент болса, Компания 15 ХҚЕС (IFRS) шарт бойынша қайтаруды бөлу үшін қолданады. Компания ХҚЕС (IFRS) 9 талаптарын жалға берілетін таза инвестицияға қатысты тану мен құнсыздандуды тоқтатуға қатысты қолданады. Бұдан басқа, Компания жалға берудің жалпы инвестициясын есептеуде пайдаланылған кепілдендірілмеген тарату құнының есеп айырысу шамаларын өзгерту қажеттілігі тұрғысынан үнемі талдайды.

Компания операциялық жалдау шарттары бойынша алынған жалдау төлемдерін «Өзге кірістер» бабының құрамында жалдау мерзімі ішінде желілік әдіспен кіріс ретінде таниды.

Әдетте, салыстырмалы кезеңде Компанияның жалға беруші ретінде қолданған есеп саясаты ХҚЕС (IAS) 16 талаптарынан ерекшеленбеді.

(л) Алынған активтер

Алынған активтер екі шаманың ең азы бойынша есепке алынады: нақты өзіндік құн немесе ықтимал сатудың таза құны. Бастапқы құн жаппай сәйкестендіру әдісінің негізінде айқындалады және алып қою күніне қаржылық жалдау жөніндегі тиісті талаптың таза баланстық құны бойынша көрсетіледі. Ықтимал сатудың таза құны -бұл жұмысты аяқтауға және сатуға есептелген шығындарды шегергендегі іскерлік айналымның қалыпты жағдайында сатудың болжамды бағасы.

(м) Негізгі құралдар

(i) Меншікті активтер

Негізгі құралдардың объектілері амортизацияның жинақталған сомасын және құнсызданудан болған шығындарды шегергенде өзіндік құны бойынша көрсетіледі.

Егер негізгі құралдардың объектісі пайдалы қызмет мерзімі әртүрлі бірнеше компоненттерден тұратын болса, мұндай компоненттер негізгі құралдардың жеке объектілері ретінде көрсетіледі.

(ii) Амортизация

Негізгі құралдар бойынша Амортизация оларды пайдалы пайдаланудың болжамды мерзімі ішінде біркелкі есептеу әдісі бойынша есептеледі және пайданың немесе залалдың құрамында көрсетіледі. Амортизация объектіні сатып алған күннен бастап, ал шаруашылық тәсілмен салынған негізгі құралдардың объектілері үшін – объектінің құрылысы аяқталған және оның пайдалануға дайын болған сәттен бастап есептеледі. Жер учаскелері бойынша амортизация есептелмейді.

Негізгі құралдардың әртүрлі объектілерінің пайдалы қызмет мерзімі келесідей ұсынылуы мүмкін:

- ғимараттар	8-100 жыл;
- компьютерлік жабдықтар	2-10 жыл;
- көлік құралдары	5-7 жыл;
- басқа активтер	3-20 жыл.

(н) Материалдық емес активтер

Сатып алынған материалдық емес активтер жинақталған амортизация мен құнсызданудан болған шығындар шегеріле отырып, нақты шығындар бойынша қаржылық есептілікте көрсетіледі.

Арнайы бағдарламалық қамтамасыз етуге лицензиялар сатып алуға және оны енгізуге арналған шығындар тиісті материалдық емес активтің құнына капиталдандырылады.

Материалдық емес активтер бойынша Амортизация олардың пайдалы пайдаланылуының болжамды мерзімі ішінде біркелкі есептеу әдісі бойынша есептеледі және пайданың немесе залалдың құрамында көрсетіледі. Материалдық емес активтердің пайдалы қызмет мерзімі бағдарламалық жасақтама үшін 1 жылдан лицензия үшін 20 жылға дейін өзгереді.

(о) Инвестициялық меншік

Инвестициялық меншікке жалға беруден және/немесе оның нарықтық құнын арттырудан пайда табуға арналған, әдеттегі шаруашылық қызмет процесінде сатуға, тауарларды өндіру немесе жеткізу кезінде пайдалануға, қызметтерді көрсетуге немесе әкімшілік қызметке арналған мүлік жатады. Инвестициялық меншік амортизацияның жинақталған сомасы мен құнсызданудан болған шығындар шегеріле отырып, өзіндік құны бойынша көрсетіледі.

Амортизация жекелеген активтерді пайдалы пайдаланудың болжамды мерзімі ішінде біркелкі есептеу әдісі бойынша есептеледі және пайданың немесе залалдың құрамында көрсетіледі. Амортизация активті сатып алған күннен бастап есептеледі. Инвестициялық меншіктің пайдалы қызмет мерзімі - 60 жыл.

Егер инвестициялық меншік объектісін пайдалану сипаты өзгерсе және оны негізгі құралдар санатына қайта сыныптау жүргізілсе, онда осы объектінің қайта сыныптау күніндегі әділ құны оны кейіннен қаржылық есептілікте көрсету мақсатында осы объект бойынша нақты шығындарға айналады.

(п) Сатуға арналған активтер

Құнын өтеу, ең алдымен, жалғастырылатын пайдаланудың орнына сату есебінен күтілетін активтер мен міндеттемелерді қамтитын айналымнан тыс активтер немесе шығу топтары сату үшін ұсталатындар санатына айқындалады. Сату үшін ұсталатындар санатына жатқызар алдында компанияның есеп саясатына сәйкес шығу тобының активтерін немесе компоненттерін қайта бағалау жүргізіледі. Тиісінше, активтерді немесе шығу топтарын бағалау екі шаманың ең азы бойынша жүргізіледі: баланстық құны немесе сатуға жұмсалған шығындарды шегергендегі әділ құны.

(р) Қорлар

Қорлар қаржылық жалдау шарттары бойынша берілуге жататын активтерді және өзге де қорларды қамтиды. Қаржылық жалдау шарттары бойынша берілуге жататын активтер Компания сатып алған және лизинг алушыларға Компания осы объектілерге меншік құқығын алғаннан кейін берілетін жылжымайтын мүлік объектілері болып табылады. Қорлар екі шаманың ең азы бойынша көрсетіледі: мүмкін болатын сатудың өзіндік құны немесе таза құны. Қорлардың өзіндік құны орташа өлшемді құн қағидатының негізінде айқындалады және оған қорларды сатып алуға арналған шығындар, өндіруге немесе қайта өңдеуге арналған шығындар және қорларды олардың осы орналасқан жеріне дейін жеткізуге және оларды тиісті Жай-күйге келтіруге арналған өзге де шығындар енгізіледі. Өз өндірісінің және аяқталмаған өндірістің қорларына қатысты өзіндік құнға кәсіпорынның өндірістік қуаттарының қалыпты жүктемесі негізінде есептелетін өндірістік үстеме шығыстардың тиісті үлесі де қосылады.

Мүмкін болатын сатудың таза құны-бұл жұмысты аяқтауға және өткізуге есептелген шығындарды шегергендегі іскерлік айналымның әдеттегі жағдайларында қорларды сатудың болжамды бағасы.

(с) Қаржылық емес активтердің құнсыздануы

Кейінге қалдырылған салықтардан ерекшеленетін өзге де қаржылық емес активтер құнсыздану белгілерінің болуы тұрғысынан әрбір есепті күнгі жағдай бойынша бағаланады. Қаржылық емес активтердің өтелетін құны сату бойынша шығыстарды және пайдаланудан түскен құндылықты шегергендегі әділ құнның ең үлкен шамасы болып табылады.

Пайдалану құндылығын есептеу кезінде болашақта күтілетін ақша қаражатының ағындары уақыт өте келе ақша құнының өзгеруі әсерінің ағымдағы нарықтық бағасын және осы активке тән тәуекелдерді көрсететін дисконттаудың салыққа дейінгі мөлшерлемесін пайдалана отырып, олардың келтірілген құнына дейін дисконтталады. Басқа активтермен генерацияланатын ақша қаражатының ағындарынан едәуір дәрежеде тәуелсіз ақша қаражатының ағынын генерацияланбайтын актив үшін өтелетін құн актив тиесілі ақша қаражатын генерациялайтын активтер тобы бойынша айқындалады. Егер активтің немесе оған сәйкес БҚДҚ-ның баланстық құны оның (оның) есептік өтелетін құнынан жоғары болған жағдайда құнсызданудан болатын залал танылады.

Қаржылық емес активтердің құнсыздануынан болған барлық шығындар пайданың немесе залалдың құрамында көрсетіледі және өтелетін құнды айқындау кезінде пайдаланылатын бағалауларда өзгерістер болған жағдайда ғана қалпына келтіруге жатады. Активтің құнсыздануынан болған кез келген шығын активтің баланстық құны, егер құнсызданудан болған шығын қаржылық есептілікте көрсетілмесе, қалыптасатын баланстық құннан (амортизацияны шегергенде) аспайтын көлемде қалпына келтірілуге жатады.

(т) Мемлекеттік субсидиялар

Мемлекеттік субсидиялар - бұл Үкіметтің, мемлекеттік агенттіктердің және мемлекеттік ұйымдардың компанияның операциялық қызметіне қатысты өткен немесе болашақтағы белгілі бір шарттарды орындаудың орнына компанияның ресурстарын аудару түрінде берген көмегі. Егер Компания олармен байланысты барлық шарттарды орындайтынына және көрсетілген субсидияларды алатынына негізделген сенім болмаса, мемлекеттік субсидиялар танылмайды. Егер өтеу талап етілуі мүмкін шарттар болса. Нарықтық бағадан төмен сыйақы мөлшерлемесі бойынша мемлекеттік қарыз алудан түсетін пайда мемлекеттік субсидия ретінде ескеріледі. Сыйақы мөлшерлемесінен түсетін пайда нарықтық құннан төмен қарыздың бастапқы баланстық құны мен түсімдер сомасы арасындағы айырма ретінде бағаланады.

Мемлекеттік субсидиялар Компания өтеу үшін субсидиялар қаражаты арналған тиісті шығындарды шығыстар ретінде танитын кезеңдер ішінде жүйелі негізде пайданың немесе залалдың құрамында танылады.

«Нұрлы жер» бағдарламасын қаржыландыруға қатысты мемлекеттік субсидия бойынша міндеттемелер төмен пайыздық мөлшерлеменен жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алудан дисконтты тануға қарай пайдаланылатын болады, сондай-ақ мемлекеттік субсидиялардың бір бөлігі дайын пәтерлерді компанияның балансына қабылдаған сәттен бастап 20 жыл ішінде басқа операциялық шығыстар құрамында тікелей амортизациялана бастайды.

(у) Қаржылық кепілдіктер

Қаржылық кепілдік шарты - бұл эмитентті қаржылық Кепілдік ұстаушыға белгілі бір дебитордың бастапқы немесе өзгертілген қарыз құралының шарттарында белгіленген мерзімде төлемді жүзеге асыра алмауының нәтижесінде келтірілген шығындардың орнын толтыратын белгілі бір төлемдерді жүзеге асыруға міндеттейтін шарт.

Бастапқы тану кезінде мұндай шарттар әділ құн бойынша танылады. Бастапқы танылғаннан кейін, бұл орынды болған кезде танылған жинақталған амортизацияны шегере отырып, мұндай шарттар екі шаманың ең үлкені бойынша бағаланады: күтілетін кредиттік шығындар сомасы және бастапқыда танылған сома.

(ф) Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар

Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысының аяқталуын кепілдендіруге, кепілдік беру жағдайы басталған кезде оны пайдалануға қабылдауға (оның ішінде құрылыс салушының банкроттығы) және тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлестерді үлескерлерге беруге бағытталған. Компания құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттарды сақтандыру шарты ретінде қарауға және ХҚЕС (IFRS) 4 «Сақтандыру шартын» әрбір шартқа қатысты жеке қолдануға ниетті, өйткені қызметтің негізгі сипаттамасы оның басталуына сенім жоқ көзделген болашақ оқиға болып табылады.

Кепілдік беру жағдайы басталған кезде тұрғын үйдің құрылысын аяқтауға және үлескерлерге тұрғын ғимараттағы үлестерін беруге келісе отырып, Компания екінші Тараптың (бұдан әрі – «сақтанушы») елеулі сақтандыру тәуекелін өзіне алатын шарттар. Сақтандыру тәуекелі-бұл қаржылық тәуекелден басқа тәуекел. Қаржылық тәуекел-болашақта бір немесе бірнеше белгілі бір сыйақы мөлшерлемелерінің, бағалы қағаздар құнының, тауарлар бағасының, валюта бағамының, бағалар индексінің немесе мөлшерлемелердің, кредиттік рейтингтің немесе кредиттік индекстің немесе қаржылық емес ауыспалылар жағдайында мұндай ауыспалылар шарт тараптарына тән болып табылмайтын жағдайда өзге де ауыспалылардың ықтимал өзгеруі. Сақтандыру шарттары бойынша белгілі бір қаржылық тәуекел де берілуі мүмкін.

Сақтандыру тәуекелі сақтандыру оқиғасы Компанияны елеулі қосымша төлемдерді жүзеге асыруға міндеттей алатын кезде ғана маңызды болып табылады. Шарт сақтандыру шарты ретінде жіктелгеннен кейін, ол барлық құқықтар мен міндеттемелер аяқталғанша немесе орындалғанға дейін қалады.

(i) Сақтандыру шарттарын тану және бағалау

Кепілдік шарттары бойынша комиссиялар (сақтандыру сыйлықақысы)

Кепілдік шарты кепілдік жарнасын төлеген күннен бастап күшіне енеді. Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарт бойынша болашақ кезеңдердің кірістері құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы қолданыстағы барлық шарттар бойынша қалыптастырылады және есептеу күніне еңбек сіңірілмеген сыйақы сомасын білдіреді. Алынған комиссиялардың амортизациясы кіріс ретінде танылады.

Сақтандыру шарттары бойынша міндеттемелер

Сақтандыру шарттары бойынша міндеттемелер келтірілген, бірақ мәлімделмеген шығындар резервін (КМШР) және мәлімделген, реттелмеген талаптар резервін (МТПР) қамтиды.

КМШР орын алған, бірақ Компанияға әлі мәлімделмеген шығындардың есептік құнын тану үшін қалыптастырылады. КМШР бағалау кезінде Компания өзінің бұрынғы тәжірибесіне, қалыптасқан үрдістерге және сыртқы факторларға, сондай-ақ статистикалық болжамдарға түзетілген тәжірибесіне сүйенеді.

Сақтандыру шарттары бойынша міндеттемелер шығындарды төлеу бойынша міндеттемелер аяқталған, орындалған немесе жойылған кезде танылуы тоқтатылады.

(ii) Міндеттемелердің барабарлығын тексеру

Әрбір есепті күнге міндеттемелердің барабарлығына қолда бар тестіні пайдалана отырып, сақтандыру шарттары бойынша міндеттемелердің барабарлығын бағалау жүзеге асырылады. Міндеттемелердің құны болашақ өтемақы төлемдері мен шығыстарын орындау үшін жеткіліксіз болып табылатын дәрежеде түзетіледі. Тест жүргізу кезінде шығындарды реттеуге арналған шығыстарды және полисті әкімшілендіруге арналған шығыстарды, сондай-ақ осындай міндеттемелерді қамтамасыз ететін активтер бойынша инвестициялық кірісті назарға ала отырып, келісімшарт бойынша болашақ ақша ағындарының ең үздік ағымдағы бағалаулары пайдаланылады. Кез келген сәйкессіздік мерзімі өтпеген тәуекелдер бойынша резерв құру арқылы пайда мен шығындар туралы есепке жатады.

(x) Акционерлік капитал

(i) Жай акциялар

Жай акциялар меншікті капиталдың бөлігі ретінде жіктеледі. Жай акциялардың эмиссиясына және акцияларды сатып алуға арналған опциондарға тікелей байланысты қосымша шығындар салық әсерін шегергенде меншікті капиталдың азаюы ретінде көрсетіледі.

(ii) Меншікті акцияларды сатып алу

Компания өз акцияларын сатып алған жағдайда, осы сатып алуға тікелей байланысты шығындарды қоса алғанда, төленген сома қаржылық есептілікте капиталдың азаюы ретінде көрсетіледі.

(iii) Дивидендтер

Компанияның дивидендтерді жариялау және төлеу мүмкіндігі Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының реттеуіне жатады.

Жай акциялар бойынша дивидендтер қаржылық есептілікте олардың жариялануына қарай бөлінбеген пайданы пайдалану ретінде көрсетіледі.

(ц) Салық салу

Табыс салығының сомасы жыл ішіндегі ағымдағы табыс салығының сомасын және кейінге қалдырылған табыс салығының сомасын қамтиды.

Табыс салығы Өзге жиынтық табыстың құрамында көрсетілетін операцияларға немесе капитал шоттарында тікелей көрсетілетін акционерлермен жасалатын операцияларға жататын сомаларды қоспағанда, кезең үшін пайданың немесе залалдың құрамында көрсетіледі, олар тиісінше Өзге жиынтық табыстың құрамында немесе тікелей меншікті капиталдың құрамында көрсетіледі.

Ағымдағы табыс салығы есепті күнгі жағдай бойынша қолданыста болған немесе іс жүзінде қолданысқа енгізілген табыс салығы бойынша ставкаларды, сондай-ақ өткен жылдардағы табыс салығының сомаларын түзету нәтижесінде туындаған міндеттемелер сомасын ескере отырып, есепті кезеңдегі салық салынатын пайданың болжамды мөлшерін негізге ала отырып есептеледі.

Кейінге қалдырылған салық активтері мен міндеттемелері қаржылық есептілікте көрсетілген деректер мен салық салынатын базаны есептеу мақсаттары үшін пайдаланылатын деректер арасында туындайтын барлық уақытша айырмаларға қатысты баланстық әдісті пайдалана отырып көрсетіледі. Кейінге қалдырылған салық активтері мен міндеттемелері бастапқы көрсетілу фактісі бухгалтерлік та, салық салынатын пайдаға да әсер етпейтін активтер мен міндеттемелерге жататын айырмаға қатысты танылмайды. Кейінге қалдырылған салықтың шамасы есепті күнгі жағдай бойынша қолданыстағы немесе мәні бойынша қолданысқа енгізілген заңдарға негізделі отырып, уақытша айырмаларды қалпына келтіру сәтінде болашақта қолданылатын салық мөлшерлемелеріне сүйене отырып айқындалады.

Кейінге қалдырылған салық активтері мен кейінге қалдырылған салық міндеттемелерін есептеу компанияның есепті кезеңнің соңына активтер мен міндеттемелердің баланстық құнын өтеуді немесе өтеуді жоспарлап отырған тәсіліне байланысты болатын салық салдарын көрсетеді.

Кейінге қалдырылған салық активтері уақытша айырмаларды, салықтар бойынша қабылданбаған шығыстарды және пайдаланылмаған салық жеңілдіктерін жабу үшін жеткілікті салық салынатын пайда болашақта алынатын ықтималдық шамасында көрсетіледі. Кейінге қалдырылған салық активтерінің мөлшері шегерілетін уақытша айырмаларды пайдалануға болатын салық салынатын пайданы алу ықтималдығы болмайтын дәрежеде азайтылады.

(ч) Сараланым есептілігі

Операциялық сегмент қызметі нәтижелерін сегменттер арасында ресурстарды бөлу кезінде және олардың қызметінің қаржылық нәтижелерін бағалау кезінде операциялық шешімдер қабылдауға жауапты тұлға үнемі талдайтын және оған қатысты қаржылық ақпарат қолжетімді болатын компания кірістер алатын не шығыстарды (Компания қызметінің басқа да компоненттерімен операцияларға қатысты кірістер мен шығыстарды қоса алғанда) көтеретін коммерциялық қызметке тартылған Компания қызметінің құрамдауышын білдіреді.

(ш) Компаниялардың жалпы бақылаудағы қосылуын есепке алу

Жалпы бақылаудағы компаниялардың қосылуы бизнесті біріктіруді білдіреді, оған сәйкес барлық біріктірілген бизнес субъектілері бизнесті біріктіргенге дейін де, одан кейін де сол Тарап немесе Тараптар бақылайды және бақылау уақытша емес.

Компаниялардың жалпы бақылаумен қосылу әсерін Компания: қосылатын Компаниялардың активтері мен міндеттемелері қосылу күніне олардың баланстық құны бойынша бағаланса, қосылуға байланысты транзакциялық шығындар пайда мен шығындар туралы есептегі шығыстарға жатқызылса, өзара баланстар алынып тасталса, төленген/берілген сатып алу бағасы мен сатып алынған таза активтердің құны арасындағы кез келген айырма (қаржылық есептілікте ашылғандай олардың баланстық құны бойынша) сатып алушының капиталында танылса, үлестерді біріктіру әдісі бойынша есепке алады.

(щ) Пайдалануға әлі қабылданбаған жаңа стандарттар мен түсініктемелер

Бірқатар жаңа стандарттар мен стандарттарға түзетулер мерзімінен бұрын қолдану мүмкіндігімен 2020 жылғы 1 қаңтардан кейін басталатын жылдық кезеңдер үшін күшіне

енеді. Алайда, Компания осы қаржылық есептілікті дайындау кезінде жаңа және өзгертілген стандарттарға мерзімінен бұрын көшуді жүзеге асырмады.

Базалық пайыздық мөлшерлеме реформасы - 2-фаза (ХҚЕС (IFRS) 9, ХҚЕС (IAS) 39, ХҚЕС (IFRS) 7, ХҚЕС (IFRS) 4 және ХҚЕС (IFRS) 16 түзетулер

2-кезеңнің түзетулері стандарттардың кейбір талаптарынан практикалық босатуды қамтамасыз етеді. Бұл босатулар келісім-шарттағы негізгі пайыздық мөлшерлеме жаңа балама базалық мөлшерлеменен ауыстырылған кезде қаржы құралдарын, жалдау шарттарын немесе хеджирлеуді өзгертуге жатады.

Қаржы құралы жөніндегі шартта көзделген ақша ағындарын айқындау үшін негіз базалық пайыздық ставкаларды реформалаудың тікелей салдары ретінде өзгертілсе және экономикалық баламалы негізде жүзеге асырылса, 2-фазаға түзетулер стандарттарда қолданыстағы талаптарды қолданғанға дейін қаржы құралының тиімді пайыздық мөлшерлемесін жаңарту үшін практикалық құрал ұсынады. Түзетулер сондай-ақ базалық пайыздық мөлшерлемелерді реформалау нәтижесінде талап етілетін жалдау шартын өзгертуге байланысты жалдау бойынша міндеттемені қайта бағалау кезінде пайыздық мөлшерлеменің өзгеруін көрсететін қайта қаралған дисконттау мөлшерлемесін пайдалану үшін алып тастауды көздейді. 2-кезеңге түзетулер негізгі пайыздық мөлшерлемелерді реформалау талап ететін өзгеріс хеджирлеу объектісіне және/немесе хеджирлеу құралына қатысты болған кезде хеджирлеуді есепке алудың белгілі бір талаптарынан бірқатар босатуларды ұсынады, сондықтан хеджирлеу қатынастары ешқандай үзіліссіз жалғасуы мүмкін.

Басқа стандарттар

Келесі стандарттар мен оларға түзетулер Компанияның қаржылық есептілігіне айтарлықтай әсер етпейді деп күтілуде:

- Covid-19 пандемиясымен байланысты жалдау бойынша жеңілдіктер (ХҚЕС-ке түзету (IFRS) 16).
- Негізгі құралдар: мақсаты бойынша пайдаланғанға дейінгі түсімдер (ХҚЕС (IAS) 16 түзетулер) «Негізгі құралдар»).
- Қаржылық есептіліктің тұжырымдамалық негіздеріне сілтемелер (ХҚЕС түзетулер (IFRS) 3).
- Міндеттемелерді қысқа мерзімді немесе ұзақ мерзімді ретінде жіктеу (ХҚЕС (IAS) түзетулері 1).
- Ауыртпалықты шарттар-шартты орындауға арналған шығындар (ХҚЕС-ке түзетулер (IAS) 37).
- 17 (IFRS) «Сақтандыру шарттары» ХҚЕС.

4 Қаржылық тәуекелдерді талдау

Осы ескертпеде Компанияның қаржылық тәуекелдерге ұшырағыштығы туралы ақпарат берілген. Компанияның қаржылық тәуекелдерді басқару бойынша қолданатын саясаты туралы ақпарат 24-ескертпеде берілген.

Кредиттік тәуекел - күтілетін кредиттік шығындар сомасы.

Құнсыздануды бағалау үшін пайдаланылған бастапқы деректер, жорамалдар мен әдістер

3 (д) (iii) ескертудегі есеп саясатының сипаттамасын қараңыз.

Несиелік тәуекелдің едәуір артуы

Қаржы құралы бойынша кредиттік тәуекелдің бастапқы танылған сәттен бастап айтарлықтай жоғарылауының орын алғанын бағалау кезінде Компания орынды және шамадан тыс шығындарсыз немесе күш-жігерсіз қолжетімді болатын негізделген және расталатын ақпаратты қарайды. Бағалау сандық және сапалық ақпаратты, сондай-ақ компанияның тарихи тәжірибесіне, кредиттік сапаны сараптамалық бағалауға және болжамды ақпаратқа негізделген талдауды қамтиды.

Бағалаудың мақсаты салыстыру арқылы кредиттік тәуекелге ұшыраған позицияға қатысты кредиттік тәуекелдің елеулі түрде артуының орын алғанын анықтау болып табылады:

- есепті күнгі жағдай бойынша барлық мерзімнің қалған бөлігіндегі дефолт ықтималдығы; және
- кредиттік тәуекелге ұшыраған позицияны бастапқы тану кезінде уақыттың осы сәтіне қатысты есептелген барлық мерзімнің қалған бөлігі үшін дефолт ықтималдығы (егер орынды болса, мерзімінен бұрын өтеуге қатысты күтулердің өзгеруін ескере отырып түзетілген).

Кредиттік тәуекел градациясының (рейтингтерінің) деңгейлері

Компания дефолт тәуекелін болжау үшін пайдаланылатын түрлі деректер негізінде, сондай-ақ кредиттік сапаға қатысты сараптамалық пайымдауды қолдану арқылы кредиттік тәуекелге ұшыраған әрбір позицияға кредиттік тәуекелдің тиісті рейтингін береді. Кредиттік тәуекелдің рейтингтері дефолттың басталу тәуекелінің индикаторы болып табылатын сапалық және сандық факторларды пайдалана отырып айқындалады. Бұл факторлар кредиттік тәуекелге ұшыраған позицияның сипатына және қарыз алушының түріне байланысты өзгереді.

Несиелік тәуекел рейтингтері дефолт қаупі несие тәуекелінің нашарлауына байланысты экспонент бойынша өсетіндей анықталады және калибрленеді – мысалы, несиелік тәуекелдің 1 және 2 рейтингтері арасындағы айырмашылық несиелік тәуекелдің 2 және 3 рейтингтері арасындағы айырмашылықтан аз.

Кредиттік тәуекелге ұшыраған әрбір позиция қарыз алушы туралы қолда бар ақпараттың негізінде бастапқы тану күніне кредиттік тәуекелдің белгілі бір рейтингіне жатады. Кредиттік тәуекелге ұшыраған позициялар тұрақты мониторингке жатады, бұл бастапқы тану кезінде кредиттік тәуекел рейтингінен өзгеше рейтинг позициясын беруге әкелуі мүмкін. Мониторинг әдетте келесі деректерді талдауды қамтиды:

Кредиттік тәуекелге ұшырайтын позициялар (корпоративтік клиенттер)	Кредиттік тәуекелге ұшырайтын позициялар (корпоративтік және бөлшек клиенттер)
<ul style="list-style-type: none">• Қарыз алушылар туралы ақпаратты мерзімді негізде талдау нәтижесінде алынған ақпарат-мысалы, аудиттелген қаржылық есептілік, басқарушылық есептілік, бюджеттер, болжамдар мен жоспарлар;• Кредиттік рейтингтік агенттіктердің деректері, баспасөздегі Жарияланымдар, сыртқы кредиттік рейтингтердің өзгеруі туралы ақпарат;• Эмитенттердің облигацияларының және кредиттік дефолт своптарының баға белгілеулері, егер бұл ақпарат қолжетімді болса;• Қарыз алушының қызметін немесе оның шаруашылық қызметін жүзеге асырудың	<ul style="list-style-type: none">• Мерзімі өткен берешектің мәртебесі туралы ақпаратты қоса алғанда, төлемдер туралы ақпарат;• Несие келісімдерінің шарттарын қайта қарауға сұраныстар мен сұраныстарды қанағаттандыру;• Қаржылық, экономикалық және қызметті жүзеге асыру шарттарының

Кредиттік тәуекелге ұшырайтын позициялар (корпоративтік клиенттер)	Кредиттік тәуекелге ұшырайтын позициялар (корпоративтік және бөлшек клиенттер)
саяси, нормативтік және технологиялық ортасындағы нақты және күтілетін елеулі өзгерістер.	ағымдағы және болжамды өзгерістері.

Дефолт ықтималдығының уақытша құрылымын құру

Кредиттік тәуекел рейтингтері кредиттік тәуекелге ұшырайтын позициялар үшін дефолт ықтималдығының уақытша құрылымын құру кезіндегі негізгі бастапқы деректер болып табылады. Компания юрисдикцияға немесе аймаққа, өнім түріне және қарыз алушыға, сондай-ақ кредиттік тәуекел рейтингіне байланысты талданатын кредиттік тәуекелге ұшыраған позицияларға қатысты берешекке қызмет көрсету сапасы және дефолт деңгейі туралы мәліметтерді жинайды.

Кейбір портфельдер үшін сыртқы несиелік рейтингтік агенттіктерден алынған ақпарат қолданылады.

Компания жиналған деректерді талдау және несие тәуекеліне ұшыраған позициялар үшін қалған кезеңдегі дефолт ықтималдығын бағалау және уақыт өте келе олардың өзгеруін күту үшін статистикалық модельдерді пайдаланады.

Бұл талдау дефолт деңгейінің өзгеруі мен негізгі макроэкономикалық факторлардың өзгеруі арасындағы өзара байланысты анықтауды және калибрлеуді, сондай-ақ кейбір басқа факторлардың (мысалы, кредиттік келісімдердің шарттарын қайта қарау практикасы) дефолт тәуекеліне әсерін егжей-тегжейлі талдауды қамтиды. Кредиттік тәуекелге ұшыраған позициялардың көпшілігі үшін негізгі макроэкономикалық көрсеткіш ЖІӨ-нің өсуі болып табылады.

Компания болжамды ақпаратты бағалау кезінде сараптамалық пікірді пайдаланады. Бұл бағалау соның ішінде сыртқы көздерден алынған ақпаратқа негізделеді (болжамды ақпаратты қосу туралы төмендегі ақпаратты қараңыз). Компания бұл болжамдарды дефолт ықтималдығын бағалауды түзету үшін қолданады.

Standard & Poor's, Fitch Ratings и Moody's Investors Service халықаралық агенттіктерінен сыртқы кредиттік рейтингі жоқ контрагенттің ішкі кредиттік рейтингін анықтау үшін Компания рентабельділік, өтімділік, леверидж, елдік тәуекел, саланың сипаттамасы, кәсіпорын қызметінің ерекшелігі, шоғырлану тәуекелі, құқықтық реттеу, Ішкі деректер және берешек сияқты 10 санаттан тұратын контрагенттің ерекше сипаттамаларын ескере отырып, рейтингті айқындаудың сараптамалық бағасын пайдаланады.

Несиелік тәуекелдің едәуір артуының бар-жоғын анықтау

Кредиттік тәуекелдің едәуір артуын айқындау критерийлері портфельге байланысты әр түрлі және дефолт ықтималдығы көрсеткіші мәндерінің сандық өзгерістерін де, сапалық факторларды да, оның ішінде мерзімі өткен мерзімі бойынша «шектеуші» белгісін де қамтиды.

Кредиттік сапаны сараптамалық бағалау және мүмкін болған жерде тиісті тарихи тәжірибе негізінде Компания, Егер бұған әсерін сандық талдау шеңберінде толық шамада анықтау мүмкін болмайтын кредиттік тәуекелдің елеулі жоғарылауының индикаторы болып табылатын белгілі бір сапалық көрсеткіштер көрсетілсе, қаржы құралы бойынша кредиттік тәуекелдің елеулі артуы орын алды деген қорытынды жасай алады.

Компания қаржы активі бойынша кредиттік тәуекелдің бастапқы танылған сәттен бастап айтарлықтай жоғарылағанын куәландыратын «шектеуші» белгісі ретінде осы актив бойынша 30 күннен астам мерзімі өткен мерзімнің болуын есептейді. Мерзімі өткен берешек күндерінің саны толық сомада төлем алынбаған жағдай бойынша ең ерте күннен бастап

күндер санын есептеу арқылы айқындалады. Төлемді жүзеге асыру күні қарыз алушыға берілуі мүмкін жеңілдікті кезең ескерілмей айқындалады.

«Дефолт» ұғымының анықтамасы

Қаржылық активті компания мынадай жағдайларда дефолт оқиғасы басталған қаржылық активтерге жатқызады:

- контрагенттің Компания алдындағы шарттық міндеттемелері толық көлемде өтелуі екіталай; немесе
- төлемдер есепті күнгі жағдай бойынша 90 және одан да көп күнге кешіктірілді;
- банкаралық талаптар мен бағалы қағаздар бойынша төлемдер есепті күнгі жағдай бойынша 7 күн және одан да көп мерзімге кешіктірілді;
- қаржы құралы қарыз алушының қаржылық қиындықтарына байланысты қайта құрылымдалды, соның нәтижесінде операциялық қызметтен түскен ақша ағындарының таза келтірілген құны 10% - ға және одан да көп қысқарды;
- сыртқы көздерден алынған жалпы ақпаратқа сәйкес, контрагент банкроттық жағдайында;
- қаржы құралының/контрагенттің сыртқы кредиттік рейтингтерінің «СС - » мәні бар (бұдан әрі – «Standard&Poog's», «Moody's» және т.б. рейтингтік агенттіктердің деректері бойынша рейтингтерге сәйкес);
- ағымдағы есепті күнгі жағдай бойынша компания контрагенттің басқа қаржы құралы бойынша өтеуді жүзеге асыра алмады;
- контрагенттің Компания алдындағы міндеттемелерін өтей алмауының басқа да белгілері және қаржы активінің жай-күйінің нашарлау/ Компанияның шартты міндеттемелерді орындау ықтималдығының арту белгілері.

Компания қарыз алушының міндеттемелері бойынша дефолт оқиғасының басталуын бағалау кезінде мынадай факторларды ескереді:

- сапалық - мысалы, Шарттың шектеу талаптарын бұзу (ковенанттар);
- сандық - мысалы, мерзімі өткен берешек мәртебесі және компанияның бір эмитентінің басқа міндеттемесі бойынша төлемеу; және
- Компания ішінде дербес әзірленген және сыртқы көздерден алынған деректер негізінде.

Қаржы құралы бойынша дефолт оқиғасының туындауын бағалау кезіндегі бастапқы деректер және мән-жайлардағы өзгерістерді көрсету үшін олардың маңыздылығы уақыт өте келе өзгеруі мүмкін.

Болжамды ақпаратты қосу

Компания болжамды ақпаратты бастапқы танылған сәттен бастап кредиттік тәуекелдің елеулі өсуін бағалауға да, сол сияқты күтілетін кредиттік шығындарды бағалауға да қосады. Компания болжамды ақпаратты бағалау кезінде сараптамалық пікірді пайдаланады. Бұл бағалау сыртқы ақпаратқа да негізделеді. Сыртқы ақпарат Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика министрлігі, Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі сияқты компания өз қызметін жүзеге асыратын елдерде мемлекеттік органдар мен ақша-кредит реттеу органдары жариялайтын экономикалық деректер мен болжамдарды, сондай-ақ жекелеген жеке және ғылыми болжамдарды қамтуы мүмкін.

Түрлендірілген қаржылық активтер

Шартта көзделген кредит бойынша талаптар нарықтық жағдайлардың өзгеруін, клиенттерді ұстап қалуды және қарыз алушының кредит қабілеттілігінің ағымдағы немесе ықтимал нашарлауымен шартталмаған басқа да факторларды қоса алғанда, бірқатар себептер

бойынша өзгертілуі мүмкін. Шарттары өзгертілген қолданыстағы кредитті есепке алуда тану тоқтатылуы мүмкін және 3(д) (iii) ескертуде сипатталған есепке алу саясатына сәйкес әділ құны бойынша түрлендірілген шарттары бар жаңа кредитті есепке алуда тану көрсетілуі мүмкін.

Егер қаржы активінің шарттары өзгерсе және шарттардың модификациясы қаржы активін тануды тоқтатуға әкелмесе, қаржы активі бойынша кредиттік тәуекелдің елеулі артуы орын алғанын айқындау салыстыру:

- Шарттың түрлендірілген талаптары негізінде есепті күнгі жағдай бойынша барлық мерзімнің қалған бөлігінде дефолт ықтималдығы; және
- шарттың бастапқы талаптары негізінде қаржы активін бастапқы тану кезінде уақыттың осы сәтіне қатысты есептелген барлық мерзімнің қалған бөлігі үшін дефолт ықтималдығы арқылы жүргізіледі.

Кредит шарттарының модификациясы оны танудың тоқтатылуына әкеп соқтырған кезде, жаңадан танылған кредит 1-кезеңге жатады (ол тану күніне кредиттік-құнсызданған болып табылмаған жағдайда). Компания қайтарылатын берешек сомасын барынша ұлғайту және дефолт тәуекелін барынша азайту үшін қаржылық қиындықтарға ("кредиттік келісімдердің шарттарын қайта қарау тәжірибесі") тап болған клиенттердің кредиттері бойынша шарттарды қайта қарайды. Компанияның кредиттік келісімдердің талаптарын қайта қарау жөніндегі саясатына сәйкес, егер дефолт оқиғасы орын алған немесе дефолттың туындау тәуекелі жоғары болған жағдайда, сондай-ақ борышкердің шарттың бастапқы талаптарына сәйкес төлемді жүзеге асыру үшін барлық қажетті күш-жігерін жұмсағандығының және оның Компания алдындағы өз міндеттемелерін қайта қаралған талаптарда орындай алатыны күтілетін жағдайда, шарттарды қайта қарау әрбір жеке клиентке қатысты жүзеге асырылады.

Шарттарды қайта қарау, әдетте, өтеу мерзімін ұзартуды, пайыздарды төлеу мерзімдерін өзгертуді және келісімшарттың (ковенанттардың) шектеулі шарттарын өзгертуді қамтиды. Кредиттік келісімдердің шарттарын қайта қарау жөніндегі саясат Жеке тұлғаларға берілген кредиттерге де, заңды тұлғаларға берілген кредиттерге де қатысты қолданылады.

Кредиттік келісімдердің шарттарын қайта қарау жөніндегі саясат шеңберінде түрлендірілген қаржылық активтер бойынша дефолт ықтималдығын бағалау шарттардың модификациясы Компанияның пайыздар мен негізгі соманы алу бойынша мүмкіндіктерін жақсартуға немесе қалпына келтіруге алып келген-келмегенін, сондай-ақ кредиттік келісімдердің шарттарын осындай қайта қарауға қатысты компанияның алдыңғы тәжірибесін көрсетеді. Осы процесс шеңберінде Компания Шарттың түрлендірілген талаптарына қатысты қарыз алушының Борышқа қызмет көрсету сапасын бағалайды және әртүрлі мінез-құлық факторларын қарайды.

Жалпы жағдайда, кредиттік келісімдердің талаптарын қайта қарау кредиттік тәуекелді едәуір арттырудың сапалық индикаторы болып табылады және кредиттік келісімдердің талаптарын қайта қарау ниеті кредиттік тәуекелге ұшыраған позицияның кредиттік-құнсызданған болып табылатындығын айғақтауы мүмкін. (3(д) (iii) ескертпені қараңыз)/ дефолт оқиғасы орын алады. Клиент кредиттік тәуекелге ұшыраған позиция бұдан былай кредиттік-құнсызданған/ол бойынша дефолт оқиғасы орын алған немесе дефолт ықтималдығы соншалықты төмендеген болып есептелгенге дейін белгілі бір уақыт кезеңі ішінде тұрақты негізде төлемдерді уақтылы жүзеге асыруы қажет болады, шығындарға арналған бағалау резерві қайтадан күтілетін 12 айлық кредиттік шығыстарға тең сомада бағаланатын болады.

Күтілетін кредиттік шығындарды бағалау

Күтілетін несиелік шығындарды бағалаудағы негізгі бастапқы деректер келесі айнымалылардың уақытша құрылымы болып табылады:

- дефолт ықтималдығы (PD көрсеткіші);
- дефолт жағдайында шығын мөлшері (LGD көрсеткіші);
- дефолт жағдайында тәуекелдегі сома (EAD шамасы).

1-кезеңге жататын кредиттік тәуекелге ұшыраған позициялар үшін ОКУ 12 айлық PD көрсеткішін LGD көрсеткішіне және EAD шамасына көбейту жолымен есептеледі. ОКУ бүкіл мерзім ішінде PD көрсеткішін LGD және EAD шамасына көбейту арқылы есептеледі.

PD көрсеткіштерін бағалау әдістемесі жоғарыда «Дефолт ықтималдығының уақытша құрылымын құру» бөлімінде сипатталған.

Компания LGD көрсеткіштерін өз міндеттемелері бойынша дефолтқа жол берген контрагенттерге қатысты талап-арыздар бойынша ақша қаражатын қайтару коэффициенттері туралы ақпарат негізінде бағалайды. LGD бағалау модельдерінде құрылымы, қамтамасыз ету түрі, талаптардың үлкендік дәрежесі, контрагент өз қызметін жүзеге асыратын сала және қаржы активінің ажырамас бөлігі болып табылатын кез келген қамтамасыз етуді өтеуге арналған шығындар ескерілген. Жеке тұлғалардың жылжымайтын мүлікпен қамтамасыз етілген кредиттері үшін кредит сомасы Мен кепіл құны арасындағы арақатынас (LTV көрсеткіші) дефолт жағдайында шығын мөлшерін анықтаудың негізгі параметрі болып табылады.

Дефолт жағдайында тәуекел астындағы сома дефолт басталған күні кредиттік тәуекелге ұшыраған шаманың есептік бағасын білдіреді. Компания осы көрсеткішті амортизацияны қоса алғанда, шарттың талаптарына сәйкес осы шамада күтілетін өзгерістерді ескере отырып, есепті күнгі ағымдағы шаманы негізге ала отырып есептейді. Қаржы активі үшін EAD мәні жалпы баланстық құн болып табылады. Қарыздар мен қаржылық кепілдік шарттарын беру жөніндегі міндеттемелер үшін EAD шамасы бағасы Тарихи байқаулар мен болжамдар негізінде жүргізілетін шарт бойынша талап етілуі мүмкін талап етілген соманы да, сондай-ақ күтілетін соманы да қамтиды.

Жоғарыда сипатталғандай, олар бойынша кредиттік тәуекел бастапқы танылған сәттен бастап айтарлықтай көтерілмеген қаржы активтері үшін PD ең көп 12 айлық көрсеткішін пайдаланған жағдайда, Компания кредиттік тәуекелге ұшыраған шарт бойынша ең көп кезең ішінде дефолт тәуекелін ескере отырып (мерзімін ұзартуға арналған кез келген опциондарды қоса алғанда) күтілетін кредиттік шығындарды, тіпті егер тәуекелдерді басқару мақсаттары үшін компания неғұрлым ұзақ мерзімді қарастырса да бағалайды. Шарт бойынша ең жоғары кезең Компанияның берілген кредитті өтеуді талап етуге құқығы бар немесе қарыз беру бойынша өзіне қабылдаған міндеттемелерді немесе қаржылық кепілдік шартын жоюға құқығы бар күнге дейін қолданылады.

Егер параметрді модельдеу топтық негізде жүзеге асырылса, онда қаржы құралдары олар үшін жалпы тәуекел сипаттамалары негізінде топтастырылады, олар мыналарды қамтиды:

- құрал түрі;
- кредиттік тәуекел рейтингі;
- кепілдегі қолда бар қамтамасыз етудің түрі;
- бастапқы тану күні;
- өтеуге дейін қалған мерзім;
- қаржыландыру бағдарламасы

Топқа біріктірілген қаржы құралдарының кредиттік тәуекелінің сипаттамалары айтарлықтай ерекшеленбейтіні тұрғысынан тұрақты бағалау жүргізу қажет.

Компанияда жеткілікті көлемде өткен кезеңдердің ақпараты жоқ портфельдерге қатысты сыртқы көздерден салыстырмалы ақпарат қосымша ретінде пайдаланылады. Сыртқы көздерден салыстырмалы ақпарат күтілетін кредиттік шығындарды бағалау үшін бастапқы ретінде пайдаланылған портфельдердің мысалдары төменде берілген.

**Сыртқы көздерден салыстырмалы
ақпарат**

	Кредиттік тәуекелге	PD көрсеткіші
--	--------------------------------	--------------------------

мың теңге

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниесы"ИҰ" АҚ)
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер

	ұшыраған позиция		LGD көрсеткіші
Ақша қаражаты және олардың баламалары	63,619,060		Тәуекелге ұшырайтын жергілікті позициялар үшін, LGD статистикасы
Банктердегі және басқа да қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	69,728,933	Дефолттар статистикасы Moody's модель	Қазақстандағы банктер мен қаржы институттарының дефолттарынан кейін қалпына келтіруге негізделген
Амортизацияланатын құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	917,887,952		
Өзге қаржы активтер	24,588		

5 Таза пайыздық кіріс

	2020 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
Тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісін пайдалана отырып есептелген пайыздық кірістер		
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын қаржы активтері		
Амортизацияланатын құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	38,061,990	2,137,620
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	10,898,226	6,145,347
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	2,389,114	1,209,255
«Кері РЕПО» мәмілелері	1,192,664	1,222,915
Ақша қаражаты және оның баламалары	555,453	412,375
Басқа активтер	169,208	181,257
	53,266,655	11,308,769
Өзге пайыздық кірістер		
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	10,981,807	8,804,157
Пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	235,921	273,052
	11,217,728	9,077,209
Пайыздық шығыстар		
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	(32,276,294)	(5,662,460)
Басқа да тартылған қаражат	(8,009,473)	(2,276,541)
	(40,285,767)	(7,939,001)
Таза пайыздық кіріс	24,198,616	12,446,977

2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған кезең үшін Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек бойынша пайыздық кіріс 5,776,796 мың теңге (2019 жыл: 4,074,156 мың теңге) мөлшерінде мемлекеттік субсидиялардың амортизациясын қамтиды (21-ескертпе).

6 (Шығындар)/борыштық қаржы құралдарының құнсыздануынан түскен кірістер

	2020ж. мың теңге	2019ж. мың теңге
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек (15-Ескертпе)	(6,744,798)	297,210
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек (16-Ескертпе)	(1,101,053)	(183,789)
Ақша қаражаты және олардың баламалары (12-Ескертпе)	13,540	139,339
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер (13-Ескертпе)	(33,883)	68,117
Амортизацияланатын құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар (14-Ескертпе)	849,142	(20,447)
Басқа активтер	(23,666)	581,795
	(7,040,718)	882,225

7 Таза еңбек сіңірілген сақтандыру сыйлықақылары

	2020ж. мың теңге	2019ж. мың теңге
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жөніндегі комиссиялар (сақтандыру сыйлықақысы)	297,364	-
Қаржылық кепілдіктер үшін комиссиялар	117	-
	297,481	-

2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін 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.

8 Басқа операциялық кірістер/(шығыстар)

	2020ж. мың теңге	2019ж. мың теңге
Сатып алынған ұзақ мерзімді бағалы қағаздар бойынша бастапқы дисконтты танудан болған залал (14-Ескертпе)	(173,672,899)	-
Мемлекеттік субсидияларды пайдаланудан түсетін кіріс (21-Ескертпе)	177,661,633	-
Амортизацияланған құны бойынша ескерілетін қаржы активтерін тануды тоқтатудан болған залал	(27,967)	(42,594)
Инвестициялық мүлікті жалға беруден болған шығыстар	(315,619)	13,043
Инвестициялық мүлікті жалға беруден түсетін кіріс	378,560	-
Жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалануға байланысты таза шығын	(85,606)	(372,642)
Басқа кірістер	43,925	95,286
	3,982,027	(306,907)

Есепті жыл ішінде Компания 2022 жылы өтеу мерзімімен 23,232,554 мың теңге сомасына жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алды (14-ескертпе). Бастапқы тану кезінде әділ құн мен дисконт түріндегі сатып алу құны арасындағы айырма 3,927,826 мың теңгені құрады, ол баламалы шамада мемлекеттік субсидияны пайдалану арқылы өтелді.

Дисконттың және тиісті субсидияның осы сомасы жоғарыдағы кестедегі айналымдарға енгізілмеген.

9 Қызметкерлерге арналған шығыстар

	2020ж. мың теңге	2019ж. мың теңге
Қызметкерлерге сыйақы	1,673,624	1,385,634
Жалақы бойынша салықтар	192,314	142,661
	1,865,938	1,528,295

10 Жалпы және әкімшілік шығыстар

	2020ж. мың теңге	2019ж. мың теңге
Қызмет көрсету және жөндеу негізгі құралдар мен материалдық емес активтердің	374,537	196,164
Аутсорсинг бойынша шығыстар	239,921	137,970
Тозу және амортизация	217,831	275,432
Әлеуметтік бағдарлама бойынша шығыстар	205,792	179,828
Жарнама және маркетинг	110,419	150,972
Консультациялық қызметтер	30,342	31,124
Рейтингті беру/бақылау/ұстап тұру бойынша шығыстар	45,657	36,995
Табыс салығынан басқа салықтар	69,884	83,047
Байланыс қызметтері	42,021	35,420
Аудиторлық қызметтер	41,696	26,120
Көлік қызметтері бойынша шығыстар	38,675	31,272
Иссапар шығыстары	25,372	37,200
Жалға алу	24,490	19,058
Директорлар кеңесінің мүшелерін ұстауға арналған шығыстар	19,196	20,553
Күзет	12,822	14,125
Ақпараттық қызметтер	10,361	18,392
Материалдар	10,920	19,936
Кеңсе және баспа шығындары	8,148	2,183
Кадрларды даярлау және қызметкерлердің біліктілігін арттыру-сыртқы	6,380	21,934
Еңбекті қорғау және қауіпсіздік техникасы бойынша шығындар	2,678	-
ЗТМО қызметтері үшін шығыстар	2,207	1,934
Сақтандыру шығындары	537	518
Өзгелері	236,784	56,964
	1,776,670	1,397,141

11 Табыс салығы бойынша шығыс

	2020ж. мың теңге	2019ж. мың теңге
Ағымдағы табыс салығы бойынша Шығыс	-	(1,058,141)
Өткен есепті кезеңдерде төленбеген	7,787	(2,827)
Бағалау резервінің уақытша айырмалары мен өзгерістерінің туындауы мен қалпына келтірілуі салдарынан кейінге қалдырылған салық активтері/кейінге қалдырылған салық міндеттемелері шамасының өзгеруі	(2,201,883)	(266,377)
Табыс салығы бойынша барлық шығыс	(2,194,096)	(1,327,345)

2020 жылы ағымдағы және кейінге қалдырылған табыс салығы бойынша мөлшерлеме 20% құрайды (2019 жылы: 20%).

31 желтоқсанда аяқталған жылға табыс салығы бойынша тиімді мөлшерлеменің есебі:

	2020ж.		2019ж.	
	мың теңге	%	мың теңге	%
Табыс салығын шегергенге дейінгі пайда	8,245,774	100	9,919,111	100
Табыс салығы бойынша қолданыстағы ставкаға сәйкес есептелген табыс салығы	(1,649,155)	(20)	(1,983,822)	(20)
Бағалы қағаздар бойынша салық салудан босатылған пайыздық кіріс	1,805,172	22	482,130	5
(Құнсызданудан болатын шегерілмейтін шығындар)/резервті қалпына келтіруден түсетін салық салынбайтын кірістер	(2,624,181)	(32)	117,003	1
Басқа да шегерілмейтін шығыстар	(35,887)	-	(74,981)	(1)
Бірлестік нәтижесінде танылмаған кейінге қалдырылған салық активтерін есептеу	366,332	4	-	-
Өткен жылғы кейінге қалдырылған салық активінің өзгеруі	(64,164)	(1)	135,152	1
Өткен есепті кезеңдерде төленбеген	7,787	-	(2,827)	-
	(2,194,096)	(27)	(1,327,345)	(14)

Қаржылық есептілікте көрсетілген активтер мен міндеттемелердің құны мен салық салынатын базаны есептеу мақсатында пайдаланылатын сомалар арасында туындайтын уақытша айырмалар 2020 жылғы 31 желтоқсандағы және 2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша кейінге қалдырылған салық активтерінің туындауына әкеп соғады.

Кейінге қалдырылған салық активтері және кейінге қалдырылған салық міндеттемелері

2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл ішіндегі уақытша айырмалар шамасының өзгеруі былайша ұсынылуы мүмкін:

мың теңге	Пайданың немесе шығынның құрамында танылған			
	2020 жылғы 1 қаңтар	Біріктіру нәтижесінде танылған	2020 жылғы 31 желтоқсан	
Негізгі құралдар	(7,262)	173,432	(323,746)	(157,576)
Сатуға арналған ұзақ мерзімді активтер	-	(9,699)	172,911	163,212
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	49,773	(215,966)	1,738,665	1,572,472
Инвестициялық бағалы қағаздар	-	31,263,894	24,061,739	55,325,633
Бөліп-бөліп сату бойынша дебиторлық берешек	-	(200,820)	4,401,097	4,200,277
Басқа активтер	66,921	(33,553)		33,368
Берілген қарыздар	70,367	(298,099)	1,102,440	874,708
Басқа да тартылған қаражат	(21,638,466)	1,669,098	(37,369,567)	(57,338,935)
Мемлекеттік субсидиялар	19,610,426	(1,909,876)	20,237,707	37,938,257
Шығарылған облигациялар	(62,439)	(32,685,560)	(21,059,880)	(53,807,879)
Басқа міндеттемелер	40,011	45,266	12,411	97,688
Болашаққа ауыстырылған салық шығындары	370,994	-	-	370,994

мың теңге	2020 жылғы	Пайданың	Біріктіру	2020 жылғы 31
	1 қаңтар	немесе шығынның құрамында танылған	нәтижесінде танылған	желтоқсан
	(1,499,675)	(2,201,883)	(7,026,223)	(10,727,781)
Танылмаған кейінге қалдырылған салық активі	(370,994)	-	-	(370,994)
	(1,870,669)	(2,201,883)	(7,026,223)	(11,098,775)

2019 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл ішіндегі уақытша айырмалар шамасының өзгеруі былайша ұсынылуы мүмкін:

мың теңге	2019 жылғы 1	Пайданың	2019 жылғы 31
	қаңтар	немесе шығынның құрамында танылған	желтоқсан
Негізгі құралдар	(76,183)	68,921	(7,262)
Басқа активтер	19,357	47,564	66,921
Берілген қарыздар	41,580	28,787	70,367
Шоттар мен депозиттер	-	49,773	49,773
Басқа да тартылған қаражат	(22,052,229)	413,763	(21,638,466)
Мемлекеттік субсидиялар	20,425,257	(814,831)	19,610,426
Шығарылған облигациялар	-	(62,439)	(62,439)
Басқа міндеттемелер	37,926	2,085	40,011
Болашаққа ауыстырылған салық шығындары	370,994	-	370,994
	(1,233,298)	(266,377)	(1,499,675)
Танылмаған кейінге қалдырылған салық активі	(370,994)	-	(370,994)
	(1,604,292)	(266,377)	(1,870,669)

12 Ақша қаражаты және оның баламалары

мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан			Барлығы
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-күнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-күнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
ҚР ҰБ-дағы “Ностро” үлгісіндегі шоттар	19,698,384	-	-	19,698,384
Басқа банктердегі «Ностро» түріндегі шоттар				
BBB - кредиттік рейтингімен	14,229,684	-	-	14,229,684
BBB + кредиттік рейтингімен	821,296	-	-	821,296
BB + кредиттік рейтингімен	15,408	-	-	15,408

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компанисы"ИҰ" АҚ)
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер

мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан			
ВВ - несиелік рейтингімен	1,518	-	-	1,518
В+ кредиттік рейтингі	1,043	-	-	1,043
В кредиттік рейтингі бар	26,434	-	-	26,434
В- кредиттік рейтингі бар	40	-	-	40
рейтингі жоқ	-	-	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 - дан ВВВ+дейінгі кредиттік рейтингімен	28,855,796	-	-	28,855,796
Ақша қаражатының және олардың баламаларының жиынтығы	63,619,060	-	-	63,619,060

мың теңге	2019 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
ҚР ҰБ-дағы «Ностро» үлгісіндегі шоттар	437,861	-	-	437,861
Басқа банктердегі «Ностро» түріндегі шоттар				
ВВВ- несиелік рейтингімен	2,824,961	-	-	2,824,961
ВВВ+ кредиттік рейтингімен	750,132	-	-	750,132
ВВ+ кредиттік рейтингімен	83,029	-	-	83,029
ВВ- несиелік рейтингімен	19,116	-	-	19,116
В+ кредиттік рейтингі	386	-	-	386
В кредиттік рейтингі бар	27,565	-	-	27,565
В- кредиттік рейтингі бар	5,443	-	-	5,443
рейтингі жоқ	-	-	2,066,083	2,066,083
Құнсыздануға резерв шегерілгенге дейін банктердегі «Ностро» үлгісіндегі барлық шоттар	4,148,493	-	2,066,083	6,214,576
Шығындарға арналған бағалау резерві	(6,804)	-	(2,066,083)	(2,072,887)
Кері РЕПО мәмілелері				
Кредиттік рейтингі ААА - дан ААА+ - ке дейін	4,206,527	-	-	4,206,527
ВВВ - дан ВВВ+дейінгі кредиттік рейтингімен	24,386,907	-	-	24,386,907

мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан			
Ақша қаражатының және олардың баламаларының жиынтығы	32,735,123	-	-	32,735,123

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

2016 жылғы 27 желтоқсанда ҚРҰБ төлем операциялары бойынша міндеттемелердің бірнеше рет орындалмауына байланысты "Қазинвестбанк" АҚ (КИБ) лицензиясын қайтарып алды. 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компания Кибегі "ностро" шотын өзінің ағымдағы қаржылық жағдайын түсінуі және КИБа кредиттік тәуекелін бағалауы негізінде толық құнсызданған ретінде жалпы сомасы 2,066,083 мың теңгеге қарайды (2019 жылғы 31 желтоқсан: 2,066,083 мың теңге).

2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша компанияның үлесі капиталдың 10% - ынан асатын банктерде қаражаты жоқ (2019 жылы: болмаған). (2019 жылғы 31 желтоқсан: нөл теңге).

2020 жылы Компания Қазақстан қор биржасында контрагенттермен "кері РЕПО" мәмілелерін жасады. Осы мәмілелер Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің қазынашылық вексельдерімен, Еуразиялық даму банкінің облигацияларымен қамтамасыз етілген, "Қазақстандық тұрақтылық қоры" АҚ ("Баспана "ипотекалық ұйымы" АҚ), ҚРҰБ және халықаралық қаржы корпорациясының (IFC) ноталарымен. 31 желтоқсандағы жағдай бойынша 2020 жылы "кері РЕПО" шарттарын қамтамасыз ету ретінде пайдаланылатын қаржы активтерінің әділ құны 28,973,393 мың теңгені құрайды (2019 жылғы 31 желтоқсанда: 29,653,837 мың теңге).

Шығындарға арналған бағалау резервінің өзгеруін талдау

мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін			
	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 жиыны	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар жиыны
1 қаңтарға қалдық	6,804	-	2,066,083	2,072,887
Бағалау резервін залалға таза қалпына келтіру	23,659	-	(37,199)	(13,540)
Валюта бағамының өзгеруі және өзге де өзгерістер	80	-	-	80
Кезең соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	30,543	-	2,028,884	2,059,427

мың теңге

	2019 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін			
	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 шығыны	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар жиыны
I қаңтарға қалдық	101,368	-	2,110,916	2,212,284
Бағалау резервін залалға таза қалпына келтіру	(94,506)	-	(44,833)	(139,339)
Валюта бағамының өзгеруі және өзге де өзгерістер	(58)	-	-	(58)
Кезең соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	6,804	-	2,066,083	2,072,887

13 Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер

мың теңге

	2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін			
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Үшін күтілетін кредиттік шығындар	Үшін күтілетін кредиттік шығындар	Барлығы
Басқа банктерден ағымдағы шоттар		барлық мерзім	барлық мерзім	
BBB+ кредиттік рейтингімен	23,191,137	-	-	23,191,137
BBB- кредиттік рейтингімен	16,020,245	-	-	16,020,245
BB+ кредиттік рейтингімен	30,689,567	-	-	30,689,567
BB- кредиттік рейтингімен	-	-	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

мың теңге

	2019 жылғы 31 желтоқсан 12 айлық күтілетін кредиттік шығындар
BBB + кредиттік рейтингімен	564,716
BBB- кредиттік рейтингімен	
BB + кредиттік рейтингімен	1,452,694
BB- кредиттік рейтингімен	-
	2,017,410
Шығындарға арналған бағалау резерві	(3,782)

Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттердің жиынтығы

2,013,628

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.

2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компания сыйақы мөлшерлемесі жылдық 8.50%, 9.00% (2019 жылы: 8.50%, 8.60% және 9.00%) және өтеу мерзімі 2021 жылғы наурыз-желтоқсанда (2019 жылы: 2020 жылғы қаңтар, ақпан және қыркүйек) мерзімді депозиттерді орналастырды.

2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттердің ұлғаюы активтері мен міндеттемелері өткізу актілеріне сәйкес берілген БД АҚ және ТҚКҚ АҚ-ның Компанияға қосылуымен байланысты.

2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы нарықтық мөлшерлемелерден төмен мөлшерлемелер бойынша орналастырылған қаражатқа қатысты танылған амортизацияланбаған дисконт сомасы 7,862,359 мың теңгені құрады. Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражат құрамынан пайыздық кіріс құрамына енгізілген сома 683,158 мың теңгені құрайды.

Шығындарға арналған бағалау резервінің өзгеруін талдау

	2020 ж.	2019 ж.
	тыс. теңге	тыс. теңге
12 айлық күтілетін кредиттік шығындар		
Остаток на 1 января	(3,782)	(71,899)
Құнсыздануға резервті таза қалпына келтіру/есептеу	64,438	71,899
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	(98,321)	(3,782)
Біріктіру нәтижесінде жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	(277,824)	-
Кезең соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	(315,489)	(3,782)

14 Инвестициялық бағалы қағаздар

	2020 жылғы	2019 жылғы
	31 желтоқсан	31 желтоқсан
мың теңге		
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар		
Кредиттік рейтингі бар корпоративтік облигациялар		
В-тен В +дейін	1,978,486	1,785,702
Берілген кредиттік рейтингі жоқ корпоративтік облигациялар	953,553	933,590
	2,932,039	2,719,292

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

	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	
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
В кредиттік рейтингі бар "Fincraft Group" ЖШС корпоративтік облигациялары	-	-	-	68,519,028
Кредиттік рейтингі бар екінші деңгейдегі банктер шығарған корпоративтік облигациялар	10,983,015	68,519,028	-	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	68,519,02	2,102,726	921,693,024
Шығындарға арналған бағалау резерві	(1,702,346)	-	(2,102,726)	(3,805,072)
Баланстық құны	849,368,924	68,519,02	-	917,887,952

	2019 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	
мың теңге				
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар				
Қазақстан Республикасы Қаржы Министрлігінің қазынашылық міндеттемелері	1,494,714	-	-	1,494,714
ҚР Ұлттық Банкінің ноталары	7,457,807	-	-	7,457,807
В+ - ден В-ге дейінгі кредиттік рейтингі бар корпоративтік облигациялар-	10,988,970	-	-	10,988,970
берілген кредиттік рейтингі жоқ	-	-	2,102,726	2,102,726
	19,941,491	-	2,102,726	22,044,217
Шығындарға арналған бағалау резерві	(23,296)	-	(2,102,726)	(2,126,022)
Баланстық құны	19,918,195	-	-	19,918,195

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

2020 жылғы 30 шілдедегі тапсыру актісіне сәйкес БД АҚ-ның Компанияға қосылуы нәтижесінде Компания теңгерімде амортизацияланған құны бойынша бағаланатын, баланстық құны 556,349,483 мың теңге БД АҚ-дан берілген инвестициялық бағалы қағаздарды таныды. Бұл қағаздар жергілікті атқарушы органдардың облигацияларынан және "Fincraft Group" ЖШС облигацияларынан тұрды. Жергілікті атқарушы органдардың облигациялары 581,915,804 мың теңге мөлшерінде бірлік үшін 1 мың теңге бағасы бойынша қабылданды, дисконт жылдық 8.67% - 13.99% шегінде нарықтық ставканы пайдалана отырып есептелген 117,770,171 мың теңгені құрады. "Fincraft Group" ЖШС облигациялары баланстық құны 65,150,763 мың теңге 65,000,000 дана көлемінде берілді. 2020 жылғы 24 желтоқсанда "Fincraft Group" ЖШС эмитенті облигацияларды ішінара сатып алу туралы шешім қабылдады және 2021 жылғы 5 қаңтарда 62,301,927 мың теңге сомасындағы облигацияларды Эмитент ішінара сатып алды.

Ұйымдастырылған бағалы қағаздар нарығында "Fincraft Group" ЖШС облигацияларының бір бөлігі сатылғаннан кейін: ISIN: KZ2P00006190 саны 25,000,000 мың теңге, номиналды құны 25,000,000 мың теңге және ISIN: KZ2D00005949 саны 36,080,240 мың теңге, номиналды құны 36,080,240 мың теңге, Компанияның портфеліндегі қалған облигациялардың бір бөлігі "Fincraft Group" ЖШС облигацияларының 2-сатысында қалады. қаржылық актив алты айлық оңалту кезеңі өткеннен кейін 2-сатыдан 1-сатыға ауысатын провизияларды есептеу әдістемесі, оның барысында контрагентте несиелік тәуекелдің едәуір артуының белгілері болған жоқ.

2020 жылғы 16 қарашадағы тапсыру актісіне сәйкес ТҚКҚ АҚ қосылуы нәтижесінде Компания теңгерімде амортизацияланған құны бойынша бағаланатын, ТҚКҚ АҚ-дан баланстық құны 20,900,221 мың теңге берілген инвестициялық бағалы қағаздарды таныды. Бұл қағаздар Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің ноталарынан тұрды.

Есепті жыл ішінде Компания 2031, 2032 жылдары өтеу мерзімімен 477,086,148 бірлік мөлшерінде бір бірлігі үшін 1 мың теңге бағасы бойынша жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алды. Облигациялар бойынша купондық мөлшерлеме жылдық 6.10% құрайды. Облигациялар 303,413,250 мың теңге әділ құны бойынша танылды, дисконт бастапқы тану кезінде жылдық 11.41% -12.45% шегінде нарықтық мөлшерлемені пайдалана отырып есептелген 173,672,898 мың теңгені құрады.

Есепті жыл ішінде Компания 2022 жылы өтеу мерзімімен 23,232,554 бірлік мөлшерінде бір бірлігі үшін 1 мың теңге бағасы бойынша жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алды. Облигациялар бойынша купондық мөлшерлеме жылдық 0.35% құрайды. Облигациялар 19,304,728 мың теңге әділ құны бойынша танылды, дисконт құрады 3,927,826 мың теңге, жылдық 9.93% - 10.56% шегінде нарықтық ставканы пайдалана отырып есептелген.

2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған есепті жыл ішінде жергілікті атқарушы органдар 27,689,092 мың теңге мөлшерінде облигацияларды өтеді. Жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын ішінара мерзімінен бұрын өтеуге байланысты дисконтты қайта есептеу 200,474 мың теңгені құрады.

181,589,459 мың теңге мөлшеріндегі номиналды және әділ құн арасындағы айырмаға дисконт түріндегі залал 185,533,819 мың теңге сомасында осы облигацияларды сатып алу мақсаттары үшін алынған мемлекеттік субсидия бойынша міндеттемені азайту есебінен өтелді (21-ескертпе).

Корпоративтік облигациялар-бұл жергілікті компаниялар мен банктер шығарған пайыздық бағалы қағаздар. "Қазақстан Қағазы" АҚ (бұдан әрі, "ҚҚ") және "Корпорация" АПК Инвест» ЖШС (бұдан әрі, "АПК") жалпы құны 1,117,796 мың теңге және тиісінше 984,930 мың теңге облигацияларын қоспағанда, осы бағалы қағаздар Қазақстан қор биржасында (бұдан әрі, "ҚҚБ") еркін айналымда болады.

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

(2019 жылғы 31 желтоқсан: "КК" АҚ, "АПК" ЖШС тиісінше 1,117,796 мың теңге және 984,930 мың теңге). "КК" АҚ, "АПК" ЖШС облигациялары тиісінше 2015 жылғы 13 қарашадан және 2017 жылғы 4 шілдеден бастап ҚҚБ сауда-саттығынан алынып тасталды. 31 желтоқсандағы жағдай бойынша 2020 және 2019 жылдары Компания осы облигацияларды толығымен құнсызданған деп санайды, өйткені эмитенттердің қаржылық жағдайын бағалау негізінде Компания осы активтерден болашақ ақша ағындарын күтпейді.

Шығындарға арналған бағалау резервінің өзгеруін талдау

	2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін		
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	мың теңге
1 қаңтарға қалдық	23,296	2,102,726	2,126,022
Шығындар үшін бағалау резервінің таза өзгеруі	(10,611)	-	(10,611)
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	(838,531)	-	(838,531)
Біріктіру нәтижесінде жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	2,528,192	-	2,528,192
Кезең соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	1,702,346	2,102,726	3,805,072
	2019 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін		
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	мың теңге
1 қаңтарға қалдық	2,849	2,102,726	2,105,575
Шығындар үшін бағалау резервінің таза өзгеруі	(191)	-	(191)
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	20,638	-	20,638
Кезең соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	23,296	2,102,726	2,126,022

15 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 Жеке тұлғаларға, Қазақстан Республикасының азаматтарына берілген теңгеде және АҚШ долларында деноминацияланған ипотекалық кредиттерден тұрады.

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

	2020 ж. мың теңге	2019ж. мың теңге
«Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС қарыз	36,053,386	-
Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	31,601,023	-
Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен кредиттер мен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек жиынтығы	67,654,409	-
Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық кредиттер	67,815,513	66,981,591
Жеке тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	13,429,666	-
Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық кредиттердің және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің жиынтығы	81,245,179	66,981,591
	148,899,588	66,981,591
Шығындарға арналған бағалау резерві	(13,606,918)	(4,318,344)
Клиенттерге берілген кредиттер және құнсыздануға арналған резервті шегергендегі жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	135,292,670	62,663,247

2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл ішінде компания ипотекалық кредиттер портфелін сатып алмады (2019 жыл: екі коммерциялық банктен 23,746,429 мың теңге сомасына ипотекалық кредиттер портфелін сатып алды).

2020 жылғы 30 шілдедегі табыстау актісіне сәйкес Қазақстан Республикасының Ұлттық қорынан 34,759,329 мың теңге мөлшерінде қаражат беру туралы “Елорда құрылыс компаниясы” ЖШС-мен және Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігімен шарт бойынша нысаналы қарыздың баланстық құнын аудару жүзеге асырылды.

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

Төмендегі кестеде 2020 және 2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша клиенттерге берілген ипотекалық кредиттердің сапасы туралы ақпарат берілген:

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	Бастапқы тану кезінде сатып алынған кредиттік-құнсызданғанда р	
- 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

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер

- 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
Шығындарға арналған 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

мың теңге	2019 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	Бастапқы тану кезінде сатып алынған кредиттік-құнсызданғандар	
- мерзімі өтпеген	58,132,344	667,173	1,306,676	144,605	60,250,798
- 30 күннен кем мерзімге мерзімі өткен	1,796,065	-	225,443	1,475	2,022,983
- 30-89 күн мерзімге мерзімі өткен	-	847,345	158,023	4,359	1,009,727
- 90-179 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	554,486	1,257	555,743
- 180-360 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	70,793	-	70,793
- 360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	3,071,547	-	3,071,547
	59,928,409	1,514,518	5,386,968	151,696	66,981,591
Шығындарға арналған бағалау резерві	(614,135)	(209,234)	(3,343,279)	(151,696)	(4,318,344)
Баланстық құны	59,314,274	1,305,284	2,043,689	-	62,663,247

2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша сатушыдан кері сатып алудың толық талап ету және сатушыдан кері сатып алудың ішінара талап ету құқықтары бар кредиттердің теңгерімдік құны тиісінше 10,842,108 мың теңгені және 436,972 мың теңгені құрады (2019 жылғы 31 желтоқсан: тиісінше 23,668,110 мың теңге және 5,661,955 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.

(б) Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің өзгеруін талдау

Шығындарды бағалау резервінің қозғалысы төменде келтірілген:

	2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін				
	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	РОСІ	Жиыны, мың теңге
Кезең басындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	614,136	209,234	3,343,279	151,696	4,318,345
1 кезеңге ауыстыру	71,437	(23,371)	(48,066)	-	-
2 кезеңге ауыстыру	(28,029)	31,498	(3,469)	-	-
3 кезеңге ауыстыру	(81,903)	(74,273)	156,176	-	-
Таза өзгеріс	2,679,936	(118,365)	532,824	(358)	3,094,037
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	1,155,880	-	-	37,220	1,193,100
АҚ ДБ біріктіру нәтижесінде сатып алынған (27-ескертпе)	3,834	9,442	38,035	-	51,311
Басқа сатылардағы жаңадан құрылған қарыздар бойынша аударымдар	(476,712)	439,672	37,040	-	-
Есептен шығару	-	-	(127,011)	-	(127,011)
Дисконтты босату / өзге де өзгерістер	335	(94)	41,908	338	42,487
Кезең соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	3,938,914	473,743	3,970,716	188,896	8,572,269

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

	2019 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін				
	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	РОСІ	Барлығы, мың теңге
Кезең басындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	651,134	59,750	3,975,827	-	4,686,711
1 кезеңге ауыстыру	5,187	(2,590)	(2,597)	-	-
2 кезеңге ауыстыру	(32,783)	54,971	(22,188)	-	-
3 кезеңге ауыстыру	(7,801)	(8,489)	16,290	-	-
Таза өзгеріс	(393,262)	99,177	(564,589)	-	(858,674)
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	409,768	-	-	151,696	561,464
Басқа сатылардағы жаңадан құрылған қарыздар бойынша аударымдар	(18,054)	6,203	11,851	-	-
Есептен шығару	-	-	(159,047)	-	(159,047)
Қайта есептеу кезіндегі бағамдық айырмашылықтар	(54)	-	-	-	(54)
Дисконтты босату	-	212	87,732	-	87,944
Кезең соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	614,135	209,234	3,343,279	151,696	4,318,344

Ипотекалық кредиттер портфелінің жалпы баланстық құнының және жеке тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің елеулі өзгерістері бұдан әрі түсіндіріледі:

мың теңге	2020 жыл				
	1-саты	2-саты	3-саты	РОСІ	Барлығы
Клиенттерге берілген несиелер					
1 қаңтарға қалдық	59,928,409	1,514,518	5,386,968	151,696	66,981,591
1 кезеңге ауыстырылған	772,398	(466,534)	(305,864)	-	-
2 кезеңге ауыстырылған	(2,068,325)	2,117,134	(48,809)	-	-
3 кезеңге ауыстырылған	(4,213,832)	(458,095)	4,671,927	-	-
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	16,793,033	-	-	37,859	16,830,892
БД АҚ-мен біріктіру нәтижесінде сатып алынған (27-ескертпе)	12,075,768	1,452,749	235,739	-	13,764,256

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер

Сатылар арасында жаңадан құрылған немесе сатып алынған қарыздар бойынша аударымдар	(802,637)	327,786	474,851	-	-
Өтеу (мерзімінен бұрын және ішінара өтеу)	(15,293,088)	(379,340)	(700,631)	(997)	(16,374,056)
Дисконтты босату	344	(94)	41,908	338	42,496
31 желтоқсанға қалдық	67,192,070	4,108,124	9,756,089	188,896	81,245,179

мың теңге	2019 жыл				
	1-кезең	2-кезең	3-кезең	РОСІ	Барлығы
Клиенттерге берілген несиелер					
1 қаңтарға қалдық	40,221,881	572,732	6,958,661	-	47,753,274
1 кезеңге ауыстырылған	490,162	(228,644)	(261,518)	-	-
2 кезеңге ауыстырылған	(1,034,144)	1,177,677	(143,533)	-	-
3 кезеңге ауыстырылған	(343,167)	(70,232)	261,703	151,696	-
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	32,563,048	-	-	-	32,563,048
Сатылар арасында жаңадан құрылған қарыздар бойынша аударымдар	(590,555)	261,326	329,229	-	-
Өтеу (мерзімінен бұрын және ішінара өтеу)	(11,378,816)	(198,553)	(1,686,259)	-	(13,263,628)
Есептен шығару	-	-	(159,047)	-	(159,047)
Дисконтты босату	-	212	87,732	-	87,944
31 желтоқсанға қалдық	59,928,409	1,514,518	5,386,968	151,696	66,981,591

(в) Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық кредиттерді және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешекті қамтамасыз етуді талдау түсіндіреді

Ипотекалық кредиттер тиісті жылжымайтын мүлік кепілімен қамтамасыз етілген.

Сатушыдан кері сатып алуды талап ету құқығы бар кредиттерге қатысты әріптес коммерциялық банктер ҚРҰБ талаптарына сәйкес мерзімді негізде қамтамасыз ету мониторингі үшін жауапты болады. Бұл несиелерді өндіріп алу мүмкіндігі кепілдік құнына қарағанда коммерциялық серіктес банктердің несиелік қабілеттілігіне байланысты болады, ал қолдаудың ағымдағы құны құнсыздануды бағалауға аз әсер етеді.

Бұдан әрі кестеде ипотекалық кредиттерді қамтамасыз етудің әділ құны туралы ақпарат берілген (құнсыздануға арналған резервті шегергенде):

мың теңге	Клиенттерге берілген кредиттердің баланстық құны	Қамтамасыз етудің әділ құны – есепті кезеңдегі жағдай бойынша бағаланған	Қамтамасыз етудің әділ құны – кредит берілген күнгі жағдай бойынша бағаланған	Қамтамасыз етудің әділ құны Анықталмаған
		қамтамасыз ету үшін күні	қамтамасыз ету үшін күні	
2020 жылғы 31 желтоқсан				
Мерзімі өтпеген кредиттер	66,867,046	60,941,514	2,394,154	3,531,378
Мерзімі өткен кредиттер	5,805,864	2,488,519	1,160,607	2,156,738
	72,672,910	63,430,033	3,554,761	5,688,116

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

2019 жылғы 31 желтоқсан

Мерзімі өтпеген кредиттер	59,181,074	35,362,320	44,922	23,773,832
Мерзімі өткен кредиттер	3,482,173	2,785,484	-	696,689
	62,663,247	38,147,804	44,922	24,470,521

Бұрын берілген кестелер артық қамтамасыз ету құнын алып тастайды.

Компания қамтамасыз етудің бағалау құнын кредит берілген күнге жылжымайтын мүлік объектілері құнының шамамен алғандағы өзгерістерін ескере отырып, оның ағымдағы құнына дейін қайта қарайды. Компания сондай-ақ құнсыздану белгілері туындаған жағдайда әрбір есепті күнгі жағдай бойынша қамтамасыз етуге жеке бағалау жүргізуі мүмкін.

Алып қойылған қамтамасыз ету

Компания бөлшек клиенттерге берілген несиелерді қамтамасыз етуді бақылау арқылы белгілі бір активтерді сатып алды. 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша мұндай активтердің баланстық құны 222,755 мың теңгені құрады (2019 жылы: 606,257 мың теңге).

Компанияның саясаты көрсетілген активтерді қысқа мерзімде сатуды көздейді.

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

	1 -саты	2 -саты	3 -саты	Барлығы
Берілген кредиттер				
"Елорда құрылыс компаниясы" ЖШС, "ССС" ішкі рейтингі берілген	36,053,386	-	-	36,053,386
Бөліп-бөліп сату бойынша дебиторлық берешек				
Мега Плаза " ЖШС, "ССС" ішкі рейтингі берілген	-	27,245,018	-	27,245,018
ЭКСПО – 2017 ХҚК аумағында орналасқан пәтерлерді сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек				
“Жекпе-жек Конфедерациясы” ФА ЗТБ "ВВВ" ішкі рейтингі берілді	1,375,619	-	-	1,375,619
"Астана IT Univercity" ЖШС-і "ССС" ішкі рейтингіне ие болды	2,479,006	-	-	2,479,006
"Umit fund" КЕҰ берілген "D" ішкі рейтингі	-	-	501,380	501,380
Жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан берілген кредиттердің және 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)
	37,354,184	24,983,449	282,127	62,619,760

БД АҚ Компанияға қосылған күннен бастап 2020 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезең ішінде "Мега Плаза" ЖШС 1,357,077 мың теңге сомасына негізгі борыш пен сыйақы төлеуді жүргізді. Бұрын 2020 жылдың ішінде БД АҚ-мен біріктірілгенге дейін "Мега Плаза" ЖШС жалпы сомасы 1,500,000 мың теңге негізгі борышты мерзімінен бұрын өтеудің 2 траншы және жалпы сомасы 1,250,000 мың теңге кесте бойынша өтеудің 2 траншы жүргізді.

Бір жыл ішінде "Мега Плаза" ЖШС берген қарыз бойынша коронавирус пандемиясына және сауда орталықтарының жұмысы бойынша оның шектеулеріне байланысты 1 жыл мерзімге жалпы сомасы 578,318 мың теңге пайыздарды төлеу мерзімі кейінге қалдырылды. 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша "Мега Плаза" ЖШС берілген кейінге қалдыру шеңберінде берешекті мерзімінен бұрын өтеген.

ЭКСПО-2017 ХКБ 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.

Жеке тұлғалар үшін төлемді бөліп – бөліп төлеу арқылы іске асыру тетігі мынадай талаптарды көздейді: бастапқы жарна кемінде 20%, кепілдік жарна кемінде үш ай сайынғы төлем, сыйақы мөлшерлемесі жылдық 3%, мерзімі 12 жыл, шарт талаптарында ішінара-мерзімінен бұрын және толық мерзімінен бұрын өтеу, комиссия алмай-ақ көзделген.

Заңды тұлғалар үшін төлемді бөліп – бөліп төлеу арқылы іске асыру тетігі мынадай талаптарды көздейді: сыйақы мөлшерлемесі жылдық 2%, мерзімі 10 жыл, шарт талаптарында ішінара-мерзімінен бұрын және толық мерзімінен бұрын өтеу, комиссия алмай-ақ көзделген.

Жеке тұлғалар үшін төлемді бөліп-бөліп төлеу шарттары бойынша ақша ағындарын дисконттау үшін Компания бастапқы тану кезінде 14.3% нарықтық ставканы қолдана отырып, екінші деңгейдегі банктердің жеке тұлғалары үшін ипотекалық кредиттеу бойынша орташа ставканы пайдаланды.

Заңды тұлғалар үшін бөліп төлеу шарттары бойынша ақша ағындарын дисконттау үшін Компания 2019 жылғы тамыздағы білім беру саласындағы экономикалық қызмет түрлері бойынша Банктер берген ұзақ мерзімді кредиттер бойынша "ҚР Ұлттық Банкі" РММ статистикасын пайдаланды және бастапқы тану кезінде 14.02% нарықтық мөлшерлемесін қолданды.

"Елорда құрылыс компаниясы" ЖШС-мен және Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігімен "Нұрлы жер" бағдарламасына сәйкес Нұр-сұлтан қаласындағы проблемалық тұрғын үй құрылысы объектілерін аяқтауды қаржыландыру мақсатында Қазақстан Республикасының Ұлттық қорынан қаражат беру туралы жасалған нысаналы қарыз шарттары берілді. Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі "Елорда құрылыс компаниясы" ЖШС-ның Компания алдындағы мақсатты қарыз шарты, оның ішінде негізгі қарызды қайтару және сыйақыны төлеу бойынша міндеттемелерінің орындалуын қамтамасыз етеді.

2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша "Umit fund" КЕҰ-дан 118 күн мерзімге мерзімі өткен 501,380 мың теңге сомасында ұзақ мерзімді дебиторлық берешекті қоспағанда, заңды тұлғалардың берілген қарыздары және ұзақ мерзімді дебиторлық берешегі мерзімі өткен жоқ (2019 жылғы 31 желтоқсан: мерзімі өткен жоқ).

"Мега Плаза" ЖШС берген қарыз нарықтық құны қарыздың теңгерімдік құнынан асатын жылжымайтын мүлікпен (Нұр-Сұлтан қаласындағы сауда-ойын-сауық орталығы) қамтамасыз етілді.

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

2020 жылғы 31 желтоқсан		
1-кезең 12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	2 -кезең Кредиттік- құнсыздануш ы болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	3 -кезең Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар

мың теңге	Барлығы			
<i>заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен кредиттер және ұзақ мерзімді дебиторлық берешек</i>				
жыл басындағы қалдық	-	-	-	-
ДБ АҚ-мен біріктіру нәтижесінде сатып алынған (27-ескертпе)	90,303	2,486,685	-	2,576,988
Шығындар үшін бағалау резервінің таза өзгеруі	2,463,525	(225,116)	219,252	2,457,661
Жыл соңындағы қалдық	2,553,828	2,261,569	219,252	5,034,649

Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен қарыздар және ұзақ мерзімді дебиторлық берешек бойынша залалдарға бағалау резервін бағалау кезіндегі негізгі жол берулер мен пайымдаулар

Есепті күні компанияның күтілетін кредиттік шығындарының есептері былайша түзетілді:

- 1) ЭКСПО-2017 ХКБ аумағында тұрғын үйді сату шеңберінде төлемді бөліп-бөліп төлеу арқылы сатып алу-сату шарттары бойынша төлемдерді кейінге қалдыруды ұсынуды ескере отырып, қаржы активтерінің 1-сатыдан 2-сатыға өтуі бойынша сандық және сапалық талдау жүзеге асырылды, бұл 2-сатыда күтілетін кредиттік шығындардың сомасын едәуір арттырды;
- 2) экономикадағы ағымдағы қалыптасқан жағдайды, сондай-ақ COVID-19 таралуының күтілетін теріс салдарын ескере отырып, Компания болжамды макроэкономикалық деректер негізінде сценарийлік талдауды ескере отырып, барлық қаржы активтері бойынша макроэкономикалық факторларға PD калибрлеуді жүзеге асырды.

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.

Негізгі фактор ретінде ЖІӨ болжамдары, басқа экономикалық факторлардың жұмыссыздық деңгейінің өзгеруі анықталды. 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша пайдаланылған экономикалық сценарийлер Қазақстан үшін 2021-2024 жылдардағы негізгі көрсеткіштердің мынадай мәндерін қамтыды.

	2021жыл	2022жыл	2023жыл
ЖІӨ өсімі	Базалық сценарий – 3.4%	Базалық сценарий - 4.0%	Базалық сценарий – 4.6%

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.

(д) Активтерді секьюритилендіру

2019 жылы клиенттерге берілген немесе серіктестерден сатып алынған кредиттер бойынша негізгі борыш: 7,588,178 мың теңге компания шығарған борыштық бағалы қағаздарды қамтамасыз ету болып табылады. 2020 жыл ішінде қамтамасыз етілген борыштық бағалы қағаздар өтелді.

2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша осы борыштық бағалы қағаздардың баланстық құны 6,560,590 мың теңгені құрайды. (19-Ескертпе).

(е) Қарыздарды өтеу мерзімдері

Кредиттік портфельді құрайтын кредиттерді өтеу мерзімдері есепті күнгі жағдай бойынша 24(д) ескертпеде ұсынылған және кредиттік шарттар бойынша есепті күннен бастап өтеу күніне дейінгі уақыт кезеңдерін білдіреді.

16 Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек

2020 және 2019 жылғы 31 желтоқсандағы жай-күйі бойынша қаржылық жалға берілетін таза инвестициялардың құрамдауыштары мынадай түрде ұсынылуы мүмкін:

мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан	2019 жылғы 31 желтоқсан
Бір жылдан кем	13,358,281	10,777,612
1 жылдан 2 жылға дейін	13,340,144	10,966,770
2 жастан 3 жасқа дейін	13,327,935	10,966,455
3 жастан 4 жасқа дейін	13,326,316	10,964,345
4 жастан 5 жасқа дейін	13,317,062	10,964,036
Бес жылдан астам	146,913,557	133,125,436
Ең төменгі жалдау төлемдері	213,583,295	187,764,655

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер

мың теңге	2020 жылғы 31 желтоқсан	2019 жылғы 31 желтоқсан
Еңбек сіңірілмеген қаржылық кірісті шегергенде:		
Бір жылдан кем	(4,750,055)	(4,240,135)
Бір жылдан бес жылға дейін	(18,103,166)	(15,923,361)
Бес жылдан астам	(23,237,423)	(22,895,859)
Еңбек сіңірілмеген қаржылық кірісті шегергенде	(46,090,644)	(43,059,355)
Минус: құнсыздануға арналған резерв	(3,222,087)	(914,264)
Қаржылық жалдауға таза инвестициялар, барлығы	164,270,564	143,791,036

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.

2020 жылғы 30 шілдедегі тапсыру актісіне сәйкес жеке және заңды тұлғаларға өткізілген қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек қалдықтары 22,719,257 мың теңге сомасында ауыстырылды.

Қамтамасыз етуді талдау

Келесі кестеде қамтамасыз ету түрлері бойынша 2020 және 2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешекке қатысты (құнсыздануға арналған резервті шегергенде) кредиттің сапасын арттырудың жалға алынған активтері мен басқа да құралдарын қамтамасыз ету туралы ақпарат берілген.

мың теңге	Клиенттерге берілген кредиттердің баланстық құны	Қамтамасыз етудің әділ құны – есепті күнгі жағдай бойынша бағаланған қамтамасыз ету үшін	Қамтамасыз етудің әділ құны – кредит берілген күнгі жағдай бойынша бағаланған қамтамасыз ету үшін	Қамтамасыз етудің әділ құны анықталмаған
2020 жылғы 31 желтоқсан				
Мерзімі өтпеген кредиттер	144,498,673	144,498,673	-	-
Мерзімі өткен кредиттер	19,771,891	19,771,891	-	-
	164,270,564	164,270,564	-	-
2019 жылғы 31 желтоқсан				
Мерзімі өтпеген кредиттер	130,016,780	130,016,780	-	-
Мерзімі өткен кредиттер	13,774,256	13,774,256	-	-
	143,791,036	143,791,036	-	-

Бұрын берілген кестелер артық қамтамасыз ету құнын алып тастайды.

Компанияда қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек жоқ, ол бойынша қамтамасыз етудің әділ құны кредит берілген күні бағаланған және қамтамасыз ету құнын кейіннен бағалау жүргізілген жоқ, сондай-ақ қамтамасыз етудің әділ құны анықталмаған қаржылық

**"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер**

жалдау бойынша дебиторлық берешек жоқ. Қамтамасыз ету құны туралы ақпарат, егер осындай бағалау жүргізілген болса, ол қандай күнге бағаланғанына байланысты ұсынылады.

Қаржылық жалдау бойынша мерзімі өтпеген және бағаланбаған дебиторлық берешекті өндіріп алу мүмкіндігі лизинг алушының несиелік қабілеттілігіне кепілдік құнына қарағанда көбірек байланысты болады және Компания әр есепті күнгі жағдай бойынша әрдайым кепілдікті бағалауды жүргізбейді.

(а) Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің сапасы

Төмендегі кестеде 2020 және 2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің сапасы туралы ақпарат берілген:

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	
- 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	-	-	2,479,275	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

мың теңге	2019 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	
- мерзімі өтпеген	130,517,860	369,758	111,576	130,999,194
- 30 күннен кем мерзімге мерзімі өткен	8,623,626	103,576	-	8,727,202
- 30-89 күн мерзімге мерзімі өткен	-	3,151,461	8,182	3,159,643
- 90-179 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	1,110,569	1,110,569

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер

- 180-360 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	555,673	555,673
- 360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	153,019	153,019
	139,141,486	3,624,795	1,939,019	144,705,300
Шығындарға арналған бағалау резерві	(311,070)	(391,984)	(211,210)	(914,264)
Баланстық құны	138,830,416	3,232,811	1,727,809	143,791,036

Шығындарға арналған бағалау резервінің өзгеруін талдау

Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек резервіндегі кезеңнің басына және соңына 3 кезең бойынша өзгеріс төменде берілген:

	2020 жыл			Барлығы, мың теңге
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданушы болып табылмайтын активтер бойынша мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
Жыл басындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	311,070	391,984	211,210	914,264
1 кезеңге ауыстыру	16,771	(13,048)	(3,723)	-
2 кезеңге ауыстыру	(11,820)	44,408	(32,588)	-
3 кезеңге ауыстыру	(7,804)	(119,557)	127,361	-
Таза өзгеріс	551,620	563,806	(51,827)	1,063,599
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	33,229	3,419	806	37,454
ДБ АҚ бірігу күніне арналған Резерв	20,202	243,052	942,668	1,205,922
Басқа өзгерістер	131	(4,993)	5,710	848
Жыл соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	913,399	1,109,071	1,199,617	3,222,087

	2019 жыл			Барлығы, мың теңге
	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	
Жыл басындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	226,125	393,335	105,777	725,237
1 кезеңге ауыстыру	6,750	(5,966)	(784)	-

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер

2 кезеңге ауыстыру	(280,753)	303,392	(22,639)	-
3 кезеңге ауыстыру	(94,831)	(68,629)	163,460	-
Таза өзгеріс	433,178	(233,025)	(39,853)	160,300
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	19,715	2,854	920	23,489
Басқа өзгерістер	886	23	4,329	5,238
Жыл соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	311,070	391,984	211,210	914,264

Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің жалпы баланстық құнының елеулі өзгерістері бұдан әрі:

мың теңге	2020 жыл			
	1-кезең	2 -кезең	3- кезең	Барлығы
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек				
1 қаңтарға қалдық	139,141,485	3,624,795	1,939,019	144,705,299
1 кезеңге ауыстырылған	2,027,866	(1,543,682)	(484,184)	-
2 кезеңге ауыстырылған	(4,528,579)	4,895,499	(366,920)	-
3 кезеңге ауыстырылған	(2,801,538)	(1,126,717)	3,928,255	-
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	5,042,482	247,943	1,040,680	6,331,105
ДБ АҚ-ны біріктіру күніне	10,200,397	6,755,970	6,968,877	23,925,244
Танылуы тоқтатылған қаржы активтері	(6,632,334)	(722,591)	(114,553)	(7,469,478)
Басқа өзгерістер	(755)	221	1,016	482
31 желтоқсанға қалдық	142,449,024	12,131,438	12,912,190	167,492,652

мың теңге	2019 жыл			
	1-кезең	2-кезең	3-кезең	Барлығы
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек				
1 қаңтарға қалдық	136,561,311	4,169,001	1,148,021	141,878,333
1 кезеңге ауыстырылған	2,843,129	(2,510,362)	(332,767)	-
2 кезеңге ауыстырылған	(2,463,992)	2,706,108	(242,116)	-
3 кезеңге ауыстырылған	(877,853)	(559,348)	1,437,201	-
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	9,256,647	38,296	12,341	9,307,284
Танылуы тоқтатылған қаржы активтері	(6,178,643)	(218,922)	(87,990)	(6,485,555)
Басқа өзгерістер	886	23	4,329	5,238
31 желтоқсанға қалдық	139,141,485	3,624,796	1,939,019	144,705,300

17 Қаржылық жалдау шарттары бойынша беруге жататын активтер

Қаржылық жалдау шарттары бойынша берілуге жататын активтерге компания 2021 жылы жалға алушыларға беруді жоспарлап отырған есепті кезең ішінде сатып алған тұрғын үй кешендері кіреді.

Активтердің негізгі үлесі «Нұрлы жер» бағдарламасы бойынша берілуге жататын активтерге жатады.

2020 жылы Компания сатып алған ең ірі шағын аудандар келесі қалаларда орналасқан: Нұр-Сұлтан, Қарағанды қалаларында жалпы сомасы 2,652,601 мың теңге (2019 жылы: Ақтау, Қостанай, Ақтөбе қалаларындағы шағын аудандар жалпы сомасы 1,482,688 мың теңге).

18 Аяқталмаған құрылыс

Аяқталмаған құрылыс бұрын қабылданған мемлекеттік және үкіметтік бағдарламаларды (Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 22 маусымдағы №372 қаулысына сәйкес қабылданған "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламасы, ҚР Президентінің 2015 жылғы 6 сәуірдегі №1030 Жарлығына сәйкес қабылданған 2015-2019 жылдарға арналған "Нұрлы жол" инфрақұрылымды дамытудың мемлекеттік бағдарламасы) іске асыру шеңберінде Қазақстанның әртүрлі өңірлерінде тұрғын үй құрылысы кезінде компанияның шеккен шығындарын капиталдандырады; Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2014 жылғы 28 маусымдағы №728 қаулысымен бекітілген "Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы") Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы № 1054 қаулысымен бекітілген "Нұрлы жер" Тұрғын үй құрылысы бағдарламасына және "Нұрлы жер" тұрғын үй-коммуналдық дамытудың 2020 - 2025 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасына (бұдан әрі - Бағдарлама) біріктірілген. Компания тұрғын үйді жалға беруді "Нұрлы жер" бағдарламасында айқындалған шарттарға сәйкес қаржылық жалдау шарттарын жасасу арқылы жүзеге асырады.

2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Қарағанды қаласындағы 14 шағын ауданда 1,099,726 мың теңге сомасында орналасқан позиция ірі құрылыс жобасы болып табылады (2019 жылы: Қарағанды қаласындағы 14 шағын ауданда 1,099,726 мың теңге сомасында орналасқан позиция).

19 Шығарылған борыштық бағалы қағаздар

Шығарылған борыштық бағалы қағаздар 2020 және 2019 жылдардағы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша теңгемен көрсетілген облигациялардан тұрды.

Эмиссия	Өтеу күні	Эмиссия купонның номиналды мөлшерлемесі	тиімді мөлшерлеме	2020 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
KZ2C00006641	09.04.2022	4.05%	13.99%	162,297,012	-
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	132,772,391	-
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	130,781,398	-
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	65,683,297	-
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	63,552,860	-
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	63,552,859	-
KZ2C00005973	28.06.2029	9.75%	10.35%	41,982,500	-
KZ2C0Y10F013/ KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	9.97%	30,433,345	30,461,640
KZ2C00006179	29.08.2029	10.00%	10.12%	25,847,222	-
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,973,967	20,015,967
KZ2C00004356/ KZ2C0Y20F889	21.06.2049	2.99%	10.14%	170,880	281,963
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	19,004	-
KZ2C0Y07E517/ KZ2C00002160	26.07.2020	8.5%	8.51%	-	10,363,558
KZ2C0Y08E218/ KZ2C00001741	02.04.2020	7.00%	10.87%	-	6,560,590
				738,066,735	67,683,718

2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл ішінде кәсіпкерлікті қолдау және еңбек нарығындағы тұрақтылықты қамтамасыз ету үшін инвестициялар тарту мақсатында, бағдарламаны іске асыру шеңберінде «Жұмыспен қамту 2020-2021 жол картасы» бағдарламасын іске асыру шеңберінде, Компания айналым мерзімі 11-12 жыл, бір бірлігі үшін 1 мың теңге бағамен 500,000,000 бірлік мөлшерінде Қазақстан қор биржасында (KASE) облигациялар шығаруды жүзеге асырды. Облигациялар Компанияның теңгерімінде нарықтық мөлшерлемелерді пайдалана отырып есептелген 314,466,181 мың теңгеге тең, жылдық 11.41% -12.45% - ға тең әділ құн бойынша танылды, номиналды және әділ құн арасындағы 185,533,819 мың теңге мөлшеріндегі айырмашылық мемлекеттік субсидия түрінде танылды, оның ішінде 177,661,633 мың теңге жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алу кезінде пайдаланылды және 7,872,186 мың теңге танылған мемлекеттік субсидиялар құрамында қалды, оларды 2021 жыл ішінде (21-Ескертпе). Облигациялар бойынша купондық мөлшерлеме жылдық 6.02% құрайды. Сыйақы төлеу-жылына 1 рет.

Облигациялар шығарылымдарының проспектілеріне сәйкес Компания жалпы сомасы 16,507,000 мың теңгеге шығарылған қағаздар бойынша негізгі борышты өтеуді жүзеге асырды.

20 Басқа да тартылған қаражат

	2020 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
«Бәйтерек Ұлттық басқарушы холдингі» АҚ-нан қарыз	203,134,956	28,466,442
Қазақстан Республикасының Үкіметі алдындағы берешек	5,308,951	4,923,018
Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің алдындағы берешек	203,779	-
	208,647,686	33,389,460

2020 жылғы 31 желтоқсандағы және 2019 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, “Бәйтерек” ҰБХ” АҚ-ның және жалға берілетін және кредиттік тұрғын үй сатып алу бөлігінде. "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 мөлшерлемелерін қолдана отырып, Шартқа сәйкес қарыз бойынша болашақ ақша ағындарын дисконттау жолымен есептелген әділ құн бойынша танылды. Осы кредиттер бойынша Дисконт мемлекеттік субсидия ретінде танылды (21-ескертпе).

Қазақстан Республикасы Үкіметінің алдындағы берешек Екінші деңгейдегі банктерден ипотекалық қарыздарды сатып алу үшін Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінен 2007 жылғы желтоқсанда алынған кредитті білдіреді. Осы кредит бойынша сыйақы мөлшерлемесі жылдық 0.1% - ды құрайды және негізгі сома 2027 жылғы желтоқсанда өтеу мерзімі басталған кезде өтелуге жатады. Бастапқы тану кезінде кредиттің әділ құны жылдық 8% - ды құраған Компания үшін қарыздар бойынша ұзақ мерзімді нарықтық мөлшерлемеге қатысты басшылықтың бағаларын пайдалана отырып, Шартқа сәйкес кредит бойынша болашақ ақша ағындарын дисконттау жолымен есептелді.

2020 жылғы желтоқсанда Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі мен Компания арасында жасалған кредиттік шартқа сәйкес одан әрі жеке тұлғаларға 3,1% мөлшерлемемен кредитке беру үшін "Махаббат-2" ТК-тен пәтерлер сатып алуға 478,500 мың теңге мөлшерінде. Осы қарыз

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

бойынша номиналды сыйақы мөлшерлемесі 2037 жылғы желтоқсанда өтеу күнімен жылдық 0.15% құрайды. Осы қарыз бойынша номиналды сыйақы мөлшерлемесі 2037 жылғы желтоқсанда өтеу күнімен жылдық 0.15% құрайды.

Қарыз компанияның теңгерімінде жылдық 10,13% нарықтық сыйақы мөлшерлемесін пайдалана отырып есептелген әділ құны 203,456 мың теңгеге тең болып танылды, номиналды және әділ құны арасындағы 275,044 мың теңге мөлшеріндегі айырмашылық мемлекеттік субсидия түрінде танылды (21-ескертпе).

2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл ішінде қаржылық қызметтен міндеттемелер мен ақша ағындарының өзгерістерін салыстырып тексеру:

мың теңге	Міндеттемелер		Барлығы
	Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	Басқа да тартылған қаражат	
2020 жылғы 1 қаңтарға қалдық	67,683,718	33,389,460	101,073,178
Қаржылық қызметтен түскен ақша ағындарына байланысты өзгерістер			
Борыштық бағалы қағаздар шығарудан түсетін түсімдер	500,479,994	478,500	500,958,494
Шығарылған борыштық бағалы қағаздарды сатып алу / өтеу	(16,507,000)	-	(16,507,000)
Қаржылық қызметтен түскен ақша ағындарына байланысты барлық өзгерістер	483,972,994	478,500	484,451,494
Пайыздық шығыс	32,276,294	8,009,473	40,285,767
Біріктіру нәтижесіндегі түсімдер (27-Ескертпе)	349,766,392	167,474,423	517,240,815
Төленген сыйақы	(10,098,844)	(429,126)	(10,527,747)
Қаржы құралдарын нарықтық бағадан төмен/ жоғары мөлшерлемелер бойынша бастапқы тану кезінде туындайтын айырмашылықтар (21-Ескертпе)	(185,533,819)	(275,044)	(185,808,863)
2020 жылғы 31 желтоқсанға қалдық	738,066,735	208,647,686	946,714,421

2019 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл ішінде қаржылық қызметтен міндеттемелер мен ақша ағындарының өзгерістерін салыстырып тексеру:

мың теңге	Міндеттемелер		Барлығы
	Қарыздық шығарылған бағалы қағаздар	Басқа да тартылған қаражат	
2019 жылғы 1 қаңтарға қалдық	66,920,124	31,320,645	98,240,769
Қаржылық қызметтен түскен ақша ағындарына байланысты өзгерістер			
Борыштық бағалы қағаздар шығарудан түсетін түсімдер	11,425,002	-	11,425,002
Шығарылған борыштық бағалы қағаздарды сатып алу / өтеу	(10,000,000)	-	(10,000,000)
Қаржылық қызметтен түскен ақша ағындарына байланысты барлық өзгерістер	1,425,002	-	1,425,002
Пайыздық шығыс	5,662,460	2,276,541	7,939,001
Төленген пайыздар	(6,323,868)	(207,726)	(6,531,594)

мың теңге	Міндеттемелер		Барлығы
	Қарыздық шығарылған бағалы қағаздар	Басқа да тартылған қаражат	
2019 жылғы 31 желтоқсанға қалдық	67,683,718	33,389,460	101,073,178

21 Мемлекеттік субсидиялар

	2020 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
Жыл басындағы жағдай бойынша қалдық	98,052,131	102,126,287
Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігінен алынған қарыз бойынша субсидияның пайда болуы (20-Ескертпе)	275,044	-
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар бойынша дисконт түріндегі мемлекеттік субсидияның туындауы (19-ескертпе)	185,533,819	-
ЖАО облигациялары бойынша мемлекеттік субсидияны пайдалану (14ескертпе)	(181,589,459)	-
ЖАО облигацияларын ішінара мерзімінен бұрын өтеуге байланысты дисконтты қайта есептеу (14-ескертпе)	200,474	-
Біріктіру нәтижесінде кезең ішінде сыйақының төмен мөлшерлемесі бойынша алынған қарыздар бойынша мемлекеттік субсидиялар (27-ескертпе)	100,868,263	-
Жыл ішіндегі амортизация	(5,776,796)	(4,074,156)
Жыл соңындағы жағдай бойынша қалдық	197,563,476	98,052,131

Жылжымайтын мүлік объектісін сатып алу үшін жеңілдікті мөлшерleme бойынша алынған қарыз бойынша мемлекеттік субсидия 275,044 мың теңгені құрады.

"Нұрлы жер", "Жұмыспен қамту 2020-2021 жылдар жол картасы" мемлекеттік бағдарламаларын қаржыландыруға қатысты мемлекеттік субсидия бойынша міндеттемелер жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын төмен пайыздық мөлшерlemeмен 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.

22 Болашақ кезендердің кірістері және берілген кепілдіктер бойынша резервтер

	2020 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша болашақ кезендердің кірістері	1,035,317	
Қаржылық кепілдіктер бойынша болашақ кезендердің кірістері	33,425	-
Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезендер кірістерінің жиынтығы	1,068,742	-
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша келтірілген, бірақ мәлімделмеген шығындар резерві	12,386,342	-
Қаржылық кепілдіктер бойынша талаптарға арналған Резерв	1,483	-
Берілген кепілдіктер бойынша резервтер жиынтығы	12,387,825	-
Жыл соңындағы жағдай бойынша қалдық	13,456,567	-

Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдердің кірістері

	2020ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
Жыл басындағы қалдық	-	-
Біріктіру нәтижесінде алынған қаржылық кепілдіктер жөніндегі комиссиялар	33,461	-
Қаржылық кепілдіктер бойынша комиссиялар	(117)	-
Бірлестік нәтижесінде алынған құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жөніндегі комиссиялар (27-ескертпе)	1,139,377	-
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша еңбек сіңірілген комиссиялар (сақтандыру сыйлықақылары)	(297,364)	-
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша алынған	204,798	-
Қаржылық кепілдіктер жөніндегі комиссиялар	96	-
Кірістер бойынша ҚҚС	(11,509)	-
Жыл соңындағы жағдай бойынша қалдық	1,068,742	-

Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдердің 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.

Қаржылық кепілдіктер бойынша талаптар бойынша резервтердің өзгеруін талдау

	2020ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
Жыл басындағы жағдай бойынша резервтің шамасы	-	-
Қаржылық кепілдік шарттары бойынша резервтердің өзгеруі	798	-
Біріктіру нәтижесінде қаржылық кепілдік шарттары бойынша резервтердің өзгеруі	685	-
Жыл соңындағы жағдай бойынша резервтің шамасы	1,483	-

Құрылыс жобалары бойынша берілген кепілдіктер бойынша талаптарға резервтердің өзгеруін талдау

	2020 ж. мың теңге	2019 г. мың теңге
Жыл басындағы жағдай бойынша резервтің шамасы	-	-
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша резервтердегі өзгеріс	9,483,772	-
Бірлестік нәтижесінде құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша резервтердің өзгеруі (27-Ескертпе)	2,902,570	-
Жыл соңындағы жағдай бойынша резервтің шамасы	12,386,342	-

Есепті күнгі жағдай бойынша компания "Бағыстан" ТК көп пәтерлі тұрғын үй кешендерінің құрылысын сақтандыру бойынша резерв қалыптастырды. Құрылыс-монтаждау жұмыстары бойынша едәуір артта қалу, пәтерлерді сату жоспарының орындалмауы салдарынан шығындарды толық реттеу үшін қажетті болжамды сомаға 5,887,028 мың теңге, сондай-ақ үлескерлердің көп пәтерлі тұрғын үйлерді пайдалануға берудің жоспарланған күнінен едәуір артта қалуына байланысты құрылыс салушымен шарттардың талаптарын орындамауына шағыммен мемлекеттік органдарға жүгінуі.

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 123,863 мың теңге болар еді (2019 жылы: 222,890 мың теңге) жоғары/төмен.

Сақтандыру жағдайы басталған кезде іс жүзіндегі өтемді бағалау талаптар сомасының 5% - ын қосу/алып тастағанда өзгерген кезде сақтандыру сыйлықақыларының мөлшері 557,611 мың теңгеге (2019 жылы: 284,074 мың теңге) төмен/жоғары болар еді

23 Акционерлік капитал және резервтер

(а) Шығарылған акционерлік капитал және Эмиссиялық кіріс

2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша шығаруға рұқсат етілген акционерлік капитал 22,000,000 жай акциялардан тұрды. (2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай

бойынша 13,681,000 жай акция) 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша шығарылған және айналыстағы акционерлік капитал акционерлерден сатып алынған меншікті акцияларды қоса алғанда, 17,881,022 акциядан (2019 жылы: 6,331,380 акция) тұрды (төмендегі ескерту (в)).

(б) 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.

2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл ішінде Компания өткен жылдың нәтижелері бойынша қарапайым акция үшін 2,577,532 мың теңге немесе 423.84 теңге сомасында дивидендтер жариялады және төледі (2019 жылы: Компания өткен жылдың нәтижелері бойынша қарапайым акция үшін 1,385,764 мың теңге немесе 227.87 теңге сомасында дивидендтер жариялады және төледі).

(в) Акционерлерден сатып алынған меншікті акциялар

31 жылғы 2020 және 2019 желтоқсандағы жағдай бойынша Компания 250,000 меншікті акцияларға ие болды.

(г) Резервтік капитал

Компания акционерлердің шешіміне сәйкес резервтік капитал құрады. 2020 және 2019 жылдардағы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша резервтік капитал 2,734,447 мың теңгені құрады. Бұл резерв бөлінуге жатпайды.

2020 және 2019 жылдардың 31 желтоқсанында аяқталған жылдар ішінде акционерлер бөлінбеген пайдадан осы резервтік капиталға аударым жасамады.

(д) Бөлінбеген пайда құрамындағы басқа резервтер

Компания «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 29-бабына сәйкес кепілдік беру жағдайын реттеуге резерв құрды. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервтің қаражаты Компанияның кепілдік беру туралы шарттар бойынша міндеттемелерін орындауға байланысты шығыстарды жүзеге асыру мақсатында ғана пайдаланылуы мүмкін. 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша кепілдік беру жағдайын реттеуге арналған резерв 11,152,219 мың теңгеге тең және бөлінуге жатпайды.

(е) Акцияның теңгерімдік құны

ҚҚБ листинг ережелеріне сәйкес Компания қаржылық есептілікте акцияға капиталдың мөлшерін ұсынуы керек. Бір акцияның баланстық құны материалдық емес активтерді шегергендегі таза активтерді айналыстағы жай акциялар санына бөлу жолымен есептеледі. 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша бір акцияның теңгерімдік құны 11,340.87 теңгені құрады (2019 жылы: 11,326.54 теңге).

24 Тәуекелдерді басқару

Тәуекелдерді басқару несиелік қызметтің негізі болып табылады және компанияның операциялық қызметінің маңызды элементі болып табылады. Сыйақы мөлшерлемелерінің өзгеру тәуекелін және валюталық тәуекелді, сондай-ақ кредиттік тәуекел мен өтімділік тәуекелін қамтитын нарықтық тәуекел Компания өз қызметін жүзеге асыру процесінде кездесетін негізгі тәуекелдер болып табылады.

(а) Тәуекелдерді басқару жөніндегі саясат және рәсімдер

Компанияның тәуекелдерді басқару жөніндегі саясаты компания ұшырайтын тәуекелдерді анықтауға, талдауға және басқаруға, тәуекелдердің тиісті лимиттерін және тиісті бақылауларды белгілеуге, сондай-ақ тәуекелдер деңгейін және олардың белгіленген лимиттерге сәйкестігін тұрақты бағалауға бағытталған. Тәуекелдерді басқару жөніндегі саясат пен рәсімдер нарықтық жағдайдың, ұсынылатын банк өнімдері мен қызметтерінің өзгерістерін және пайда болған үздік практиканы көрсету мақсатында тұрақты негізде қайта қаралады.

Директорлар кеңесі тәуекелдерді басқару жөніндегі бақылау жүйесінің тиісінше жұмыс істеуіне, негізгі тәуекелдерді басқаруға және тәуекелдерді басқару жөніндегі саясаттар мен рәсімдерді мақұлдауға, сондай-ақ ірі мәмілелерді мақұлдауға жауапты болады.

Компания Басқармасы тәуекелдерді төмендету жөніндегі шаралардың мониторингі мен енгізілуі үшін жауапты болады, сондай-ақ Компания өз қызметін тәуекелдердің белгіленген шегінде жүзеге асыруын қадағалайды. Компанияның Тәуекел-менеджменті департаменті директорының міндеттеріне тәуекелдерді жалпы басқару және қолданыстағы заңнама талаптарының сақталуына бақылауды жүзеге асыру, сондай-ақ қаржылық, сондай-ақ қаржылық емес тәуекелдер бойынша есептерді анықтау, бағалау, басқару және жасау бойынша жалпы қағидаттар мен әдістердің қолданылуына бақылауды жүзеге асыру кіреді.

Активтерді, пассивтерді және тәуекелдерді басқару комитеті Компанияның басқармасы және Директорлар кеңесі бекіткен стратегия, саясат және рәсімдер негізінде активтерді/міндеттемелерді және тәуекелдерді басқару бойынша ұсыныстар әзірлейді.

Сыртқы және ішкі қауіп факторлары Компанияның ұйымдық құрылымында анықталады және басқарылады. Тәуекелдер карталарын әзірлеуге ерекше көңіл бөлінеді, олар тәуекел факторларының барлық тізбесін анықтау үшін пайдаланылады және тәуекелдерді төмендету бойынша ағымдағы рәсімдердің жеткіліктілік деңгейін айқындау үшін негіз болады. Кредиттік және нарықтық тәуекелдерді стандартты талдаудан басқа, тәуекел – менеджмент департаменті жекелеген бағыттар бойынша сараптамалық баға алу мақсатында операциялық бөлімшелермен тұрақты кездесулер өткізу жолымен қаржылық және қаржылық емес тәуекелдерге мониторинг жүргізеді. Компанияның Директорлар кеңесі тәуекелдер жөніндегі есептерді үнемі қарайды.

(б) Нарықтық тәуекел

Нарықтық тәуекел - бұл нарықтық бағалардың өзгеруі салдарынан қаржы құралы бойынша әділ құнның немесе ақша қаражатының болашақ ағындарының өзгеру тәуекелі. Нарықтық тәуекел валюталық тәуекелден, сыйақы мөлшерлемелерінің өзгеру тәуекелінен, сондай-ақ басқа да баға тәуекелдерінен тұрады. Нарықтық тәуекел нарықтағы жалпы және ерекше өзгерістердің және нарықтық бағалардың құбылмалылық деңгейінің өзгеруінің әсеріне ұшыраған пайыздық, валюталық және үлестік қаржы құралдарына қатысты ашық позициялар бойынша туындайды.

Нарықтық тәуекелді басқарудың міндеті нарықтық тәуекелге ұшыраудың қабылданған тәуекел үшін алынатын кірістілікті оңтайландыруды қамтамасыз ете отырып, қолайлы параметрлер шеңберінен шықпауын басқару және бақылау болып табылады.

Нарықтық тәуекелдерге жалпы басшылықты активтерді, пассивтерді және тәуекелдерді басқару комитеті жүзеге асырады.

Компания нарықтық тәуекелді жекелеген қаржы құралдары бойынша портфельдің шамасына қатысты ашық позиция бойынша лимиттерді, сыйақы мөлшерлемелерін, валюталық позицияны, шығындар лимиттерін өзгерту мерзімдерін белгілеу және олардың сақталуына тұрақты мониторинг жүргізу арқылы басқарады, оның нәтижелерін компанияның басқармасы мен Директорлар кеңесі қарайды және бекітеді.

Сыйақы мөлшерлемелерінің өзгеру тәуекелі

Сыйақы мөлшерлемелерінің өзгеру тәуекелі - сыйақының нарықтық пайыздық мөлшерлемелерінің өзгеруі салдарынан қаржы құралы бойынша әділ құнның немесе ақша қаражатының болашақ ағындарының өзгеру тәуекелі. Компания өзінің қаржылық жағдайына және ақша қаражатының ағынына сыйақының басым нарықтық мөлшерлемелерінің ауытқуының ықпалына ұшыраған. Мұндай ауытқулар пайыздық маржаның деңгейін жоғарылатуы мүмкін, бірақ олар оны төмендетуі мүмкін немесе сыйақы ставкалары күтпеген жағдайда шығындарға әкелуі мүмкін.

Сыйақы мөлшерлемелерін қайта қарау мерзімдерін талдау

Сыйақы мөлшерлемелерінің өзгеру тәуекелі көбінесе сыйақы мөлшерлемелерінің өзгеруін мониторингтеу арқылы басқарылады. Негізгі қаржы құралдары бойынша пайыздық мөлшерлемелерді қайта қарау мерзімдеріне қатысты қысқаша ақпарат мынадай түрде ұсынылуы мүмкін:

	3 айдан аз	3 айдан 6 айға дейін	6 айдан 12 айға дейін	1 жылдан 5 жылға дейін	5 жылдан астам	Пайызсыз	Баланстық құны
мың теңге							
2020 жылғы 31 желтоқсан							
АКТИВТЕР							
Ақша қаражаты және оның баламалары	43,073,531	-	-	-	-	20,545,529	63,619,060
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	17,623,564	10,740	25,160,816	15,887,791	11,046,022	-	69,728,933
Инвестициялық бағалы қағаздар: - өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын	1,262,773	715,713	953,553	-	-	-	2,932,039
- амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	146,399,866	51,087,686	26,940,197	252,362,771	441,097,432	-	917,887,952
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	3,146,622	2,508,754	4,113,316	69,204,147	56,319,831	-	135,292,670
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	2,418,509	1,966,933	4,021,263	34,404,043	121,459,816	-	164,270,564
Басқа қаржы активтері	-	-	5,911	14,043	311	4,323	24,588
Барлық активтер	213,924,865	56,289,826	61,195,056	371,872,795	629,923,412	20,549,852	1,353,755,806
Міндеттемелер							
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	67,830,288	8,941,439	6,839,389	160,656,762	493,798,857	-	738,066,735
Басқа да тартылған қаражат	10,732,577	28,715	16,704	33,172	197,836,518	-	208,647,686
Басқа да қаржылық міндеттемелер	16,894	-	-	-	-	4,014,626	4,031,520
Барлық міндеттемелер	78,579,759	8,970,154	6,856,093	160,689,934	691,635,375	4,014,626	950,745,941
Таза позиция	135,345,106	47,319,672	54,338,963	211,182,861	(61,711,963)	16,535,226	403,009,865

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

	3 айдан аз	3 айдан 6 айға дейін	6 айдан 12 айға дейін	1 жылдан 5 жылға дейін	5 жылдан астам	Пайызсыз	Баланстық құны
мың теңге							
2019 жылғы 31 желтоқсан							
АКТИВТЕР							
Ақша қаражаты және оның баламалары	32,171,102	-	-	-	-	564,021	32,735,123
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	1,140,789	-	872,839	-	-	-	2,013,628
Инвестициялық бағалы қағаздар:							
- өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын	1,151,675	634,027	933,590	-	-	-	2,719,292
- амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	7,937,992		15,279	-	11,964,924	-	19,918,195
Клиенттерге берілген несиелер	1,737,403	1,887,267	2,665,002	22,678,617	33,694,958	-	62,663,247
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	1,677,330	1,594,643	3,265,503	27,938,246	109,315,314	-	143,791,036
Басқа қаржы активтері	-	-	-	45,586	-	505	46,091
Барлық активтер	45,816,291	4,115,937	7,752,213	50,662,449	154,975,196	564,526	263,886,612
МІНДЕТТЕМЕЛЕР							
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	366,465	6,716,557	9,997,586	-	50,603,110	-	67,683,718
Басқа да тартылған қаражат	76,292	14,632	125	-	33,298,411	-	33,389,460
Басқа да қаржылық міндеттемелер	266,974	-	-	-	-	1,529,916	1,796,890
Барлық міндеттемелер	709,731	6,731,189	9,997,711	-	83,901,521	1,529,916	102,870,068
Таза позиция	45,106,560	(2,615,252)	(2,245,498)	50,662,449	71,073,675	(965,390)	161,016,544

	2020ж.		2019 ж.	
	мың теңге		мың теңге	
	Пайда немесе шығын	Меншікті капитал	Пайда немесе шығын	Меншікті капитал
Мөлшерлемелерді ұлғайту жағына 100 базистік пунктке параллель жылжу	1,597,675	1,597,675	307,835	307,835
Мөлшерлемені азайту жағына 100 базистік пунктке параллель жылжу	(1,597,675)	(1,597,675)	(307,835)	(307,835)

Өзгерістері кезең ішіндегі пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын қаржы құралдарының және сыйақы мөлшерлемелерінің өзгеруі салдарынан сату үшін қолда бар қаржы активтерінің әділ құнының өзгерістеріне пайданың немесе залалдың және капиталдың сезімталдығын талдау (2019 және 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қолданыстағы позициялар негізінде жасалған және кірістілік қисықтарын параллель жылжытудың жеңілдетілген сценарийі сыйақы мөлшерлемелерін ұлғайту немесе азайту жағына қарай 100 базистік тармақ) мынадай түрде ұсынылуы мүмкін:

	2020ж.		2019ж.	
	мың теңге		мың теңге	
	Пайда немесе шығын	Меншікті капитал	Пайда немесе шығын	Меншікті капитал
Мөлшерлемелерді ұлғайту жағына 100 базистік пунктке параллель жылжу	265,080	265,080	283,857	283,857
Мөлшерлемелерді азайту жағына 100 базистік пунктке параллель жылжу	(296,967)	(296,967)	(319,421)	(319,421)

(в) Валюталық тәуекел

Компанияның АҚШ долларымен көрсетілген активтері мен міндеттемелері бар.

Валюталық тәуекел - бұл валюталардың айырбастау бағамдарының өзгеруі салдарынан қаржы құралы бойынша әділ құнның немесе ақша қаражатының болашақ ағындарының өзгеру тәуекелі. Компания өзінің валюталық тәуекелге ұшырағыштығын хеджирлемейді.

2020 және 2019 жылдардағы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржы активтері мен міндеттемелерінің валюта бөлінісіндегі құрылымы былайша берілген:

	АҚШ Доллары	
	2020 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
Активтер		
Ақша қаражаты және оның баламалары	805,003	749,350
Клиенттерге берілген несиелер	849	29,709
Басқа активтер	7,627	-
Барлық қаржы активтері	813,479	779,059
Міндеттемелер		
Басқа міндеттемелер	15,574	-
Қаржылық міндеттемелердің барлығы	15,574	-
Таза теңгерімдік және теңгерімнен тыс позиция	797,905	779,059

2019 және 2020 жылдардағы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша мынадай валюталарға қатысты мынадай кестеде көрсетілгендей теңге құнының өзгеруі төменде көрсетілген сомаларға одан әрі сипатталған меншікті капиталдың және пайданың немесе залалдың ұлғаюына (азаюына) себеп болар еді. Бұл аналитикалық ақпарат салық сомасын шегеріп, компания есепті кезеңнің аяғындағы жағдай бойынша мүмкін деп санайтын валюта

бағамдарының ауытқуларына негізделген. Талдау жүргізу кезінде барлық басқа айнымалылар, оның ішінде сыйақы ставкалары өзгеріссіз қалады деп болжалды.

мың теңге	2020 ж.		2019 ж.	
	Пайда немесе шығын	Меншікті капитал	Пайда немесе шығын	Меншікті капитал
Теңгеге қатысты АҚШ доллары бағамының 20% өсуі	159,581	158,581	124,649	124,649
АҚШ доллары бағамының теңгеге қатысты 5% төмендеуі	(31,916)	(31,916)	(31,162)	(31,162)

(г) Кредиттік тәуекел

Несиелік тәуекел - бұл қарыз алушының немесе Компанияның контрагентінің міндеттемелерді орындамауы нәтижесінде пайда болатын қаржылық шығындар тәуекелі. Компания кредиттік тәуекелді (танылған қаржылық активтер және танылмаған шарттық міндеттемелер бойынша) кредиттік тәуекелді шоғырландыру лимиттерін белгілеу және сақтау жөніндегі талаптарды қамтитын бекітілген саясаттар мен рәсімдерді қолдану арқылы, сондай-ақ функцияларына кредиттік тәуекелдің белсенді мониторингі кіретін кредиттік комитетті құру арқылы басқарады. Несиелік саясатты Компанияның Басқарма мен Директорлар кеңесі қарайды және бекітеді.

Несие саясаты:

- несиелік өтінімдерді қарау және мақұлдау рәсімдерін;
- қарыз алушылардың несиелік қабілеттілігін бағалау әдістемесін;
- контрагенттердің, эмитенттердің және сақтандыру компанияларының кредит төлеу қабілеттілігін бағалау әдістемесін;
- ұсынылатын қамтамасыз етуді бағалау әдістемесін;
- несиелік құжаттамаға қойылатын талаптарын;
- кредит тәуекелі бар кредиттер мен өзге де өнімдерге тұрақты мониторинг жүргізу рәсімдерін белгілейді.

Кредиттік тәуекелді басқару кезіндегі негізгі міндет ипотекалық қарыздар бойынша талап ету құқықтарын сатып алу жөніндегі операцияларды жүргізу кезінде кірістілікті Компания активтерін орналастыру қауіпсіздігімен үйлестіретін мөлшерленген кредит беру саясатын жүргізу, жан-жақты, объективті, толық және білікті мониторинг негізінде несие портфелінің жай-күйін бақылау болып табылады.

Кредиттік тәуекелге ұшырау негізінен қарыз алушының кредиттік қабілеттілігін бағалаумен, жоғары сапалы қамтамасыз етуді, кепілдіктерді және кредиттерді кері сатып алу құқығын алумен бақыланады.

Компанияның кредиттік тәуекелінің ең жоғары деңгейі, әдетте, қаржылық жағдай туралы есепте қаржы активтерінің баланстық құнында және танылмаған шарттық міндеттемелер сомасында көрсетіледі. Активтер мен міндеттемелерді өзара есепке алу мүмкіндігі әлеуетті кредиттік тәуекелді төмендету үшін елеулі мәнге ие емес.

Есепті күнгі жағдай бойынша қаржы активтеріне қатысты кредиттік тәуекелдің ең жоғары деңгейі келесідей түрде ұсынылуы мүмкін:

	2020 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
АКТИВТЕР		
Ақша қаражаты және оның баламалары	63,619,060	32,735,123
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	69,728,933	2,013,628
Инвестициялық бағалы қағаздар:		
- Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын	2,932,039	2,719,292
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	917,887,952	19,918,195
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүліктің ұзақ мерзімді дебиторлық берешегі	135,292,670	62,663,247

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	164,270,564	143,791,036
Басқа қаржы активтері	<u>24,588</u>	<u>46,091</u>
Кредиттік тәуекелге ұшыраудың ең жоғары деңгейінің барлығы	<u>1,353,755,806</u>	<u>263,886,612</u>

Клиенттерге берілген қарыздар бойынша қамтамасыз етуді талдау және клиенттерге берілген кредиттер бойынша кредиттік тәуекелдің шоғырлануы 13-ескертпеде берілген.

2020 және 2019 жылдардағы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компанияда кредиттік тәуекелге ұшырағыштығы кредиттік тәуекелге ұшырағыштықтың жиынтық ең жоғары деңгейінің 10% - нан асатын борышкерлер немесе өзара байланысты борышкерлер тобы жоқ.

Қаржылық активтер мен қаржылық міндеттемелерді өзара есепке алу

Бұдан әрі кестелерде ұсынылған ақпаратты ашу қаржылық активтер мен қаржылық міндеттемелер туралы ақпаратты қамтиды, олар:

- Компанияның қаржылық жағдайы туралы есепте өзара есепке алынады; немесе
- олар қаржылық жағдай туралы есепте өзара есепке алынғанына қарамастан, ұқсас қаржы құралдарына қолданылатын заңды күші бар өзара есеп беру туралы Бас келісімнің немесе ұқсас келісімдердің мәні болып табылады.

Келісімдер мәмілелерге арналған Жаһандық бас келісімдерді қамтиды. Ұқсас қаржы құралдарына «РЕПО» мәмілелері және «кері РЕПО» мәмілелері кіреді. Компания осы «РЕПО» және «кері РЕПО» келісімдеріне қатысты нарықта айналыстағы ақша қаражаты мен бағалы қағаздар түрінде қамтамасыз етуді алады және қабылдайды.

Биржада жүзеге асырылмайтын компанияның туынды құралдарымен операциялар своптар және туынды құралдар жөніндегі халықаралық дилерлер қауымдастығының (ISDA) өзара есеп айырысу туралы бас келісімдеріне сәйкес жүргізіледі. Негізінен, осы келісімдерге сәйкес әрбір контрагент белгілі бір күні сол валютада аяқталмаған операцияларға қатысты төлеуге жататын сомалар бір Тараптың екінші Тарапқа төлеуге жататын бірыңғай таза соманы қалыптастырады. Белгілі бір жағдайларда, мысалы, дефолт сияқты кредиттік оқиға туындаған кезде, келісімге сәйкес аяқталмаған барлық операциялар тоқтатылады, тоқтату сәтіндегі құны бағаланады және есеп айырысу операцияларында тек бір таза сома төленеді немесе төленуі тиіс.

«РЕПО» мәмілелері және «кері РЕПО» мәмілелері, компанияның бағалы қағаздарын қарызға алу және қарызға беру туралы келісім своптар және туынды құралдар жөніндегі дилерлердің халықаралық қауымдастығының (ISDA) өзара есеп айырысу туралы бас келісімдеріне ұқсас өзара есеп айырысу шарттарымен бас келісімдердің мәні болып табылады.

Своптар және туынды құралдар жөніндегі халықаралық дилерлер қауымдастығының (ISDA) бұрын аталған өзара есеп айырысу туралы бас келісімдері және өзара есеп айырысу туралы Ұқсас бас келісімдері қаржылық жағдай туралы есептегі өзара есеп айырысу үшін өлшемдерге жауап бермейді.

Себебі, олар Компанияның немесе оның контрагенттерінің дефолты, төлем қабілетсіздігі немесе банкроттығы жағдайында ғана заңды болып табылатын танылған сомаларды өзара есепке алу құқығын жасайды. Сонымен қатар, Компания және оның контрагенттері қарызды өзара есеп айырысу немесе активті сату және міндеттемені бір уақытта орындау арқылы шешуге ниет білдірмейді.

Кредиттер мен депозиттер сияқты қаржы құралдары туралы ақпарат, олар қаржылық жағдай туралы есепте өзара есепке алынған жағдайларды қоспағанда, бұдан әрі кестелерде ашылмайды. Бұдан әрі кестеде өзара есеп айырысу туралы заңды күші бар бас келісімдердің және осыған ұқсас келісімдердің мәні болып табылатын қаржылық активтер мен қаржылық міндеттемелер берілген.

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

мың теңге	Танылған қаржы активтерінің / қаржы міндеттемелерінің толық сомасы	Қаржылық жағдай туралы есепте өзара есепке алынған танылған қаржылық активтердің/ қаржылық міндеттемелердің толық сомалары	Қаржылық жағдай туралы есептегі қаржылық активтердің/ қаржылық міндеттемелердің таза сомасы	Қаржылық жағдай туралы есепте өзара есепке алынбаған сомалар		
				Қаржы құралдары	Алынған ақшалай қамтамасыз ету	Таза сома
2020 жылғы 31 желтоқсан						
«Кері РЕПО» келісімі	28,855,796	-	28,855,796	(28,855,796)	-	-
Қаржылық міндеттемелердің барлығы	28,855,796	-	28,855,796	(28,855,796)	-	-
2019 жылғы 31 желтоқсан						
«Кері РЕПО» келісімі	28,593,434	-	28,593,434	(28,593,434)	-	-
Барлық қаржы активтері	28,593,434	-	28,593,434	(28,593,434)	-	-
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	6,560,590	-	6,560,590	(6,560,590)	-	-
Қаржылық міндеттемелердің барлығы	6,560,590	-	6,560,590	(6,560,590)	-	-

Қаржылық жағдай туралы есепте ұсынылған және бұрын келтірілген кестелерде ашылған қаржылық активтер мен қаржылық міндеттемелердің толық сомалары және олардың таза сомалары қаржылық жағдай туралы есепте мынадай негізде бағаланады:

«РЕПО» мәмілелері, “кері РЕПО” мәмілелері, бағалы қағаздарды қарыз алу және қарызға беру туралы келісімдер нәтижесінде туындайтын активтер мен міндеттемелер – амортизацияланған құн.

(д) Өтімділік тәуекелі

Өтімділік тәуекелі-бұл есеп айырысулар ақша қаражатын немесе басқа қаржы активін беру арқылы жүзеге асырылатын қаржылық міндеттемелерді орындау бойынша компанияда қиындықтар туындауы тәуекелі. Өтімділік тәуекелі активтер мен міндеттемелерді өтеу мерзімдері бойынша сәйкес келмеген кезде туындайды. Активтер мен міндеттемелердің өтеу мерзімдері мен сыйақы мөлшерлемелері бойынша сәйкес келуі және/немесе бақыланатын сәйкес келмеуі өтімділік тәуекелін басқарудағы негіз қалаушы сәт болып табылады. Қаржы институттарында, әдетте, көрсетілген позициялар бойынша толық сәйкестік болмайды, өйткені операциялар көбінесе өтеудің белгісіз мерзімдеріне ие және әртүрлі сипатта болады, бұл операциялардың кірістілігін арттыруға мүмкіндік береді, бірақ шығындар қаупін арттырады.

Компания өтімділіктің қажетті деңгейін оларды өтеу мерзімінің басталуына қарай барлық міндеттемелерді орындау үшін қажетті ақша қаражатының тұрақты болуын қамтамасыз ету мақсатында қолдайды. Тәуекелдерді басқару жөніндегі саясатты Басқарма қарайды және оны Компанияның Директорлар кеңесі бекітеді.

Компания шығарылған борыштық бағалы қағаздардан, басқа банктердің ұзақ мерзімді және қысқа мерзімді кредиттерінен тұратын қаржыландыру көздерінің әртараптандырылған және тұрақты құрылымын, сондай-ақ компанияның өтімділікке қатысты күтпеген талаптарға жедел және күрт ауытқусыз жауап бере алуы үшін жоғары өтімді активтердің әртараптандырылған портфелін белсенді қолдауға ұмтылады.

Компанияның өтімділікті басқару саясаты мыналардан тұрады:

- негізгі валюталар бөлінісінде ақша қаражатының ағынын болжау және өтімді активтердің қажетті деңгейінің ақша қаражатының осы ағындарымен байланысты есептеу;
- қаржыландыру көздерінің әртараптандырылған құрылымын қолдау;
- қарыз қаражатының шоғырлануы мен құрылымын басқару;
- қарыз қаражаты есебінен қаржыландыруды тарту бойынша жоспарларды әзірлеу;
- ақша ағымы бұзылған жағдайда қорғаныс шарасы ретінде еркін сатылатын жоғары өтімді активтер портфелін қолдау;
- өтімділікті және қаржыландырудың белгіленген деңгейін қолдау бойынша резервтік жоспарларды әзірлеу;
- өтімділік көрсеткіштерінің заңнамалық белгіленген нормативтерге сәйкестігін бақылауды жүзеге асыру.

Келесі кестелер шартта белгіленген өтеу мерзімінің ең ерте күндері бойынша компанияның қаржылық міндеттемелері бойынша дисконтталмаған ақша қаражатының ағындарын бөлуді көрсетеді. Осы кестелерде көрсетілген ақша қаражатының түсуі мен кетуінің жиынтық шамалары қаржылық міндеттемелер немесе баланстан тыс міндеттемелер бойынша шарттық дисконтталмаған ақша қаражатының ағындарын білдіреді. Осы қаржылық міндеттемелер бойынша компанияның ақша қаражатының күтілетін ағындары осы талдаудан айтарлықтай ерекшеленуі мүмкін.

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

Компанияның өтімділік бойынша позициясы 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша мынадай түрде ұсынылуы мүмкін:

мың теңге

	Талап етілгенге дейін және 1 айдан аз	1 айдан 3 айға дейін	3 айдан 6 айға дейін	6 айдан 12 айға дейін	1 жылдан бастап 5 жылға дейін	5 жылдан астам	Ақша қаражаты жылыстауының жиынтық шамасы	Баланстық құны
Туынды емес қаржылық міндеттемелер								
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	68,131,944	4,559	18,222,559	36,287,118	372,541,945	1,031,991,011	1,527,179,136	738,066,735
Басқа да тартылған қаражат	10,596,850	235,743	91,877	362,129	3,224,110	492,244,326	506,755,035	208,647,686
Басқа да қаржылық міндеттемелер	3,883,290	71,777	63,058	3,292	24,992	5,546	4,051,955	4,051,955
Барлығы	82,612,084	312,079	18,377,494	36,652,539	375,791,047	1,524,240,883	2,037,986,126	950,766,376

2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компанияның өтімділік бойынша позициясы мынадай түрде ұсынылуы мүмкін:

мың теңге

	Талап етілгенге дейін және 1 айдан аз	1 айдан 3 айға дейін	3 айдан 6 айға дейін	6 айдан 12 айға дейін	1 жылдан бастап 5 жылға дейін	5 жылдан астам	Ақша қаражаты жылыстауының жиынтық шамасы	Баланстық құны
Туынды емес қаржылық міндеттемелер								
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	425,000	962,439	8,314,184	12,966,878	20,335,025	77,545,329	120,548,855	67,683,718
Басқа да тартылған қаражат	86,250	-	26,206	95,270	830,904	145,415,381	146,454,011	33,389,460
Басқа да қаржылық міндеттемелер	1,442,995	100,164	37,503	47,734	270,476	126,623	2,025,495	1,796,890
Барлығы	1,954,245	1,062,603	8,377,893	13,109,882	21,436,405	223,087,333	269,028,361	102,870,068

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

Кестеде 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық жағдай туралы есепте танылған сомаларды өтеу мерзімдері бойынша талдау берілген:

	1 айдан кем мың теңге	1 айдан 3 айға дейін мың теңге	3 айдан 1 жылға дейін мың теңге	1 жылдан 5 жылға дейін мың теңге	5 жылдан астам мың теңге	Өтеу мерзімі жоқ мың теңге	Барлығы мың теңге
Активтер							
Ақша қаражаты және оның баламалары	63,619,060	-	-	-	-	-	63,619,060
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	113,120	17,510,444	25,171,556	15,887,791	11,046,022	-	69,728,933
Инвестициялық бағалы қағаздар:							
- әділ құны бойынша бағаланатын,	-	36,055	966,818	1,929,166	-	-	2,932,039
өзгерістер пайданың құрамында көрсетіледі	101,470,601	44,929,265	78,027,883	252,362,771	441,097,432	-	917,887,952
немесе кезең ішіндегі шығын	1,654,699	1,515,380	6,281,775	69,550,765	56,290,051	-	135,292,670
- амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	1,105,054	1,313,455	5,988,196	34,404,043	121,459,816	-	164,270,564
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүліктің ұзақ мерзімді дебиторлық берешегі	-	-	-	-	-	2,843,520	2,843,520
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	-	147,859	-	-	-	-	147,859
Ағымдағы салық активі	-	-	-	-	-	4,121,178	4,121,178
Жылжымайтын мүлік объектілерін сатып алу және салу үшін төленген аванстар	-	1,883,436	-	-	-	-	1,883,436
Қаржылық жалдау шарттары бойынша беруге жататын активтер	-	-	-	-	-	4,867,901	4,867,901
Аяқталмаған құрылыс	-	-	-	-	-	5,834,999	5,834,999
Негізгі құралдар	-	-	-	-	-	306,540	306,540
Инвестициялық меншік	244,567	214,043	166,708	15,548	1,566	559,125	1,201,557
Міндеттемелер активтерінің барлығы	168,207,101	67,549,937	116,602,937	374,150,084	629,894,887	18,533,263	1,374,938,208
Міндеттемелер активтерінің барлығы							
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	67,829,722	566	15,780,828	160,656,762	493,798,857	-	738,066,735
Басқа да тартылған қаражат	10,586,656	145,921	45,419	33,172	197,836,518	-	208,647,686
Мемлекеттік субсидиялар	-	-	-	-	197,563,476	-	197,563,476
Болашақ кезеңдердің кірістері және берілген кепілдіктер бойынша резервтер	155,288	1,347,125	10,205,026	1,741,124	8,004	-	13,456,567
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі	-	-	-	-	11,098,775	-	11,098,775
Басқа міндеттемелер	4,364,890	467,669	1,008,142	9,467	3,368	-	5,853,536
Барлық міндеттемелер	82,936,556	1,961,281	27,039,415	162,440,525	900,308,998	-	1,174,686,775
2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша таза позиция	85,270,545	65,588,656	89,563,522	211,709,559	(270,414,111)	18,533,263	200,251,433
2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша таза позиция	40,030,681	5,026,629	(6,866,024)	53,379,657	(28,854,951)	6,376,544	69,092,536

Кестеде 2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық жағдай туралы есепте танылған сомаларды өтеу мерзімдері бойынша талдау берілген:

	1 айдан аз	1 айдан 3 айға дейін	3 айдан бастап	1 жылдан бастап	Более 5 лет	Без срока погашения	Всего
	мың теңге	мың теңге	1 жылға дейін	5 жылға дейін	тыс. теңге	тыс. теңге	тыс. теңге
Активтер							
Ақша қаражаты және оның баламалары	32,735,123	-	-	-	-	-	32,735,123
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	576,662	564,127	872,839	-	-	-	2,013,628
Инвестициялық бағалы қағаздар:							
- әділ құны бойынша бағаланатын,	-	28,844	96,890	2,593,558	-	-	2,719,292
өзгерістер пайданың құрамында көрсетіледі	7,444,547	493,445	15,279	-	11,964,924	-	19,918,195
немесе кезең ішіндегі шығын	896,978	874,645	4,034,577	23,107,769	33,749,278	-	62,663,247
- амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	612,112	1,065,218	4,860,146	27,938,246	109,315,314	-	143,791,036
Клиенттерге берілген несиелер	-	-	-	-	-	1,135,442	1,135,442
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	-	581,978	-	-	-	-	581,978
Ағымдағы салық активі	-	-	-	-	-	2,274,682	2,274,682
Жылжымайтын мүлік объектілерін сатып алу және салу үшін төленген аванстар	-	1,534,061	-	-	-	-	1,534,061
Қаржылық жалдау шарттары бойынша беруге жататын активтер	-	-	-	-	-	1,968,153	1,968,153
Аяқталмаған құрылыс	-	-	-	-	-	187,421	187,421
Негізгі құралдар	23,679	44,633	286,654	16,181	1,943	810,846	1,183,936
Барлық активтер	42,289,101	5,186,951	10,166,385	53,655,754	155,031,459	6,376,544	272,706,194
Міндеттемелер							
Долговые ценные бумаги выпущенные	365,972	493	16,714,143	-	50,603,110	-	67,683,718
Прочие привлеченные средства	76,292	-	14,757	-	33,298,411	-	33,389,460
Государственные субсидии	-	-	-	-	98,052,131	-	98,052,131
Отложенное налоговое обязательство	-	-	-	-	1,870,669	-	1,870,669
Прочие обязательства	1,816,156	159,829	303,509	276,097	62,089	-	2,617,680
Всего обязательств	2,258,420	160,322	17,032,409	276,097	183,886,410	-	203,613,658
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2019 года	40,030,681	5,026,629	(6,866,024)	53,379,657	(28,854,951)	6,376,544	69,092,536
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года	36,329,463	439,408	18,120,205	29,848,672	(33,601,499)	10,750,285	61,886,534

2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша “5 жылдан астам” санатының құрамына клиенттерге берілген мерзімі өткен кредиттер және қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек кіреді, олардың таза баланстық құны тиісінше 1,330,415 мың теңгені және 301,641 мың теңгені құрайды (2019 жылғы 31 желтоқсан: 1,211,963 мың теңге және тиісінше 141,822 мың теңге).

25 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. 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компания қолданыстағы 27 кепілдік беру шартына ие болды. 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша компания шығарған қолданыстағы кепілдіктер бойынша міндеттемелердің ең жоғары сомасы: 190,074,576 мың теңгеге тең.

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.

26 Капиталды басқару

Компания ипотекалық компаниялар үшін капитал ретінде нормативтік актілермен анықталған келесі баптарды капитал ретінде анықтайды:

Есепті жылдың материалдық емес активтері мен нормативтік залалдарын шегергендегі жай акциялар нысанындағы акционерлік капиталдан, эмиссиялық кірістен, алдыңғы кезеңдердің нормативтік бөлінбеген пайдасынан, оларға қарсы құрылған жинақталған залалдар мен резервтерден және артықшылықты акциялардан (жай акциялар нысанындағы акционерлік капиталдың 15% - ы шегінде) тұратын 1-деңгейдегі капитал;

2-деңгейдегі капитал жалпы капиталды есептеу үшін талап етіледі және есепті жылдың нормативтік пайдасынан, қайта бағалау жөніндегі резервтерден, артықшылықты акциялардан (жай акциялар нысанындағы акционерлік капиталдың 15% - ынан асатын мөлшерде), сараланатын реттелген міндеттемелерден және тәуекелді ескере отырып мөлшерленген активтердің 1.25% - ынан аспайтын мөлшердегі жалпы резервтерден тұрады.

Акцияларға немесе реттелген борышқа инвестицияларды шегергендегі 1-деңгейдегі капиталдың және 2-деңгейдегі капиталдың (1-деңгейдегі капиталдан аспайтын мөлшерде) сомасын білдіретін жалпы капитал.

Жоғарыда аталған капитал базасының элементтеріне басқа да әртүрлі шектеулер мен біліктілік критерийлері қолданылады.

ҚР ҰБ белгілеген қолданыстағы талаптарға сәйкес ипотекалық ұйымдар мыналарды қолдауы тиіс:

- 1 деңгейдегі капиталдың жалпы Нормативтік белгіленген активтерге қатынасы (k1);
- меншікті капиталдың есебіне енгізілмеген жалпы резервтер (провизиялар) сомасына азайтылған кредиттік тәуекел дәрежесі бойынша мөлшерленген активтердің, шартты және ықтимал міндеттемелердің сомасына 1-деңгейдегі капиталдың қатынасы (k1-2);
- меншікті капиталдың есебіне енгізілмеген жалпы резервтер (провизиялар) сомасына және операциялық тәуекел көрсеткішіне (k1-3) азайтылған кредиттік тәуекел дәрежесі бойынша мөлшерленген активтердің, шартты және ықтимал міндеттемелердің сомасына жалпы капиталдың қатынасы.

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

	2020ж. мың теңге	2019ж. мың теңге
1-деңгейдегі капитал		
Акционерлік капитал	190,847,155	60,728,939
Жалпы резервтер	2,734,446	2,734,447
Қосымша төленген капитал	3,389,392	5,822,856
Материалдық емес активтер	(134,229)	(55,831)
ҚРҰБ талаптарына сәйкес жыл ішіндегі таза шығын	(5,100,541)	-
Өткен жылдардағы нормативтік белгіленген жинақталған шығындар	(2,771,238)	(8,785,472)
1-деңгейдегі капиталдың барлығы	188,964,985	60,444,939
2-деңгейдегі капитал		
Кредиттік тәуекел ескеріле отырып мөлшерленген активтердің 1.25% - ынан аспайтын мөлшерде меншікті капитал есебіне енгізілетін жалпы резервтер (провизиялар)	7,846,184	-
ҚР ҰБ талаптарына сәйкес жыл ішіндегі таза пайда	-	8,591,766
2-деңгейдегі капиталдың барлығы	7,846,184	8,591,766
Капиталдың барлығы	196,811,169	69,036,705
Барлық нормативтік белгіленген активтер	1,374,938,209	272,706,193
Кредиттік тәуекелді ескере отырып мөлшерленген активтер	627,694,733	220,064,309
Шартты және ықтимал міндеттемелер кредиттік тәуекел дәрежесі бойынша мөлшерленген	198,975,311	
Операциялық тәуекел	7,537,759	6,843,314
Кредиттік тәуекелді және шартты міндеттемелерді қоса алғанда, операциялық тәуекелді ескере отырып мөлшерленген барлық активтер	834,207,803	226,907,623
Меншікті капиталдың есебіне енгізілмеген жалпы резервтер (провизиялар)	3,306,035	
К1 коэффициенті	14%	22%
К1-2 коэффициенті	23%	27%
К1-3 коэффициенті	24%	30%

2020 және 2019 жылдардағы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компанияға қолданылатын коэффициенттердің ең төменгі деңгейі

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

ҚР ҰБ талаптарына сәйкес таза шығын «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 29-бабына сәйкес кепілдік беру жағдайын реттеуге арналған резервтерді шегергендегі Компанияның таза пайдасынан тұрады (23(д) Ескертпе, себебі кепілдік беру жағдайын реттеуге арналған резерв бөлуге жатпайды).

27 ДБ АҚ және ТҚКҚ АҚ қосылуы

2020 жылғы 16 шілдеде «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ Басқармасының сырттай отырысының шешімімен Компанияны беру туралы табыстау актісін және БД АҚ құқықтық мирасқоры ретінде қосылу туралы шартты, БД АҚ-ның барлық мүлкін, құқықтары мен міндеттерін, сондай-ақ оның барлық кредиторлары мен борышкерлеріне қатысты барлық құқықтары мен

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер

міндеттемелерін және БД АҚ-ның барлық құқықтары мен міндеттемелері бойынша компанияның құқықтық мирасқорын бекіту туралы шешім қабылданды. Сондай-ақ, Компания акцияларын бір акция үшін 11,239.54 теңге бағасы бойынша 9,220,163 дана көлеміндегі жарияланған акциялар саны шегінде, БД АҚ Жалғыз акционерінің пайдасына, БД АҚ-ның 100% акцияларын Компания сатып алатын төлем есебіне орналастыру туралы шешім қабылданды. БД АҚ қосылғаннан кейін Компанияның акционерлік капиталы 103,630,354 мың теңге сомасында ұлғайды. 2020 жылғы 30 Шілдеде компанияның акцияларын орналастыру жөніндегі мәмілені жүзеге асырғаннан кейін ДБ барлық активтер мен міндеттемелерді берді және беру кезіндегі таза активтер 100,682,460 мың теңгені құрады. Осыған байланысты Компания қосымша төленген капитал құрамында 2,947,894 мың теңге мөлшеріндегі соманы таныды.

2020 жылғы 04 қарашада «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ Басқармасының сырттай отырысының шешімімен ТҚКҚ АҚ құқықтық мирасқоры ретінде Компанияны беру туралы табыстау актісін және ТҚКҚ АҚ-ның барлық мүлкін, құқықтары мен міндеттерін, сондай-ақ оның барлық кредиторлары мен борышкерлеріне қатысты барлық құқықтары мен міндеттемелерін және ТҚКҚ АҚ-ның барлық құқықтары мен міндеттемелері бойынша Компанияның құқықтық мирасқорлығын бекіту туралы шешім қабылданды. Сондай-ақ, Компания акцияларын бір акция үшін 11,370.72 теңге бағасы бойынша 2,329,479 дана санындағы акциялардың жарияланған саны шегінде, ТҚКҚ АҚ Жалғыз акционерінің пайдасына, компания сатып алатын ТҚКҚ АҚ акцияларының 100% - ын төлеу есебіне орналастыру туралы шешім қабылданды. ТҚКҚ АҚ қосылғаннан кейін Компанияның акционерлік капиталы 26,487,861 мың теңге сомасында ұлғайды. 2020 жылғы 16 қарашада Компанияның акцияларын орналастыру жөніндегі мәмілені жүзеге асырғаннан кейін ТҚКҚ АҚ барлық активтер мен міндеттемелерді берді және беру кезіндегі таза активтер 26,853,426 мың теңгені құрады. Осыған байланысты Компания қосымша төленген капитал құрамында 365,565 мың теңге мөлшеріндегі соманы таныды.

	Нақты беру күніне	Акционер бекіткен күнге	мың теңге
БД АҚ таза активтері	100,831,325	103,630,354	(2,799,029)
ТҚКҚ АҚ таза активтері	26,853,426	26,487,861	365,565
Жиыны	127,684,751	130,118,215	(2,433,464)

2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған есепті кезеңде Компания өз акцияларын акцияларды сату бағасының арақатынасына тепе-тең орналастыру жолымен БД АҚ және ТҚКҚ АҚ акцияларын сатып алу бойынша мәміле жасады.

Төменде келтірілген кесте Компанияның қаржылық есептілігінде көрсетілген баланстық шамаларға сүйене отырып, Компания акцияларын шығару жолымен БД АҚ және ТҚКҚ АҚ акцияларын сатып алу күніндегі жағдай бойынша 2020 жылғы 30 шілдедегі ЕД АҚ және 2020 жылғы 16 қарашадағы ТҚКҚ АҚ сатып алған баланстық құнын көрсетеді.

Есепті жылдың басынан бастап сатып алынған күнге дейінгі кезеңде БД АҚ-ның таза пайдасы тиісінше 7,436,649 мың теңгені және ТҚКҚ АҚ-ның 1,922,234 мың теңгені құрады.

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер

Келесі кестеде сатып алынған активтерге және қосылу күніне қабылданған міндеттемелерге қатысты танылған сомалар туралы ақпарат берілген.

мың теңге	БД АҚ	БД АҚ қайта есептелген деректері	Қайта есептелген деректерді ескере отырып,	
			БД АҚ	ТҚКҚ АҚ
Сатып алу күні			2020 жылғы 30 шілде	2020 жылғы 16 қараша
Активтер				
Ақша қаражаты және оның баламалары	28,260,077	13,764	28,273,841	6,829,585
Несие мекемелеріндегі қаражат	27,058,830	-	27,058,830	2,998,860
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын басқа да қаржы активтері	552,361,717	3,987,766	556,349,483	20,900,221
Клиенттерге несиелер мен аванстар	77,597,271	(112,431)	77,484,840	-
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	22,719,257	-	22,719,257	-
Ағымдағы салық активі	1,166,747	(28)	1,166,719	95,308
Қаржылық жалдау шарттары бойынша беруге жататын активтер	3,864,321	-	3,864,321	-
Аяқталмаған құрылыс	175,716	-	175,716	-
Негізгі құралдар және материалдық емес активтер	2,670,704	-	2,670,704	47,590
Инвестициялық меншік	5,492,982	-	5,492,982	108,536
Сатуға арналған ұзақ мерзімді активтер	321,474	-	321,474	-
Кейінге қалдырылған салық активтері	-	-	-	9,751
Басқа активтер	2,161,949	46,331	2,208,280	7,705
Активтердің жиыны	723,851,045	3,935,402	727,786,447	30,997,556
Міндеттемелер				
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	345,998,551	3,767,841	349,766,392	-
Басқа да тартылған қаражат	167,474,423	-	167,474,423	-
Мемлекеттік субсидиялар	100,868,263	-	100,868,263	-
Болашақ кезеңдердің кірістері және берілген кепілдіктер бойынша резервтер	-	-	-	4,076,891
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі	7,035,975	-	7,035,975	-
Басқа міндеттемелер	1,791,373	18,696	1,810,069	67,239
Міндеттемелердің жиынтығы	623,168,585	3,786,537	626,955,122	4,144,130
Таза активтер жиыны	100,682,460	148,865	100,831,325	26,853,426

28 Шартты міндеттемелер

(а) Сақтандыру

Қазақстан Республикасында сақтандыру қызметтерінің нарығы даму сатысында, сондықтан басқа елдерде қолданылатын сақтандыру қорғаудың көптеген нысандары Қазақстанда әзірше қолжетімсіз. Компания мүлікті сақтандыру қызметін сатып алады, оның шеңберінде ипотекалық қарыздар бойынша компанияның кепілінде тұрған кепіл жылжымайтын мүлік және жалға берілетін тұрғын үй болып табылатын мүлікті, ал оның атаулы құрылымдық элементтерін апаттар және табиғи, климаттық, тұрмыстық және (немесе) техногендік сипаттағы төтенше жағдайлар, үшінші тұлғалардың қылмыстық және халаттық іс-әрекеттері нәтижесінде келтірілген жоғалту, қаза табу және (немесе) зақымдану тәуекелдерінен сақтандыру болуға тиіс. 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 бұл 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 қарағанда 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 ерекшеленуі мүмкін фактіні назарға ала отырып, реттеуші органдар тарапынан мәжбүрлеу шараларын қолданған жағдайда, олардың Компанияның қаржылық есептілігіне ықпалы елеулі болуы мүмкін.

29 Байланысты Тараптар арасындағы операциялар

(а) Басқарма және Директорлар кеңесі мүшелерінің қатысуымен жасалатын операциялар

«Қызметкерлерге сыйақылар» деген бапқа енгізілген сыйақылардың жалпы мөлшері (7-ескертпені қараңыз) мынадай түрде ұсынылуы мүмкін:

	2020 ж.	2019 ж.
	мың теңге	мың теңге
Директорлар кеңесінің мүшелері	17,144	16,210
Басқарма мүшелері	183,686	128,286
	200,830	144,496

Көрсетілген сомаларға Басқарма және Директорлар кеңесі мүшелеріне ақшалай және ақшалай емес сыйақылар кіреді.

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер*

2020 және 2019 жылдардағы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша басқарма және Директорлар кеңесі мүшелерімен операциялар бойынша шоттар бойынша қалдықтар мен орташа сыйақы мөлшерлемелері мыналарды құрады:

	2020 ж. мың теңге	Сыйақының орташа мөлшерлемесі, %	2019 ж. мың теңге	Сыйақының орташа мөлшерлемесі, %
Қаржылық жағдай туралы есеп				
Клиенттерге берілген несиелер	51,869	3,00	-	-
Басқа міндеттемелер	78,719	3,00	39,870	-

(б) Басқарма және ДК мүшелерімен операциялар бойынша пайда мен шығындар туралы шоғырландырылған есепке енгізілген сомалар:

Пайда мен шығындар туралы есеп	2020ж. мың теңге	2019ж. мың теңге
Сыйақы түріндегі кірістер	752	-

(в) Өзге де байланысты тараптардың қатысуымен жасалатын операциялар

Өзге байланысты Тараптар «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ мен оның еншілес кәсіпорындарын (бұдан әрі бірлесіп «Бәйтерек тобы» деп аталатын) және өзге де мемлекеттік мекемелерді қамтиды.

2020 және 2019 жылдардағы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша бұдан әрі ұсынылған сомалар қаржылық жағдай туралы есепке, пайда немесе шығын туралы есепке және басқа да байланысты тараптармен операциялар бойынша жиынтық кіріс туралы есепке енгізілген:

	2020 ж. мың теңге	2020 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге	2019 ж. мың теңге
	Бәйтерек тобы	Мемлекеттік мекемелер	Бәйтерек тобы	Мемлекеттік мекемелер
Пайда немесе шығын туралы есеп				
Пайыздық кірістер	6,778,773	34,666,442	4,456,495	2,076,369
Пайыздық шығыстар	(36,211,421)	(1,873,326)	(4,056,144)	(1,464,899)
Өзге де таза операциялық кірістер	177,449,253	(173,305,360)	-	-
Комиссиялық шығыстар	-	(1,783)	-	(810)
Басқа табыс	-	-	-	60,874
(Шығындар)/ құнсыздандуды қалпына келтіру	(27,188)	(796,689)	17,623	(13,069)
Жалпы және әкімшілік шығыстар	(5,097)	(608,345)	(9,284)	(454,710)
Табыс салығы бойынша Шығыс	-	(2,194,096)	-	(1,327,345)

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

	Бәйтерек тобы		Мемлекеттік мекемелер	
	Орташа сыйақы мөлшерлемесі, %	Орташа сыйақы мөлшерлемесі, %	Сыйақының орташа мөлшерлемесі, %	Сыйақының орташа мөлшерлемесі, %
	мың теңге	мың теңге	мың теңге	мың теңге
Ақша қаражаты және оның баламалары	14,200,857	7.50	48,554,180	8.20
Банктердегі қаражат	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	-

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер

2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша басқа да байланысты тараптармен операциялар бойынша шоттар бойынша қалдықтар:

	Бәйтерек тобы		Мемлекеттік мекемелер	
	мың тенге	Орташа сыйақы мөлшерлемесі, %	мың тенге	Сыйақының орташа мөлшерлемесі, %
Ақша қаражаты және оның баламалары	2,819,938	7.75	23,782,799	9.36
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	-	-	8,936,603	8.76
Ағымдағы салық активі	-	-	1,135,442	-
Басқа активтер	-	-	8,789	-
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	22,793,401	9.45	17,255,716	9.78
Басқа да тартылған қаражат	28,466,442	0.15	4,923,018	0.10
Мемлекеттік субсидиялар	98,052,131	-	-	-
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі	-	-	1,870,669	-
Басқа міндеттемелер	93,178	-	129,846	-

30 Қаржылық активтер мен міндеттемелер: әділ құн және есептік жіктеулер

(а) есептік жіктеулер және әділ құн

Келесі келесі кесте 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржы активтері мен міндеттемелерінің баланстық және әділ құнын көрсетеді.

мың тенге	Амортизацияланған құны бойынша есепке алынатын	Пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша ескерілетін	Барлық баланстық құны	Әділ құн
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

Келесі келесі кесте 2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржы активтері мен міндеттемелерінің баланстық және әділ құнын көрсетеді.

	Амортизацияланған құны бойынша ескерілетін	Пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша ескерілетін	Барлық баланстық құны	Әділ құн
мың тенге				
Ақша қаражаты және оның баламалары	32,735,123	-	32,735,123	32,735,123
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	2,013,628	-	2,013,628	2,013,628
Бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар:				
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	19,918,195	-	19,918,195	19,109,614
- Кезең ішінде пайда немесе шығын құрамында көрсетілетін әділ құны бойынша бағаланатын өзгерістер	-	2,719,292	2,719,292	2,719,292
Клиенттерге берілген несиелер	62,663,247	-	62,663,247	53,030,247
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	143,791,036	-	143,791,036	93,528,475
Басқа қаржы активтері	46,091	-	46,091	46,091
	261,167,320	2,719,292	263,886,612	203,182,470
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	67,683,718	-	67,683,718	63,918,540
Басқа да тартылған қаражат	33,389,460	-	33,389,460	32,758,290
Басқа да қаржылық міндеттемелер	1,796,890	-	1,796,890	1,796,890
	102,870,068	-	102,870,068	98,473,720

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. Дегенмен, орын алып отырған белгісіздіктер мен бағалаудың субъективтілігіне байланысты әділ құн активтерді дереу сату немесе міндеттемелерді орындау жасалуы мүмкін құн ретінде қарастырылмауға тиіс.

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 әдістері ағымдағы сәтке келтірілген таза құнды бағалау және ақша қаражатының ағындарын дисконттау модельдерін, оларға қатысты нарықтық баға белгіленімдері белгілі ұқсас құралдармен салыстыруды, сондай-ақ бағалаудың өзге де модельдерін қамтиды. Бағалау үшін пайдаланылатын пайымдаулар мен деректер тәуекелсіз және базалық сыйақы мөлшерлемелерін, 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, биржада айналыстағы туынды құралдар 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. Бағалануы бақыланбайтын нарықтық деректерді пайдалануға негізделген құралдардың мысалы ретінде белсенді нарық жоқ кейбір кредиттер мен бағалы қағаздар бола алады.

Әділ құнды бағалау қаржы құралы жақсы хабардар, шын мәнінде осындай мәмілені жасауға ниет білдірген, бір-бірінен тәуелсіз тараптар арасында айырбасталуы мүмкін құнды неғұрлым дәл айқындауға бағытталған. Дегенмен, орын алып отырған белгісіздіктер мен бағалаудың субъективтілігіне байланысты әділ құн активтерді дереу сату немесе міндеттемелерді орындау жасалуы мүмкін құн ретінде қарастырылмауға тиіс.

Басшылық қаржы құралдарының әділ құнын бағалау үшін мынадай жол берулерді пайдаланды:

- дисконттау мөлшерлемесі 6.5% - 14.9% клиенттерге берілген несиелер бойынша болашақ ақша ағындарын және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешекті дисконттау үшін қолданылады (2019 жыл :11.9% - 15.07%);
- 9.9% дисконттау ставкалары қаржылық жалдау шарттары бойынша дебиторлық берешектен болашақ ақша ағындарын дисконттау үшін қолданылады (2019: 9.1%);
- дисконттау мөлшерлемелері 10.85% шығарылған және басқа да тартылған қарыздық бағалы қағаздар бойынша болашақ ақша ағындарын/жылыстауларды дисконттау үшін пайдаланылады (2019 жыл: 10.1%);

(б) Иерархия оценок справедливой стоимости

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: бастапқы деректер ретінде тиісті актив немесе міндеттеме бойынша не тікелей (яғни тікелей бағалар), не жанама (яғни бағаларға негізделген деректер) байқалатын нарықтық параметрлер (1-деңгейге жатқызылған баға белгілеулерді қоспағанда) пайдаланылады. 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 нарықтық 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 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша әділ құн бойынша көрсетілетін қаржы құралдарына талдау келтірілген. Сомалар қаржылық жағдай туралы есепте көрсетілген сомаларға негізделеді.

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

Бұдан әрі кестеде әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша әділ құн бойынша көрсетілетін қаржы құралдарына талдау келтірілген. Сомалар қаржылық жағдай туралы есепте көрсетілген сомаларға негізделеді.

Қаржылық активтер	2-деңгей	3-деңгей	Барлығы
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар:	1,785,702	933,590	2,719,292
	1,785,702	933,590	2,719,292

2020 жылға арналған әділ құн иерархиясындағы 3-деңгейге жатқызылатын әділ құн бағалауларындағы өзгерістер былайша ұсынылуы мүмкін.

	2020	2019
Қаржылық активтер		
Жыл басындағы жағдай бойынша қалдық	933,590	-
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздармен операциялардан болған таза іске асырылған залал	(19,505)	-
Сыйақы төлеу	(87,135)	-
3-деңгейдегі құралдар құрамына ауыстырылған	39,010	933,590
Жыл соңындағы жағдай бойынша қалдық	865,960	933,590

Кестеде қамтылған 2020 жылға арналған пайданың немесе залалдың құрамына енгізілген пайдалар немесе залалдар пайда немесе шығын туралы есепте және өзге де жиынтық кіріс туралы есепте мынадай түрде көрсетілген.

"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ (бұрын "Қазақстан Ипотекалық Компаниясы" ИҰ" АҚ
2020 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікке ескертпелер

	2020	2019
Қаржылық активтер		
Өзгерістері кезең ішіндегі пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын басқа қаржы құралдарымен операциялардан түскен таза пайда (залал)	(19,505)	(8,919)

2019 жыл ішінде өзгерістері пайда мен залалдың құрамында көрсетілетін әділ құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар 3-деңгей құралдарының құрамына ауыстырылды. Бұдан әрі кестеде 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша әділ құн иерархиясының 3 деңгейіне жататын қаржы құралдарын бағалау кезінде жыл соңындағы жағдай бойынша пайдаланылған елеулі бақыланбайтын бастапқы деректер туралы ақпарат келтірілген:

Құрал түрі	Әділ құн	Бағалау әдісі	Елеулі бақыланбайтын бастапқы деректер	Әділ құнды бағалаудың бақыланбайтын бастапқы деректерге сезімталдығы
Өзгерістері залал пайдасының құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын бағалы қағаздар	865,960	Дисконтталған ақша қаражатының ағындары	Дисконттау мөлшерлемесі 17.85%	Оқшаулауда көрсетілген кез келген бастапқы деректердің елеулі ұлғаюы әділ құнның төмендеуіне әкеледі. Елеулі төмендеу әділ құнның артуына алып келеді.

Бұдан әрі кестеде әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2020 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша әділ құн бойынша бағаланбайтын қаржы құралдарының әділ құнына талдау келтірілген:

мың теңге	2-деңгей	3-деңгей	Әділ құнның барлығы	Баланстық құнның барлығы
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
Басқа қаржы активтері	24,588	-	24,588	24,588
Міндеттемелер				
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	783,930,277	-	783,930,277	738,066,735
Басқа да тартылған қаражат	143,258,180	-	143,258,180	208,647,686
Басқа да қаржылық міндеттемелер	4,031,521	-	4,031,531	4,031,521

Бұдан әрі кестеде әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2019 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша әділ құн бойынша бағаланбайтын қаржы құралдарының әділ құнына талдау келтірілген:

мың теңге	2-деңгей	3-деңгей	Әділ құнның барлығы	Баланстық құнның барлығы
Активтер				
Ақша қаражаты және оның баламалары	32,735,123	-	32,735,123	32,735,123
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	2,013,628	-	2,013,628	2,013,628
Клиенттерге берілген несиелер	52,048,339	981,908	53,030,247	62,663,247
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	93,130,986	397,489	93,528,475	143,791,036
Міндеттемелер				
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	63,918,540	-	63,918,540	67,683,718
Басқа да тартылған қаражат	32,758,290	-	32,758,290	33,389,460

31 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.