

2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша
"Қазақстан Тұрғын үй компаниясы" АҚ қаржылық жағдайы туралы қысқартылған аралық есеп

(мың теңге)

Мақаланың атауы	Ескертпе	Аудиттелмеген 2022 жылғы наурыз мың теңге	31- Аудиттелмеген 2021 жылғы желтоқсан мың теңге
1	2	3	4
АКТИВТЕР			
Ақша қаражаты және оның баламалары	9	290 472 440	100 684 841
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражат	10	23 945 247	80 722 166
Инвестициялық бағалы қағаздар:			
Өзгерістері пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын		2 000 477	2 079 816
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	11	818 822 800	928 960 811
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	12		
Өзгерістері пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын		4 131 821	3 599 878
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын		131 640 103	135 649 359
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	13	151 452 752	153 630 813
Ағымдағы салық активі		3 639 108	3 485 872
Жылжымайтын мүлік объектілерін сатып алу және салу үшін төленген аванстар		-	-
Қаржылық жалдау шарттары бойынша беруге жататын активтер		1 163 228	3 029 851
Аяқталмаған құрылыс		986 751	986 751
Негізгі құралдар		3 596 580	3 627 824
Инвестициялық меншік		6 725 234	6 750 175
Сатуға арналған ұзақ мерзімді активтер		230 566	240 529
Басқа активтер		1 106 331	1 187 868
Барлық активтер		1 439 913 438	1 424 636 554
МЕНШІКТІ КАПИТАЛ ЖӘНЕ МІНДЕТТЕМЕЛЕР			
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	14	767 931 403	755 618 219
Басқа да тартылған қаражат	15	221 826 989	218 164 832
Мемлекеттік субсидиялар	16	171 379 265	182 324 636
Болашақ кезеңдердің кірістері және берілген кепілдіктер бойынша резервтер	17	15 712 089	18 403 082
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі		21 041 957	20 102 307
Басқа міндеттемелер		7 495 910	10 218 646
Барлық міндеттемелер		1 205 387 613	1 204 831 722
Меншікті капитал	18		
Акционерлік капитал		193 432 016	193 432 016
Эмиссиялық кіріс		12 661	12 661
Акционерлерден сатып алынған меншікті акциялар		-2 597 522	-2 597 522
Қосымша төленген капитал		3 389 392	3 389 392
Резервтік капитал		2 734 447	2 734 447
Бөлінбеген пайда		37 554 831	22 833 838
Меншікті капиталдың барлығы		234 525 825	219 804 832
Барлық меншікті капитал мен міндеттемелер		1 439 913 438	1 424 636 554
Бір акцияға арналған теңгерімдік құны, теңгемен		13 283	12 451

Басқарма төрағасының орынбасары

Бас бухгалтердің орынбасары

Мөрге арналған орын



Сағимкулова Б.Д.

Жуманова Ш.

2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай ішіндегі "Қазақстан Тұрғын үй компаниясы" АҚ-ның пайдасы немесе шығыны және басқа да жиынтық кірісі туралы қысқартылған аралық есеп

(мың тенге)

Мақаланың атауы	Ескерту	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31- наурызда аяқталған үш ай	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31- наурызда аяқталған үш ай
1	2	3	4
Сыйақының тиімді ставкасының әдісін пайдалана отырып есептелген пайыздық кірістер		33 539 944	32 121 441
Өзге де пайыздық кірістер		3 904 434	3 437 138
Пайыздық шығыстар		24 964 631	24 283 264
Таза пайыздық кіріс	4	12 479 747	11 275 315
Комиссиялық кірістер		13 721	18 616
Комиссиялық шығыстар		-148 692	-147 000
Таза комиссиялық шығыс		-134 971	-128 384
Шетел валютасымен операциялардан таза кіріс		240 162	7 123
Өзгерістері кезең ішіндегі пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздармен операциялардан түскен таза іске асырылған пайда		-67 380	66 255
Таза еңбек сіңірілген сақтандыру сыйлықақылары	6	733 085	437 219
Басқа операциялық кірістер / (шығыстар)	7	1 247 657	438 719
Операциялық кіріс		14 498 300	12 096 247
Борыштық қаржы құралдарының құнсыздануынан болған залалдарды/ (залалдарды) қалпына келтіруден түскен кірістер	5	-148 095	1 887 282
Берілген кепілдіктер бойынша резервтер		2 449 330	-1 855 564
Қызметкерлерге арналған шығыстар		-775 282	-745 785
Жалпы әкімшілік шығыстар		-363 611	-375 142
Салық салынғанға дейінгі пайда		15 660 642	11 007 038
Табыс салығы бойынша шығыс	8	-939 649	-1 134 082
Кезеңдегі пайда және жалпы жиынтық кіріс		14 720 993	9 872 956
Акцияға базалық және таратылған пайда (тенгемен)	18(б)	835	560

Басқарма төрағасының орынбасары

Сагимкулова Б.Д.

Бас бухгалтердің
орынбасары

Жуманова Ш.

Мөрге арналған орын



2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдағы "Қазақстан Тұрғын үй компаниясы" АҚ
қаражатының қозғалысы туралы қысқартылған аралық есеп

ақша

Мақаланың атауы	Ескертпе	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31- наурызда аяқталған үш ай	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31- наурызда аяқталған үш ай
1	2	3	4
ОПЕРАЦИЯЛЫҚ ҚЫЗМЕТТЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ			
Алынған пайыздық кірістер		11 863 975	10 960 203
Төленген пайыздық шығыстар		-8 803 089	-4 377 208
Алынған комиссиялық кірістер		-8 461	33 311
Төленген комиссиялық шығыстар		-129 391	-190 148
Басқа кірістер (шығыстар) бойынша түсімдер		39 572	260 875
Қызметкерлерге төленген шығыстар		-714 918	-680 790
Төленген басқа да жалпы және әкімшілік шығыстар		-687 912	-861 773
		1 559 776	5 144 470
(Ұлғайту)/операциялық активтердің азаюы			
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер		56 549 395	11 742 699
Өзгерістері кезең ішіндегі пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын қаржы активтері		142	5 644
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек		4 495 186	5 201 960
Қаржылық жалдау шарттары бойынша беруге жататын активтер		-5 391	-2 343 371
Аяқталмаған құрылыс		0	-16 370
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек		4 412 325	3 185 041
Басқа активтер		-1 034	3 209 367
Операциялық міндеттемелердің ұлғаюы / (азаюы)			
Мемлекеттік субсидиялар		-606 135	-148 021
Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезендердің кірістері		550 399	304 849
Басқа міндеттемелер		-120 187	-390 570
Сыйақы мен табыс салығын төлегенге дейін операциялық қызметтен түскен ақша қаражатын ұлғайту / (азайту)		66 834 476	25 895 698
Төленген табыс салығы		-22 072	-14 528
Операциялық қызметте пайдаланылған ақша қаражатының ағындары		66 812 404	25 881 170
ИНВЕСТИЦИЯЛЫҚ ҚЫЗМЕТТЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ			
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздарды сатып алу		-174 724 633	-129 487 207
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздарды өтеу		296 551 019	241 976 153
Негізгі құралдар мен материалдық емес активтерді сатып алу		-67 131	-29 838
Инвестициялық меншікті сату			
Инвестициялық қызметтен/(пайдаланылған) түскен ақша қаражатының ағындары		121 759 255	112 459 108
ҚАРЖЫ ҚЫЗМЕТІНЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ			
Шығарылған борыштық бағалы қағаздарды сатып алу / өтеу			-65 000 000
Борыштық бағалы қағаздар шығарудан түсетін түсімдер		1 257 977	29 232 010
Төленген дивидендтер			
Қаржы қызметінде пайдаланылған ақша қаражатының ағындары		1 257 977	-35 767 990
Ақша қаражаты мен оның баламаларының таза ұлғаюы/(азаюы)			
Ақша қаражаты мен олардың баламаларының шамасына айырбас бағамдары өзгерістерінің әсері		-60	7 092
Күтілетін кредиттік шығындар өзгерістерінің ақша қаражаты мен олардың баламаларына әсері		-41 977	-2 854
Кезең басындағы ақша қаражаты және олардың баламалары		100 684 841	63 619 060
Кезең соңындағы ақша қаражаты және олардың баламалары (9-ескертпе)		290 472 440	166 195 586

Басқарма төрағасының орынбасары

Бас бухгалтердің орынбасары

Морге арналған орын



Сагимкулова Б.Д.

Жуманова Ш.

**2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдағы "Қазақстан Тұрғын үй компаниясы" АҚ
меншікті капиталындағы өзгерістер туралы қысқартылған аралық есеп**

(мың теңге)

Мақаланың атауы	Ескертпе	Акционерлік капитал	Эмиссиялық кіріс	Акционерлерден сатып алынған меншікті акциялар	Қосымша төленген капитал	Резервтік капитал	(Жинақталған шығындар) / бөлінбеген пайда	Барлығы
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2021 жылғы 1 қаңтарға қалдық		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	3 280 440	200 251 434
Жалпы жиынтық табыс								-
Кезең ішіндегі пайда, аудиттелмеген								-
Аудиттелмеген кезеңдегі жалпы жиынтық кіріс							9 872 955	9 872 955
Жарияланған және төленген дивидендтер	18 (a)							-
Бизнесті біріктіруге байланысты капиталға жарналар (акциялар шығарылымы)								-
2021 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша қалдық, аудиттелмеген		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	13 153 395	210 124 389
2022 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша қалдық		193 432 016	12 661	3 389 392	-2 597 522	2 734 447	22 833 838	219 804 832
Жалпы жиынтық табыс								-
Кезең ішіндегі пайда, аудиттелмеген							14 720 993	14 720 993
Аудиттелмеген кезеңдегі жалпы жиынтық кіріс							14 720 993	14 720 993
Жарияланған және төленген дивидендтер	18 (a)							-
2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша қалдық, аудиттелмеген		193 432 016	12 661	3 389 392	-2 597 522	2 734 447	37 554 831	234 525 825

Басқарма төрағасының орынбасары

Сагимкулова Б.Д.

Бас бухгалтердің орынбасары

Жуманова Ш.

Мөрге арналған орын



«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ-ның 2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдағы қысқартылған аралық қаржылық есептілігіне ескертпелер

1 Жалпы ережелер

(а) Ұйымдық құрылым және қызмет

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

- инвестициялық қызмет;
- инвестициялық жобаларды қаржыландыру және іске асыру, оның ішінде жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алу арқылы;
- қаражатты екінші деңгейдегі банктерге шартты орналастыру және өзге қаржы ұйымдарына кредит беру;
- бағалы қағаздарды, оның ішінде облигацияларды шығару және орналастыру;
- жылжымайтын мүлік объектілерін, оның ішінде кейіннен сатып алу құқығымен мүліктік жалдау (жалға алу);
- көп пәтерлі тұрғын үйдің, тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) құрылысын аяқтауға 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.

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

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

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

Қазақстан Республикасының Президенті Қасым-Жомарт Тоқаевтың 2019 жылғы 2 қыркүйектегі тұрғын үй бағдарламалары операторларының санын қысқарту жөніндегі тапсырмасын іске асыру шеңберінде Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің 2020 жылғы 20 наурыздағы № 156 бұйрығымен «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» Ипотекалық ұйымы» акционерлік қоғамын, «Бәйтерек Девелопмент» акционерлік қоғамын (бұдан әрі – «Бәйтерек Девелопмент» акционерлік қоғамы) – «БД» АҚ және «Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қоры» АҚ (бұдан әрі – «ТҚКҚ» АҚ) БД АҚ мен ТҚКҚ АҚ-ны компанияға қосу жолымен 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

2022 жылғы 31 наурыздағы және 2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компания толығымен «Бәйтерек» Ұлттық басқарушы холдингі» АҚ-ға («Бас компания») тиесілі. Компанияны түпкілікті бақылайтын тарап Қазақстан Республикасының Үкіметі болып табылады.

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

Компанияның қызметі негізінен Қазақстанда жүзеге асырылады. Тиісінше, Компанияның бизнесіне дамушы нарықтың ерекшеліктері тән Қазақстанның экономикасы мен қаржы нарықтары әсер етеді. Құқықтық, салық және әкімшілік жүйелер дамуын жалғастыруда, алайда олардың талаптарын түсіндірудің екіұштылық тәуекелімен ұштасады, олар да жиі өзгерістерге ұшырайды, бұл басқа да заңдық және фискалдық кедергілермен бірге Қазақстанда бизнес жүргізетін кәсіпорындар үшін қосымша проблемалар туғызады. Оңемдік нарықтардағы мұнай бағасының тұрақсыздығы және коронавирустық инфекцияның пандемиясы экономикалық қызметті жүзеге асыру жағдайларының белгісіздігін арттырады. Жақында Украинада байқалған әскери қақтығыс Қазақстандағы экономикалық белгісіздік деңгейін одан әрі арттырды.

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.

Ұсынылған қаржылық есептілік Компания басшылығының Қазақстандағы бизнесті жүргізу жағдайларының компанияның қызметі мен қаржылық жағдайына қандай әсер ететініне көзқарасын көрсетеді. Болашақ экономикалық жағдайлардың нақты әсері олардың компания басшылығының бағалауынан өзгеше болуы мүмкін.

Төтенше жағдай

2022 жылғы 2 қаңтарда Батыс Қазақстанда сұйытылған табиғи газ бағасының литріне 60 теңгеден 120 теңгеге дейін көтерілуіне байланысты наразылықтар басталды. Бұл наразылықтар басқа қалаларға тарады және тонау мен адам өліміне әкелді. 5 қаңтарда Үкімет төтенше жағдай жариялады. Жоғарыда көрсетілген наразылықтар мен төтенше жағдайдың енгізілуіне байланысты Қазақстан Республикасының Президенті қосымша салықтарды қоса алғанда, ықтимал шаралар туралы бірқатар жария мәлімдемелер жасады.

2022 жылғы 19 қаңтарда төтенше жағдай режимі жойылды. Қазіргі уақытта Компанияның сандық мәнде Үкімет қабылдаған кез келген жаңа шаралар Компанияның қаржылық жағдайына қандай әсер ете алатынын немесе жоғарыда көрсетілген наразылықтар мен төтенше жағдайдың енгізілуі Қазақстан экономикасына қандай әсер ететінін бағалау мүмкіндігі жоқ.

Ұсынылған қаржылық есептілік Қазақстандағы бизнесті жүргізу жағдайларының Компанияның қызметі мен қаржылық жағдайына қандай әсер ететініне басшылықтың көзқарасын көрсетеді. Болашақ экономикалық жағдайлардың нақты әсері олардың басшылығының бағалауынан өзгеше болуы мүмкін.

2 Есеп негіздері

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

Осы қысқартылған аралық қаржылық есептілік ХҚЕС (IAS) 34 «Аралық қаржылық есептілік» сәйкес дайындалды. Осы есептіліктің құрамына 2021 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жылдық есепті кезеңнен кейін болған компанияның қаржылық жағдайындағы өзгерістерді оның қызметінің нәтижелеріне түсіну үшін қажетті елеулі оқиғалар мен операцияларды түсіндіретін тандаулы ескертпелер енгізілді.

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

(б) Қаржылық көрсеткіштерді бағалау принциптері

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

(в) Бағалау мен пайымдауды қолдану

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

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

(г) Функционалдық валюта және есептілікті ұсыну валютасы

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

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

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

3 Есеп саясатының негізгі ережелері

Компания осы қысқартылған аралық қаржылық есептілікте қолданған есепке алу саясатының ережелері 2021 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікті дайындау үшін Компания қолданған есепке алу саясатының ережелеріне сәйкес келеді.

Стандарттарға бірқатар жаңа түзетулер 2022 жылдың 1 қаңтарынан бастап күшіне енді, бірақ олар Компанияның аралық қысқартылған қаржылық есептілігіне айтарлықтай әсер етпейді.

4 Таза пайыздық кіріс

Аудиттелмеген 2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге
----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге
Тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісін пайдалана отырып есептелген пайыздық кірістер		
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын қаржы активтері		
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	23,840,422	25,295,301
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	4,011,155	3,883,016
Кері РЕИО мәмілелері	3,662,742	1,183,812
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражат	1,543,940	1,368,838
Ақша қаражаты және оның баламалары	480,218	348,406
Өзге активтер	1,467	42,068
	33,539,944	32,121,441
Өзге де пайыздық кірістер		
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	3,323,672	3,366,378
Пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын клиенттерге берілген кредиттер	531,942	
Пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	48,820	70,760
	3,904,434	3,437,138
Пайыздық шығыстар		
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	(20,783,895)	(20,505,422)
Басқа да тартылған қаражат	(3,831,932)	(3,777,842)
Шетелдік банктер мен қаржы институттарынан қарыз алу	(348,804)	
	(24,964,631)	(24,283,264)
Таза пайыздық кіріс	12,479,747	11,275,315

2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай үшін Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің пайыздық кіріс құрамына 2,004,529 мың теңгеге тең мемлекеттік субсидиялардың амортизациясы енгізілді, аудиттелмеген (2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай үшін: 1,974,903 мың теңге, аудиттелмеген) (16-ескертпе).

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

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек (13-ескертпе)	345,539	314,484
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті жеке тұлғаларға бөліп-	(307,564)	1,598,323

бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді берешек		
Ақша қаражаты және олардың баламалары	(41,977)	(2,879)
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражат (10-ескертпе)	(460,159)	67,860
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағапы қағаздар (11-ескертпе)	294,103	(80,120)
Басқа активтер	21,963	(10,386)
	(148,095)	1,887,282

6 Таза еңбек сіңірілген сақтандыру сыйлықақылары

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жөніндегі комиссиялар (сақтандыру сыйлықақысы)	732,899	437,033
Қаржылық кепілдіктер үшін комиссиялар	186	186
	733,085	437,219

2022 жылғы 31 наурызда аяқталған кезеңде танылған құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жөніндегі комиссиялар “Сақтандыру шарттары” 4 ХҚЕС (IFRS) бойынша ескерілетін құрылыс компанияларына қатысты кепілдіктер бойынша алынған комиссиялардың амортизациясы нәтижесінде туындайды.

7 Басқа операциялық кірістер / (шығыстар)

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге
Сатып алынған ұзақ мерзімді бағалы қағаздар бойынша бастапқы дисконтты танудан болған залал (11-ескертпе)	(8,993,581)	(6,779,263)
Мемлекеттік субсидияларды пайдаланудан түскен кіріс (16-ескертпе)	10,188,024	6,953,599
Амортизацияланған құны бойынша есепке алынатын қаржы активтерін тануды тоқтатудан болған залал	(727)	-
Инвестициялық мүлікті жалға беруден болған шығыстар	(122,991)	(128,142)
Инвестициялық мүлікті жалға беруден түсетін кіріс	186,568	219,165
Жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалануға байланысты таза шығын	(49,766)	139,434
Берілген қарыздарды бастапқы тану кезінде туындайтын шығыстар	(2,870)	-
Банктердегі қаражатты өтеуден түскен кірістер	67,124	-

*«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2022 жылғы 31 наурызда аяқталған
үш ай үшін қысқартылған
аралық қаржылық есептілікке ескертпелер*

(24,124)	33,926
1,247,657	438,719

Өзге де (шығыстар)/кірістер

8 Табыс салығы бойынша шығыс

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге
Бағалау резервінің уақытша айырмалары мен өзгерістерінің туындауы мен қалпына келтірілуі салдарынан кейінге қалдырылған салық активтері/кейінге қалдырылған салық міндеттемелері шамасының өзгеруі	(939,649)	(1,134,082)
Табыс салығы бойынша барлық шығыс	(939,649)	(1,134,082)

Есепті кезеңде ағымдағы және кейінге қалдырылған табыс салығы бойынша мөлшерлеме 20% - ды құрайды (2021 жылы: 20%).

31 наурызда аяқталған кезеңге табыс салығы бойынша тиімді мөлшерлеменің есебі:

	Аудиттел- меген 2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге	%	Аудиттел- меген 2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай мың теңге	%
Табыс салығын шегергенге дейінгі пайда	15,660,642	100	11,007,038	100
Табыс салығы бойынша қолданыстағы ставкаға сәйкес есептелген табыс салығы	(1,132,128)	(20)	(2,201,408)	(20)
Салық салудан босатылған бағалы қағаздар бойынша пайыздық кіріс	1,786,266	11	1,540,096	14
Құнсызданудан болатын шегерілмейтін шығындар	491,726	3	(449,352)	(4)
Өзге де шегерілмейтін шығыстар	(85,513)	(1)	(23,418)	-
Бірлестік нәтижесінде танылмаған кейінге қалдырылған салық активтерін есептеу			-	
Өткен жылғы кейінге қалдырылған салық активінің өзгеруі	-	-	-	-
Өткен есепті кезеңдерде төленбеген	-	-	-	-
	(939,649)	(7)	(1,134,082)	(10)

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

жылдық қаржылық есептілік үшін тиімді салық мөлшерлемесін бағалаудан өзгеше болуы мүмкін.

9 ақша қаражаты және олардың баламалары

мың теңге	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31 наурыз			Барлығы
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл 12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
ҚРҰБ-дағы “Ностро” түріндегі шоттар	42,286,462	-	-	42,286,462
Басқа банктердегі «Ностро» түріндегі шоттар				
BBB + кредиттік рейтингімен	-	-	-	-
BBB кредиттік рейтингімен	23,846,324	-	-	23,846,324
BBB- кредиттік рейтингімен	413,065	-	-	413,065
BB+ кредиттік рейтингімен	-	-	-	-
BB- кредиттік рейтингімен	625,161	-	-	625,161
B+ кредиттік рейтингімен	21,584	-	-	21,584
B кредиттік рейтингімен	356,527	-	-	356,527
B- кредиттік рейтингімен	-	-	-	-
рейтингсіз	91	-	-	91
Құнсыздануға арналған резерв шегерілгенге дейінгі банктердегі “Ностро” үлгісіндегі барлық шоттар	67,549,214	-	-	67,549,214
Шығындарға арналған бағалау резерві	(88,801)	-	-	(88,801)
Кері РЕПО мәмілелері BBB - дан BBB+дейінгі кредиттік рейтингімен	223,012,027	-	-	223,012,027
Ақша қаражатының және олардың баламаларының жиынтығы	290,472,440	-	-	290,472,440
мың теңге	2021 жылғы 31 желтоқсан			
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл 12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Барлығы
ҚР ҰБ-дағы “Ностро” түріндегі шоттар	18,755,528	-	-	18,755,528
Басқа банктердегі «Ностро» түріндегі шоттар	141,005	-	-	141,005
BBB кредиттік рейтингімен	13,728,335	-	-	13,728,335
BBB+ кредиттік рейтингімен	23,775	-	-	23,775

мың теңге	2021 жылғы 31 желтоқсан		
BB+ кредиттік рейтингімен	44,549		44,549
BB кредиттік рейтингімен	861,641		861,641
B+ кредиттік рейтингімен	8	-	8
B кредиттік рейтингімен	94,776	-	94,776
B- кредиттік рейтингімен	-	-	-
рейтингсіз	-	-	-
Құнсыздануға резерв шегерілгенге дейін банктердегі “Ностро” түріндегі барлық шоттар	33,649,617	-	33,649,617
Шығындарға арналған бағалау резерві	(46,809)	-	(46,809)
Кері РЕПО мәмілелері			
BBB - дан BBB+ ке дейінгі кредиттік рейтингімен	67,082,033	-	67,082,033
Ақша қаражатының және олардың баламаларының жиынтығы	100,684,841	-	100,684,841

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

2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша Компанияның екі Банкі бар (2021 жылғы 31 желтоқсан: банктері жоқ), оның үлесіне капиталдың 10% - дан астамы тиесілі. Көрсетілген банктегі қалдықтың жиынтық көлемі 2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша 66,132,786 мың теңгені құрайды.

2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай ішінде Компания қазақстандық қор биржасында контрагенттермен “кері РЕПО” мәмілелерін жасасты. Бұл операциялар Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің, “Қазақстандық орнықтылық қоры” АҚ-ның Қазынашылық міндеттемелерімен және ҚР ҰБ нотасымен қамтамасыз етілген.

10 Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражат

мың теңге	Аудиттелмеген			Барлығы
	2022 жылғы 31 наурыз			
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар		
Мерзімді депозиттер				
- BBB+ кредиттік рейтингімен	731,517	-		731,517
- BBB- кредиттік рейтингімен	-			-
- B+ кредиттік рейтингімен	2,004	-		2,004
- B кредиттік рейтингімен	6,699,390			6,699,390
	7,432,911	-		7,432,911
Қарыздар				
BBB- кредиттік рейтингімен	17,154,516	-		17,154,516
Шығындар резерві шегерілгенге дейінгі банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражат жиынтығы				
Шығындар резерві шегерілгенге дейінгі банктердегі және өзге де қаржы	24,587,427	-		24,587,427

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2022 жылғы 31 наурызда аяқталған
үш ай үшін қысқартылған
аралық қаржылық есептілікке ескертілген
Аудиттелмеген

мың теңге

		2022 жылғы 31 наурыз		
		Кредиттік құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша	Кредиттік құнсызданған болып табылатын активтер бойынша	
		бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Барлығы
12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Мерзімді депозиттер институттарындағы қаражат жиынтығы			
	Құнсыздануға арналған резерв	(642,180)	-	(642,180)
	Шығындар резервін шегергендегі банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражат жиынтығы	23,945,247	-	23,945,247

мың теңге

		2021 жылғы 31 желтоқсан		
		Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша	
		бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Барлығы
12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Мерзімді депозиттер институттарындағы қаражат жиынтығы			
	ВВВ+ кредиттік рейтингімен	31,205,961	-	31,205,961
	ВВВ- кредиттік рейтингімен	680,325	-	680,325
	ВВ+ кредиттік рейтингімен	27,049,882	-	27,049,882
	ВВ- кредиттік рейтингімен	5,005,000	-	5,005,000
	Қарыздар	63,941,168	-	63,941,168
	ВВВ- кредиттік рейтингімен	16,962,936	-	16,962,936
	Шығындар резерві шегерілгенге дейінгі банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражат жиынтығы	80,904,104	-	80,904,104
	Құнсыздануға арналған резерв	(181,938)	-	(181,938)
	Залалға резерв шегерілген банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражат жиыны	80,722,166	-	80,722,166

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.

2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша Компания сыйақы мөлшерлемесі 9.75% (2021 жылы: 9.00%, 9.25%) және өтеу мерзімі 2023 жылғы ақпанда (2021 жылы: 2022 жылғы маусымда, қыркүйекте және желтоқсанда) мерзімді депозитті төңгемен орналастырды.

2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша Компанияның үлесіне капиталдың 10% - ы тиесілі банктері жоқ (2021 жылы 31 желтоқсандағы: банктері жоқ).

11 Инвестициялық бағалы қағаздар

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31 наурыз мың теңге	2021 жылғы 31 желтоқсан мың теңге
мың. теңге		
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар		
В-тен В+ке дейінгі кредиттік рейтингі бар корпоративтік облигациялар	2,000,477	2,079,816
	<u>2,000,477</u>	<u>2,079,816</u>

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31 наурыз			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 бойынша құны бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар				
Қазақстан Республикасы Қаржы Министрлігінің қазынашылық міндеттемелері	1,497,452	-	-	1,497,452
Корпоративтік облигациялар - В+ - ден В-ге дейінгі кредиттік рейтингімен	10,684,483	-	-	10,684,483
Жергілікті атқарушы органдардың (ЖАО) облигациялары	807,362,225			807,362,225
Кредиттік рейтингі жоқ корпоративтік облигациялар	-	-	1,117,796	1,117,796
	<u>819,544,160</u>	-	<u>1,117,796</u>	<u>820,661,956</u>
Шығындарға арналған бағалау резерві	(721,360)	-	(1,117,796)	(1,839,156)
Тенгерімдік құны	<u>818,822,800</u>	-	-	<u>818,822,800</u>

	2021 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 бойынша	құны			
инвестициялық бағалы қағаздар	бағаланатын			
Қазақстан Республикасы Қаржы Министрлігінің қазынашылық міндеттемелері	1,479,555	-	-	1,479,555
ҚР Ұлттық Банкінің ноталары	59,753,657	-	-	59,753,657
Кредиттік рейтингі бар екінші деңгейдегі банктер шығарған корпоративтік облигациялар	10,976,273	-	-	10,976,273
Жергілікті атқарушы органдардың (ЖАО) облигациялары	857,766,789			857,766,789
Берілген кредиттік рейтингі жоқ корпоративтік облигациялар	-	-	1,117,796	1,117,796
	929,976,274	-	1,117,796	931,094,070
Шығындарға арналған бағалау резерві	(1,015,463)	-	(1,117,796)	(2,133,259)
Тенгерімдік құны	928,960,811	-	-	928,960,811

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

Есепті кезең ішінде Компания 2024 жылы өтеу мерзімімен 65,592,063 бірлік мөлшерінде бір бірлігі үшін 1 мың теңге бағасы бойынша жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алды. Облигациялар бойынша купондық мөлшерлеме жылдық 4.25% және 0.35% құрайды. Облигациялар әділ құны бойынша танылды 56,611,889 мың теңге дисконт бастапқы тану кезінде жылдық 10.74% - 10.89% шегінде нарықтық ставканы пайдалана отырып есептелген 8,980,174 мың теңгені құрады.

2022 жылғы 31 наурызда аяқталған есепті кезең ішінде жергілікті атқарушы органдар 126,551,019 мың теңге мөлшерінде облигацияларды өтеді.

Номиналды және әділ құн арасындағы 8,980,174 мың теңге мөлшеріндегі айырмашылыққа дисконт түріндегі залал осы облигацияларды сатып алу мақсаттары үшін алынған мемлекеттік субсидия бойынша міндеттемені азайту есебінен өтелді. (16-ескертпе).

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

Клиенттерге берілген кредиттер Қазақстан Республикасының Коммерциялық банктерінен және кредиттік ұйымдарынан сатып алынған ипотекалық кредиттерден, сондай-ақ жеке тұлғаларға берілген ипотекалық кредиттерден тұрады. Кредиттер портфелі Жеке тұлғаларға-Қазақстан Республикасының азаматтарына берілген теңгеде деминацияланған ипотекалық кредиттерден тұрады.

Барлық несиелер тиісті тұрғын үй жылжымайтын мүлігімен қамтамасыз етілген.

	2022 ж. 31 наурыз мың теңге	2021 ж. мың теңге
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын, жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен кредиттер және ұзақ мерзімді дебиторлық берешек «Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС қарызы	40,041,545	39,186,022
Занды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	31,867,337	31,640,460
Занды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен кредиттер мен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек жиынтығы	71,908,882	70,826,482
Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық кредиттер	59,431,235	63,539,031
Жеке тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық	11,482,460	12,159,438

берешек		
Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық кредиттердің және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің жиынтығы	<u>70,913,695</u>	<u>75,698,469</u>
	<u>142,822,577</u>	<u>146,524,951</u>
Шығындарға арналған бағалау резерві	(11,182,474)	(10,875,592)
Клиенттерге берілген кредиттер және құнсыздануға арналған резервті шегергендегі амортизацияланған құны бойынша бағаланатын жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	<u>131,640,103</u>	<u>135,649,359</u>
Пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын клиенттерге берілген кредиттер	4,131,821	3,599,878
Клиенттерге берілген кредиттердің жиынтығы және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	<u>135,771,924</u>	<u>139,249,237</u>

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

Төмендегі кестеде 2022 жылғы 31 наурыздағы және 2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша клиенттерге берілген ипотекалық кредиттердің сапасы туралы ақпарат берілген:

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31 наурыз				
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданушы 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	Барлығы
мың теңге					
- мерзімі өтпеген	56,498,321	1,417,925	3,302,400	-	61,218,646
- 30 күннен кем мерзімге мерзімі өткен	2,420,263	651,384	376,610	-	3,448,257
- 30-89 күн мерзімге мерзімі өткен	166,841	1,008,371	1,486,892	-	2,662,104
- 90-179 күн мерзімге мерзімі өткен	13,216	386	710,097	-	723,699
- 180-360 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	364,979	-	364,979
- 360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	2,496,010	-	2,496,010
	<u>59,098,641</u>	<u>3,078,066</u>	<u>8,736,988</u>	-	<u>70,913,695</u>
Бағалау резерві	(1,164,882)	(289,630)	(3,583,196)	-	(5,037,708)
Баланстық құны	<u>57,933,759</u>	<u>2,788,436</u>	<u>5,153,792</u>	-	<u>65,875,987</u>

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2022 жылғы 31 наурызда аяқталған
үш ай үшін қысқартылған
аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

31 декабря 2021 года

	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Үшін күтілетін кредиттік шығындар кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша барлық мерзім	Үшін күтілетін кредиттік шығындар кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша барлық мерзім	Бастапқы тану кезінде сатып алынған кредиттік- құнсызданған	Барлығы
мың теңге					
Мерзімі өтпеген 30 күннен кем мерзімге мерзімі өткен	62,644,364	1,052,396	4,182,292	41,027	67,920,079
- 30-89 күн мерзімге мерзімі өткен	1,974,246	713,466	289,419	32,511	3,009,642
- 90-179 күн мерзімге мерзімі өткен	-	918,419	443,714	12,829	1,374,962
- 180-360 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	605,246	-	605,246
- 360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	297,520	-	297,520
	-	-	2,491,020	-	2,491,020
	64,618,610	2,684,281	8,309,211	86,367	75,698,469
Шығындарға арналған бағалау резерві	(1,210,724)	(240,015)	(3,421,734)	(3,645)	(4,876,118)
Баланстық құны	63,407,886	2,444,266	4,887,477	82,722	70,822,351

2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша сатушыдан кері сатып алудың толық талап ету және сатушыдан кері сатып алудың ішінара талап ету құқықтары бар кредиттердің баланстық құны тиісінше 3,363,385 мың теңгені және 0 теңгені құрады (2021 жылғы 31 желтоқсанда: тиісінше 4,036,481 мың теңге және 0 мың теңге).

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

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

Жеке тұлғаларға берілген кредиттер сыныптары бойынша және 2022 жылғы 31 наурызда және 2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айда күтілетін кредиттік шығындардың үш сатысы бойынша кредиттердің құнсыздануынан болған шығындарды жабуға арналған резервтің қозғалысы былайша берілген:

*«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2022 жылғы 31 наурызда аяқталған
үш ай үшін қысқартылған
арналық қаржылық есептілікке ескертпелер*

	Аудиттелмеген				Барлығы
	2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай				
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл	Сатып алынған кредиттік- құнсызданған бастапқы тану	
мың теңге	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Сатып алынған кредиттік- құнсызданған бастапқы тану	Барлығы
Кезең басындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	1,210,724	240,015	3,421,734	3,645	4,876,118
Кезеңге ауыстыру	4,038	(4,038)	-	-	-
2- кезеңге ауыстыру	(29,397)	34,936	(5,539)	-	-
3-кезеңге ауыстыру	(11,014)	(52,392)	63,406	-	-
Таза өзгеріс	(24,228)	71,109	104,775	(3,645)	148,011
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	14,759	-	-	-	14,759
Есептен шығару	-	-	(498)	-	(498)
Дисконтты босату және өзге де өзгерістер	-	-	(682)	-	(682)
Кезең соңындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	1,164,882	289,630	3,583,196	-	5,037,708

	Аудиттелмеген				Барлығы
	2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай				
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл	Сатып алынған кредиттік- құнсызданған бастапқы тану	
мың теңге	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Сатып алынған кредиттік- құнсызданған бастапқы тану	Барлығы
Кезең басындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	3,938,914	473,743	3,970,716	188,896	8,572,269
1-кезеңге ауыстыру	(18,884)	11,615	7,269	-	-
2-кезеңге ауыстыру	54,978	(59,708)	4,730	-	-
3-кезеңге ауыстыру	23,865	132,494	(156,359)	-	-
Таза өзгеріс	(3,172,385)	(382,701)	(64,283)	(14,068)	(3,633,437)
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы	214,426	3,521	58,711	438,725	715,383

активтері					
Есептен шығару	-	-	(15,811)	-	(15,811)
Валюта бағамының өзгеруі және өзге де өзгерістер	(160)	146	(87,135)	255	(86,894)
Кезең соңындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	1,040,754	179,110	3,717,838	613,808	5,551,510

Алып қойылған қамтамасыз ету

Компания бөлшек клиенттерге берілген несиелерді қамтамасыз етуді бақылау арқылы белгілі бір активтерді сатып алды. 2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша мұндай активтердің баланстық құны 222,755 мың теңгені құрады (2021 жылы: 222,755 мың теңге).

Компанияның саясаты көрсетілген активтерді қысқа мерзімде сатуды көздейді.

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

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз			Барлығы
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданушы болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
Берілген қарыздар				
"Елорда құрылыс компаниясы "ЖШС-не"ССС" ішкі рейтингі берілді	40,041,545	-	-	40,041,545
"Мега Плаза" ЖШС берілген "ССС" ішкі рейтингі «Спорттық жекпе-жек және күш қолданылатын спорт түрлері Конфедерациясы» ФА ЗТБ "ВВВ" ішкі рейтингі берілді	-	28,007,072	-	28,007,072
«Astana IT University» ЖШС-не «ҚҚҚ» ішкі рейтингі берілді	3,287,989	-	-	3,287,989
"Umit fund" КЕҰ берілген "D" ішкі рейтингі	-	-	572,276	572,276
Құнсыздануға резерв шегерілгенге дейін берілген қарыздар жиынтығы	43,329,534	28,007,072	572,276	71,908,882
Шығындарға арналған бағалау резерві	(133,637)	(5,760,873)	(250,256)	(6,144,766)
Құнсыздануға арналған резервті шегергеннен кейін берілген қарыздар жиынтығы	43,195,897	22,246,199	322,020	65,764,116

	2021 жылғы 31 -желтоқсан			Барлығы
	1-кезең	2-кезең	3-кезең	
Берілген несиелер				
“Елорда құрылыс компаниясы” ЖШС, “ВВВ” ішкі рейтингі берілді	39,186,022	-	-	39,186,022
Бөліп-бөліп сату бойынша дебиторлық берешек				
«Мега Плаза» ЖШС, берілген «ҚҚҚ» ішкі рейтингі	-	27,534,795	-	27,534,795
ЭКСПО – 2017 ХКО аумағында орналасқан пәтерлерді сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек				
«Astana IT University» ЖШС-не «ҚҚҚ» ішкі рейтингі берілді	3,537,490	-	-	3,537,490
“Umit fund” КЕҰ берілген “D” ішкі рейтингі	-	-	568,175	568,175
Жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан берілген кредиттердің және дебиторлық берешектің жиынтығы	42,723,512	27,534,795	568,175	70,826,482
Шығындарға арналған бағалау резерві	(166,698)	(5,584,314)	(248,462)	(5,999,474)
	42,556,814	21,950,481	319,713	64,827,008

ЭКСПО-2017 МВС 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.

2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша «Umit fund» КЕҰ-дан 594,586 мың теңге сомасында ұзақ мерзімді дебиторлық берешекті қоспағанда, 582 күн мерзімге мерзімі өткен (2021 жылғы 31 желтоқсан: 568,175 мың теңге, 492 күн мерзімге мерзімі өткен) қарыздар және заңды тұлғалардың ұзақ мерзімді дебиторлық берешегі мерзімі өтпеген.).

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

31 декабря 2021 года

	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Үшін күтілетін кредиттік-күнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша барлық мерзім	Үшін күтілетін кредиттік шығындар болып табылатын активтер бойынша барлық мерзім	Бастапқы тану кезінде сатып алынған кредиттік-күнсызданған	Барлығы
мың теңге					
- Мерзімі өтпеген	62,644,364	1,052,396	4,182,292	41,027	67,920,079
- 30 күннен кем мерзімге мерзімі өткен	1,974,246	713,466	289,419	32,511	3,009,642
- 30-89 күн мерзімге мерзімі өткен	-	918,419	443,714	12,829	1,374,962
- 90-179 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	605,246	-	605,246
- 180-360 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	297,520	-	297,520
- 360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	2,491,020	-	2,491,020
	64,618,610	2,684,281	8,309,211	86,367	75,698,469
Шығындарға арналған бағалау резерві	(1,210,724)	(240,015)	(3,421,734)	(3,645)	(4,876,118)
Баланстық құны	63,407,886	2,444,266	4,887,477	82,722	70,822,351

2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша сатушыдан кері сатып алудың толық талап ету және сатушыдан кері сатып алудың ішінара талап ету құқықтары бар кредиттердің баланстық құны тиісінше 3,363,385 мың теңгені және 0 теңгені құрады (2021 жылғы 31 желтоқсанда: тиісінше 4,036,481 мың теңге және 0 мың теңге).

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

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

Жеке тұлғаларға берілген кредиттер сыныптары бойынша және 2022 жылғы 31 наурызда және 2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айда күтілетін кредиттік шығындардың үш сатысы бойынша кредиттердің күнсыздануынан болған шығындарды жабуға арналған резервтің қозғалысы былайша берілген:

*«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2022 жылғы 31 наурызда аяқталған
үш ай үшін қысқартылған
аралық қаржылық есептілікке ескертпелер*

	Аудиттелмеген				
	2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай				
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл	Сатып алынған кредиттік- құнсызданған бастапқы тану	Барлығы
мың тенге	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Барлығы	Барлығы
Кезең басындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	1,210,724	240,015	3,421,734	3,645	4,876,118
Кезеңге ауыстыру	4,038	(4,038)	-	-	-
2- кезеңге ауыстыру	(29,397)	34,936	(5,539)	-	-
3-кезеңге ауыстыру	(11,014)	(52,392)	63,406	-	-
Таза өзгеріс	(24,228)	71,109	104,775	(3,645)	148,011
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	14,759	-	-	-	14,759
Есептен шығару	-	-	(498)	-	(498)
Дисконтты босату және өзге де өзгерістер	-	-	(682)	-	(682)
Кезең соңындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	1,164,882	289,630	3,583,196	-	5,037,708

	Аудиттелмеген				
	2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай				
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл	Кредиттік- құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл	Сатып алынған кредиттік- құнсызданған бастапқы тану	Барлығы
мың тенге	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Барлығы	Барлығы
Кезең басындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	3,938,914	473,743	3,970,716	188,896	8,572,269
1-кезеңге ауыстыру	(18,884)	11,615	7,269	-	-
2-кезеңге ауыстыру	54,978	(59,708)	4,730	-	-
3-кезеңге ауыстыру	23,865	132,494	(156,359)	-	-
Таза өзгеріс	(3,172,385)	(382,701)	(64,283)	(14,068)	(3,633,437)
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы	214,426	3,521	58,711	438,725	715,383

*«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2022 жылғы 31 наурызда аяқталған
үш ай үшін қысқартылған
аралық қаржылық есептілікке ескертпелер*

активтері					
Есептен шығару	-	-	(15,811)	-	(15,811)
Валюта бағамының өзгеруі және өзге де өзгерістер	(160)	146	(87,135)	255	(86,894)
Кезең соңындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	1,040,754	179,110	3,717,838	613,808	5,551,510

Алып қойылған қамтамасыз ету

Компания бөлшек клиенттерге берілген несиелерді қамтамасыз етуді бақылау арқылы белгілі бір активтерді сатып алды. 2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша мұндай активтердің баланстық құны 222,755 мың теңгені құрады (2021 жылы: 222,755 мың теңге).

Компанияның саясаты көрсетілген активтерді қысқа мерзімде сатуды көздейді.

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

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз			Барлығы
	12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданушы болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік-құнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
Берілген қарыздар				
"Елорда құрылыс компаниясы "ЖШС-не"ССС" ішкі рейтингі берілді	40,041,545	-	-	40,041,545
"Мега Плаза" ЖШС берілген "ССС" ішкі рейтингі «Спорттық жекпе-жек және күш қолданылатын спорт түрлері Конфедерациясы» ФА ЗТБ "ВВВ" ішкі рейтингі берілді	-	28,007,072	-	28,007,072
«Astana IT Univercity» ЖШС-не «ҚҚҚ» ішкі рейтингі берілді	3,287,989	-	-	3,287,989
"Umit fund" КЕҰ берілген "D" ішкі рейтингі	-	-	572,276	572,276
Құнсыздануға резерв шегерілгенге дейін берілген қарыздар жиынтығы	43,329,534	28,007,072	572,276	71,908,882
Шығындарға арналған бағалау резерві	(133,637)	(5,760,873)	(250,256)	(6,144,766)
Құнсыздануға арналған резервті шегергеннен кейін берілген қарыздар жиынтығы	43,195,897	22,246,199	322,020	65,764,116

	2021 жылғы 31 -желтоқсан			Барлығы
	1-кезең	2-кезең	3-кезең	
Берілген несиелер				
“Елорда құрылыс компаниясы” ЖШС, “ВВВ” ішкі рейтингі берілді	39,186,022	-	-	39,186,022
Бөліп бөліп сату бойынша дебиторлық берешек				
«Мега Плаза» ЖШС, берілген «ҚҚҚ» ішкі рейтингі	-	27,534,795	-	27,534,795
ЭКСПО – 2017 ХКО аумағында орналасқан пәтерлерді сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек				
«Astana IT University» ЖШС-не «ҚҚҚ» ішкі рейтингі берілді	3,537,490	-	-	3,537,490
“Umit fund” КЕҰ берілген “D” ішкі рейтингі	-	-	568,175	568,175
Жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан берілген кредиттердің және дебиторлық берешектің жиынтығы	42,723,512	27,534,795	568,175	70,826,482
Шығындарға арналған бағалау резерві	(166,698)	(5,584,314)	(248,462)	(5,999,474)
	42,556,814	21,950,481	319,713	64,827,008

ЭКСПО-2017 МВС 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.

2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша «Umit fund» КЕҰ дан 594,586 мың теңге сомасында ұзақ мерзімді дебиторлық берешекті қоспағанда, 582 күн мерзімге мерзімі өткен (2021 жылғы 31 желтоқсан: 568,175 мың теңге, 492 күн мерзімге мерзімі өткен) қарыздар және заңды тұлғалардың ұзақ мерзімді дебиторлық берешегі мерзімі өтпеген.).

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

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2022 жылғы 31 наурызда аяқталған
үш ай үшін қысқартылған
аралық қаржылық есептілікке ескертпелер
Аудиттелмеген

2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай

мың теңге	Кредиттік- күнсыздануш ы болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- күнсыздануш ы болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- күнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Барлығы
<i>Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен кредиттер және ұзақ мерзімді дебиторлық берешек</i>				
Жыл басындағы қалдық	166,698	5,584,314	248,462	5,999,474
Шығындар үшін бағалау резервінің таза өзгеруі	(33,061)	176,559	1,794	145,292
Басқа өзгерістер	-	-	-	-
Кезең соңындағы қалдық	133,637	5,760,873	250,256	6,144,766

2021 жылғы 21-наурыз

мың теңге	2-кезең Кредиттік- күнсыздануш ы болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	3-кезең Кредиттік- күнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Барлығы
<i>Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен кредиттер және ұзақ мерзімді дебиторлық берешек</i>			
Жыл басындағы қалдық	2,553,828	2,261,569	5,034,649
Шығындар үшін бағалау резервінің таза өзгеруі	377,005	936,440	1,319,731
Жыл соңындағы қалдық	2,930,833	3,198,009	6,354,381

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

Болжамды ақпаратты қосу

Компания болжамды ақпаратты қаржы құралын бастапқы тану сәтінен бастап кредиттік тәуекелді Елеулі арттыру мәніне бағалауға да, сол сияқты күтілетін кредиттік шығындарды бағалауға да қосады. Компания болжамды ақпаратты бағалау үшін сараптамалық пікірді қолданады. Бұл бағалау сыртқы көздерден алынған ақпаратқа негізделген. Сыртқы ақпарат Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі, Ұлттық экономика министрлігі сияқты компания өз қызметін жүзеге асыратын елдердің мемлекеттік органдары мен ақша-кредит

реттеу органдары жариялайтын экономикалық деректер мен болжамдарды, сондай-ақ жекелеген жеке және ғылыми болжамдарды қамтуы мүмкін.

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

Дефолт деңгейі бойынша жеткілікті Тарихи базаның жоқтығын ескере отырып, Компания экономикалық сценарийлер бойынша ақпарат көзі ретінде рейтингтік агенттіктердің деректерін анықтады. Сценарийлер үнемі жаңартылып отырады және несиелік тәуекелдер деңгейін бағалау кезінде қолданылады.

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

13 Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек

2022 жылғы 31 наурыздағы және 2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық жалға берілетін таза инвестициялардың құрамдауыштары былайша берілген:

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз мың теңге	2021 жылғы 31-наурыз мың теңге
Бір жылдан кем	13,105,922	13,224,021
1 жылдан 2 жылға дейін	13,093,717	13,137,313
2 жастан 3 жасқа дейін	13,090,406	13,135,739
3 жастан 4 жасқа дейін	13,084,571	13,128,349
4 жастан 5 жасқа дейін	13,074,119	13,123,412
Бес жылдан астам	131,245,423	134,623,193
Ең төменгі жалдау төлемдері	196,694,158	200,372,027
Еңбек сіңірілмеген қаржылық кірісті шегергенде:		
Бір жылдан кем	(4,408,224)	(4,470,977)
Бір жылдан бес жылға дейін	(16,532,990)	(16,841,717)
Бес жылдан астам	(19,053,054)	(19,835,824)
Еңбек сіңірілмеген қаржылық кірісті шегергенде, барлығы	(39,994,268)	(41,148,518)
Минус: шығындарға арналған бағалау резерві	(5,247,138)	(5,592,696)
Қаржылық жалдауға таза инвестициялар	151,452,752	153,630,813

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 мен Астана қалаларында 1 ш. м. үшін 1,120 теңге, қалған өңірлерде 1 ш. м. үшін 924 теңге мөлшерінде айлық жалдау төлемдерінің шекті лимиттерін көздейді.

«Нұрлы Жер» бағдарламасы бойынша жапдау шарттары бойынша сыйақының болжамды мөлшерлемесі 3 1% - ды құрайды

Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің сапасы

Бұдан әрі кестеде 2022 жылғы 31 наурыздағы және 2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің сапасы туралы ақпарат берілген:

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз			Барлығы
	Кредиттік- күнсызданушы болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл 12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- күнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- күнсызданған болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
мың теңге				
мерзімі өтпеген	121,004,299	7,054,101	3,681,481	131,739,881
30 күннен кем мерзімге мерзімі өткен	6,721,057	3,448,305	2,158,566	12,327,928
Мерзімі өткен мерзімге	546,946	2,916,584	1,910,555	5,374,085
Мерзімі өткен мерзімге	-	231,785	3,365,284	3,597,069
180-360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	2,117,975	2,117,975
360 күннен астам мерзімге мерзімі өткен	-	-	1,542,953	1,542,953
	128,272,302	13,650,775	14,776,814	156,699,891
Шығындарға арналған бағалау резерві	(1,035,069)	(1,204,268)	(3,007,802)	(5,247,139)
Баланстық құны	127,237,233	12,446,507	11,769,012	151,452,752

	2021 жылғы 31 желтоқсан			Барлығы
	Кредиттік- күнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл 12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- күнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	Кредиттік- күнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін кредиттік шығындар	
мың теңге				
- мерзімі өтпеген	126,597,218	6,659,817	3,134,500	136,391,535
- 30 күннен кем мерзімге мерзімі өткен	5,437,691	2,850,773	1,648,378	9,936,842
- 30-89 күн мерзімге мерзімі өткен	-	3,276,217	2,329,817	5,606,034
- 90-179 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	3,736,971	3,736,971
- 180-360 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	2,076,541	2,076,541
- 360 күн мерзімге мерзімі өткен	-	-	1,475,586	1,475,586
	132,034,909	12,786,807	14,401,793	159,223,509
Шығындарға арналған бағалау резерві	(1,349,939)	(1,341,991)	(2,900,766)	(5,592,696)
Баланстық құны	130,684,970	11,444,816	11,501,027	153,630,813

*«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2022 жылғы 31 наурызда аяқталған
үш ай үшін қысқартылған
аралық қаржылық есептілікке ескертпелер*

Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек сыныптары және 2022 жылғы 31 Наурызда және 2021 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдағы күтілетін кредиттік шығындардың үш сатысы бойынша кредиттердің құнсыздануынан болған шығындарды жабуға арналған бағалау резервінің қозғалысы былайша берілген:

	Аудиттелмеген			
	2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай			
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бүкіл мерзім ішінде	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бүкіл мерзім ішінде
12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	күтілетін кредиттік шығындар	күтілетін кредиттік шығындар	күтілетін кредиттік шығындар	мың теңге
Кезең басындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	1,349,939	1,341,991	2,900,766	5,592,696
1-кезеңге ауыстыру	2,357	(2,210)	(147)	-
2-кезеңге ауыстыру	(25,048)	30,807	(5,759)	-
3-кезеңге ауыстыру	(475)	(94,462)	94,937	-
Таза есептеу	(1,437,879)	(111,774)	18,023	(1,531,630)
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	1,146,175	39,916	-	1,186,091
Басқа өзгерістер	-	-	(18)	(18)
Кезең соңындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы, аудиттелмеген	1,035,069	1,204,268	3,007,802	5,247,139

	Аудиттелмеген			
	три месяца, закончившихся 31 марта 2021 года			
	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бойынша	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бүкіл мерзім ішінде	Кредиттік- құнсызданған болып табылмайтын активтер бүкіл мерзім ішінде
12 айлық күтілетін кредиттік шығындар	күтілетін кредиттік шығындар	күтілетін кредиттік шығындар	күтілетін кредиттік шығындар	Барлығы, мың теңге
Жыл басындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	913,399	1,109,071	1,199,617	3,222,087
1-кезеңге ауыстыру	(7,579)	7,579	-	-
2-кезеңге ауыстыру	29,557	(47,030)	17,473	-
3-кезеңге ауыстыру	5,060	153,506	(158,566)	-
Таза өзгеріс	(177,016)	(439,306)	295,088	(321,234)
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	6,750	-	-	6,750
Басқа өзгерістер	130	228	9,364	9,722
Жыл соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	770,301	784,048	1,362,976	2,917,325

14 Шығарылған борыштық бағалы қағаздар

Шығарылған борыштық бағалы қағаздар 2022 жылғы 31 наурыздағы және 2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша теңгемен көрсетілген облигациялардан тұрды.

Эмиссия	Отеу күші	Купонн ын номина лды мөлшер лемесі	Тнімді мөлше рлеме	Аудиттелмеген	2021 жылғы
				2022 жылғы 31- наурыз	31-желтоқсан
				мың теңге	мың теңге
KZ2C00006641	09.04.2024	4.05%	10.64%	163,109,135	159,092,838
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	141,307,008	137,130,083
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	138,420,995	134,473,473
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	68,954,496	73,161,133
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	66,991,303	65,120,280
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	66,991,303	65,120,280
KZ2C00007839	27.10.2031	7.02%	10.75%	40,615,452	39,601,636
KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	10.23%	31,181,454	30,402,196
KZ2C00006393	24.02.2026	10.25%	11.00%	29,546,048	30,276,668
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,494,967	20,973,967
KZ2C00004356	21.06.2049	2.99%	12.09%	173,412	172,931
KZ2C00007086	01.04.2051	0.10%	11.07%	73,447	71,883
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	21,339	20,851
KZ2C00007631	04.02.2052	0.10%	12.17%	51,044	
				767,931,403	755,618,219

Есепті кезең ішінде компания мен «Қазақстанның орнықтылық қоры» АҚ арасында жасалған 10.05.2018 жылғы №52 негіздемелік келісімге сәйкес компания айналым мерзімі 30 жыл, бір бірлігі үшін 1 теңге бағасы бойынша 1,257,977,382 бірлік мөлшерінде KZ2C00007631 облигацияларын шығаруды жүзеге асырды. Облигациялар Компанияның теңгерімінде жылдық 12.17% нарықтық мөлшерлемелерді пайдалана отырып есептелген, әділ құны 50,128 мың теңгеге тең болып танылды, номиналды және әділ құн арасындағы айырма мемлекеттік субсидия түрінде танылды. Облигациялар бойынша купондық мөлшерлеме жылдық 0.10% құрайды. Сыйақы төлеу - жылына 4 рет.

15 Басқа да тартылған қаражат

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31-наурыз мың теңге
«Бәйтерек» Ұлттық басқарушы холдингі» АҚ-нан қарыз	195,397,432	192,013,579
Халықаралық қаржы ұйымдарынан алынған ұзақ мерзімді қарыздар	20,442,218	20,279,400
Қазақстан Республикасының Үкіметі алдындағы берешек	5,836,561	5,724,636
Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің алдындағы берешек	150,778	147,217
	221,826,989	218,164,832

2022 жылғы 31 наурыздағы және 2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша тартылған басқа да қаражат ҚР Президентінің 2015 жылғы 6 сәуірдегі № 1030 Жарлығына сәйкес қабылданған инфрақұрылымды дамытудың 2015 - 2019 жылдарға арналған «Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы және «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ-дан алынған кредиттерді қамтиды. ҚР Үкіметінің 2014 жылғы 28 маусымдағы № 728 қаулысымен бекітілген «Нұрлы жер» Тұрғын үй құрылысы бағдарламасына жалға берілетін және кредиттік тұрғын үй салу және сатып алу бөлігінде біріктірілген.

«Нұрлы жер» бағдарламасына сәйкес, қарыздың нысаналы мақсаты құрылысты қаржыландыру және оны қаржылық жалдау шарттары бойынша жалға беру үшін мүлікті сатып алу болып табылады. Осы қарыздар бойынша номиналды сыйақы мөлшерлемесі 2045 жылғы қаңтарда, 2046 жылғы қаңтарда және 2046 жылғы маусымда өтеу күнімен жылдық 0.15% - ды құрайды. Негізгі сома өтеу мерзімі басталған кезде өтелуге жатады. Бастапқы тану кезінде бұл қарыздар 6.9% - дан 8.0% - ға дейін түрленетін тиісті есептік нарықтық сыйақы ставкаларын қолдана отырып, Шартқа сәйкес қарыз бойынша болашақ ақша ағындарын дисконттау жолымен есептелген әділ құн бойынша танылды. Осы кредиттер бойынша Дисконт мемлекеттік субсидия ретінде танылды (16-ескертпе). 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.

2021 жыл ішінде халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету жөніндегі іс-шараларды қаржыландыру және мемлекеттік және үкіметтік бағдарламаларды іске асыру шеңберінде жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алу мақсатында Компания Еуразиялық Даму Банкінен жалпы сомасы 3,500,000 мың ресей рубліне, жылдық 7.5% сыйақы мөлшерлемесімен және 2026 жылғы қарашада және желтоқсан айында өтеу күндерімен ресей рублімен деноминацияланған қарыздарды тартуды жүзеге асырды.

16 Мемлекеттік субсидиялар

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31-наурыз мың теңге
Кезең басындағы жағдай бойынша қалдық	182,324,636	197,563,476
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар бойынша дисконт түріндегі мемлекеттік субсидияның туындауы		
ЖАО облигациялары бойынша мемлекеттік субсидияны пайдалану	(8,980,174)	(6,953,599)
Біріктіру нәтижесінде кезең ішінде төмен сыйақы мөлшерлемесі бойынша алынған қарыздар бойынша мемлекеттік субсидиялар		
Кезең ішіндегі Амортизация	(2,004,529)	(1,974,903)
Ішінара мерзімінен бұрын өтеуге байланысты субсидияларды қайта есептеу	39,332	
	171,379,265	188,634,974

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

17 Болашақ кезендердің кірістері және берілген кепілдіктер бойынша резервтер

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз мың теңге	2021 жылғы 31-наурыз мың теңге
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша болашақ кезеңдердің кірістері	1,790,240	2,031,711
Қаржылық кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдердің кірістері	539	731
Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдер кірістерінің жиынтығы	1,790,779	2,032,442
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша келтірілген, бірақ мәлімделмеген шығындар резерві	13,920,010	16,369,499
Қаржылық кепілдіктер бойынша талаптарға арналған резерв	1,300	1,141
Берілген кепілдіктер бойынша резервтер жиынтығы	13,921,310	16,370,640
	15,712,089	18,403,082

Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдердің кірістері

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31-наурыз мың теңге
Кезең басындағы қалдық	2,032,442	1,068,742
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша еңбек сіңірілген комиссиялар (сактандыру сыйлықақылары)	(732,899)	(437,033)
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша алынған	550,400	304,088
Қаржылық кепілдіктер бойынша комиссиялар	(186)	(186)
Қаржылық кепілдіктер жөніндегі комиссиялар	15	8
Қаржылық кепілдіктер жөніндегі комиссиялар есептен шығарылды	-	(31,837)
Кірістер бойынша ҚҚС	(58,993)	(32,603)
Жыл соңындағы жағдай бойынша қалдық	1,790,779	871,179

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.

Құрылыс жобалары бойынша берілген кепілдіктер бойынша талаптарға резервтердің өзгеруін талдау

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Тексерілмеген 2021 жылғы 31-наурызда аяқталған үш ай мың теңге
Кезең басындағы жағдай бойынша резервтің шамасы	1,141	1,483
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша резервтердегі өзгеріс	159	(458)
Кезең соңындағы жағдай бойынша резервтің шамасы	1,300	1,025

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 жабдықтарын 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 өтем сомасына, сондай-ақ құрылыстың аяқталу сатысына және құнына, жылжымайтын мүлікке нарықтық бағаның 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 өтемі бағалауға сезімтал деп есептейді. Компания жоғарыда аталған айнымалы шамалардың соңғы мәндеріне сүйене отырып, өзінің есептік бағалауларына үнемі өзгерістер енгізіп отырады.

Сақтандыру жағдайы басталуының күтілетін ықтималдығы плюс/минус бір пайызға өзгерген кезде сақтандыру резервтерінің мөлшері 139,200 мың теңгеге (2021 жылғы 31 желтоқсанға) болар еді:

163,695 мың теңге) жоғары/төмен.

Сақтандыру жағдайы басталған кезде іс жүзіндегі өтемі бағалау талаптар сомасының 5% - ын қосу/алып тастағанда өзгерген кезде сақтандыру сыйлықақыларының мөлшері 629,849 мың теңге (2021 жылғы 31 желтоқсанға: 811,363 мың теңге) төмен/жоғары болар еді.

18 Меншікті капитал

(a) Дивидендтер

Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес компанияның резервтерін бөлу үшін қолжетімді шама ҚІХС-қа сәйкес дайындалған компанияның қаржылық есептілігінде көрсетілген бөлінбеген пайданың шамасымен немесе егер жинақталған шығын болашақ кезендерге 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.

(б) 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 кепілдік беру туралы шарттар бойынша компанияның міндеттемелерін орындауға байланысты шығыстарды жүзеге асыру мақсатында ғана пайдаланылуы мүмкін. Жағдай бойынша 2022 жылғы 31-наурызда кепілдік беру жағдайын реттеуге арналған резерв 12,596,976 мың теңгеге тең (2021 жылғы 31 желтоқсан: 16,227,326 мың теңге) және бөлінуге жатпайды.

(в) Акцияға базалық және бөлінген пайда

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

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31-наурызда аяқталған үш ай мың теңге
Кезең ішіндегі пайда, мың теңгемен	14,720,993	9,872,956
Жай акциялардың орташа өлшенген саны	17,631,022	17,631,022
Акцияға базалық және таратылған пайда, теңгемен	<u>835</u>	<u>560</u>

19 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.

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 Басқарма мен Директорлар Кеңесі қарайды және бекітеді.

Несие саясаты белгілейді:

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

Кредиттік тәуекелді басқару кезіндегі негізгі міндет ипотекалық қарыздар бойынша талап ету құқықтарын сатып алу жөніндегі операцияларды жүргізу кезінде кірістілікті компания

активтерін орналасыру қауіпсіздігімен үйлестіретін мөлшерленген кредит беру саясатын жүргізу, жап-жақты, объективті, толық және білкілі мониторинг негізінде несиелер портфелінің жай-күйін бақылау болып табылады.

Кредиттік тәуекелге ұшырау пегізінен 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 әлсуетті кредиттік тәуекелді төмендету үшін елеулі мәнге ие емес.

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

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз мың теңге	2021 жылғы 31-желтоқсан мың теңге мың теңге
АКТИВТЕР		
Ақша қаражаты және оның баламалары	290,472,440	100,684,841
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражат	23,945,247	80,722,166
Инвестициялық бағалы қағаздар:	2,000,477	2,079,816
- Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын		
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	818,822,800	928,960,811
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүліктің ұзақ мерзімді дебиторлық берешегі:		
- Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын	4,131,821	3,599,878
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	131,640,103	135,649,359
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	151,452,752	153,630,813
Басқа қаржы активтері	42,928	35,926
Кредиттік тәуекелге ұшыраудың ең жоғары деңгейінің барлығы	1,422,508,568	1,405,363,610

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.

2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша Компанияда 66 қолданыстағы кепілдік беру шарты болды (2021 жылғы 31 желтоқсанда: 66 қолданыстағы шарт). 2022 жылғы 31 наурызда жағдай бойынша компания шығарған қолданыстағы кепілдіктер бойынша міндеттемелердің ең жоғары сомасы: 416,044,317 мың теңгеге тең (2021 жылғы 31 желтоқсан: 380,005,445 мың теңге).

Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша Компания тап болатын негізгі тәуекел кепілдік жағдайлары бойынша нақты төлемдер немесе оларды төлеу уақыты күтілгеннен өзгеше болуы мүмкін екендігінде болып табылады. Осылайша,

Компанияның мақсаты осы міндеттемелерді толеу үшін жеткілікті резервтерді қамтамасыз ету болып табылады.

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

20 Шартты міндеттемелер

(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 болып табылатын мүлікті және жалға берілетін тұрғын үйді, ал оның атаулы құрылымдық элементтерін апаттар мен табиғи, климаттық, тұрмыстық, Төтенше жағдайлар нәтижесінде келтірілген жоғалту, жойылу және (немесе) бүліну тәуекелдерінен сақтандыру болуға тиіс және (немесе) техногендік сипаттағы төтенше жағдайлардың, үшінші тұлғалардың қылмыстық және немқұрайлы әрекеттерінің алдын алу. 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.

21 Байланысты тараптармен операциялар

(а) Басқарма және Директорлар кеңесі мүшелерімен жасалатын операциялар

«Қызметкерлерге сыйақылар» деген бапқа енгізілген сыйақылардың жалпы мөлшер келесілерді құрады.

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31-наурызда аяқталған үш ай мың теңге
Директорлар кеңесінің мүшелері	10,737	8,487
Басқарма мүшелері	72,787	71,434
	83,524	79,921

Көрсетілген сомаларға Басқарма мүшелеріне ақшалай емес сыйақылар кіреді. 2022 жылғы 31 наурыздағы және 2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Басқарма және Директорлар кеңесі мүшелерімен операциялар бойынша шоттар бойынша қалдықтар келесілерді құрады:

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз мың теңге	Аудиттелмеген Сыйақының орташа мөлшерлемесі	2021 жылғы 31-желтоқсан мың теңге	Сыйақының орташа мөлшерлемесі
Қаржылық жағдай туралы қысқартылған аралық есеп				
Клиенттерге берілген несиелер	32,715	3.1	36,242	3.00
Басқа міндеттемелер	95,559	-	77,760	-

(б) Басқа да байланысты тараптармен операциялар

Өзге байланысты Тараптар Бәйтерек Тобын және өзге де мемлекеттік ұйымдарды қамтиды.

Бұдан әрі берілген сомалар 2022 жылғы 31 наурызда және 2021 жылғы 31 наурызда аяқталған тоғыз айдағы пайда немесе шығын және басқа да жиынтық кіріс туралы қысқартылған аралық есепке енгізілген:

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31-наурызда аяқталған үш ай мың теңге	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31-наурызда аяқталған үш ай мың теңге
	Бәйтерек Тобы мың теңге	Өзге де мемлекеттік ұйымдар мың теңге	Бәйтерек Тобы мың теңге	Өзге де мемлекеттік ұйымдар мың теңге
Пайда немесе шығын туралы қысқартылған аралық есеп				
Пайыздық кірістер	711,510	28,030,947	570,974	26,734,750
Пайыздық шығыстар	(22,904,567)	(425,574)	(23,083,340)	(415,388)
Өзге де таза операциялық кірістер		(9,091,372)	-	174,336
Комиссиялық шығыстар	-	(660)	-	(63,039)
Өзге де кірістер	161,272	(209,835)	210,704	(50,570)
Жалпы әкімшілік шығыстар	-	(7,779)	-	(100,576)
(Шығындар)/ құнсыздандуды қалпына келтіру	(4,406)	273,642	(2,301)	(413,142)
Табыс салығы бойынша шығыс	-	(939,649)	-	(1,134,082)

2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша басқа да байланысты тараптармен операциялар бойынша шоттар бойынша қалдықтар:

	Аудиттелмеген Бәйтерек тобы		Аудиттелмеген Өзге де мемлекеттік ұйымдар	
	мың теңге	Сыйақының орташа мөлшер лемесі, %	мың теңге	Сыйақының орташа мөлшерл емесі, %
Ақша қаражаты және оның баламалары	23,824,313	12.00	265,252,910	13.88
Берілген қарыздар	17,141,782	1.00	40,011,822	-
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	-	-	808,146,130	5.31
Ағымдағы салық активі			3,639,108	-
Басқа активтер	69,926	-	89,211	-
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	706,934,924	5.65	12,376,071	10.27
Басқа да тартылған қаражат	195,397,432	0.17	5,987,339	0.10
Мемлекеттік субсидиялар	171,379,265	-	218,650	-
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі	-	-	21,041,957	-
Басқа міндеттемелер	-	-	214,914	-

2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша басқа да байланысты тараптармен операциялар бойынша шоттар бойынша қалдықтар:

	Бәйтерек тобы		Государственные учреждения	
	мың теңге	Сыйақының орташа мөлшерлеме сі, %	мың теңге	Сыйақының орташа мөлшерлеме сі, %
Ақша қаражаты және оның баламалары	13,713,298	7.75	85,817,017	7.82
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	16,947,634	1.00	-	-
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	-	-	917,993,404	5.44
Клиенттерге берілген несиелер	-	-	39,150,674	0.40
Ағымдағы салық активі	-	-	3,485,872	-
Басқа активтер	107,024	-	75,702	-
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	694,724,816	5.73	12,808,553	10.31
Басқа да тартылған қаражат	192,013,579	0.17	5,871,853	0.10

*«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай үшін
қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер*

Мемлекеттік субсидиялар	180,774,256	-	1,550,381	-
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі	-	-	20,102,307	-
Басқа міндеттемелер	-	-	361,008	-

22 Қаржылық активтер мен міндеттемелер: әділ құн және есептік жіктеулер

(а) есептік жіктеулер және әділ құн

Келесі кесте 2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша қаржы активтері мен міндеттемелерінің баланстық және әділ құнын көрсетеді:

Аудиттелмеген мың теңге	Аудиттелмеген Амортизацияланған құны бойынша ескерілетін	Аудиттелмеген Пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша ескерілетін	Аудиттелмеген Баланстық құнның барлығы	Аудиттелмеген Әділ құн
Ақша қаражаты және оның баламалары	290,472,440	-	290,472,440	290,472,440
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	23,945,247	-	23,945,247	23,945,247
Инвестициялық бағалы қағаздар:			-	
- Өзгерістері пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын	-	2,000,477	2,000,477	2,000,477
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	818,822,800	-	818,822,800	807,804,440
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешек:				
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	131,640,103	-	131,640,103	114,370,995
- Кезең ішінде пайда немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құны бойынша бағаланатын өзгерістер	-	4,131,821	4,131,821	4,131,821
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	151,452,752	-	151,452,752	96,130,367
Басқа қаржы активтері	42,928	-	42,928	42,928

*«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай үміт
қысқарғылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер*

	1,416,376,270	6,132,298	1,422,508,568	1,338,898,715
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	767,931,403	-	767,931,403	763 901 733
Басқа да тартылған қаражат	221,826,989	-	221,826,989	217 149 881
Басқа да қаржылық міндеттемелер	4,326,633	-	4,326,633	4,326,633
	994,085,025	-	994,085,025	985,378,247

Келесі бұдан әрі кесте 2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржы активтері мен міндеттемелерінің баланстық және әділ құнын көрсетеді.

мың теңге	Амортизацияланған құны бойынша ескерілетін	Пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша ескерілетін	Барлық баланстық құны	Әділ құн
Ақша қаражаты және оның баламалары	100,684,841	-	100,684,841	100,684,841
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражат	80,722,166	-	80,722,166	78,339,456
Инвестициялық бағалы қағаздар:				
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	928,960,811	-	928,960,811	954,242,866
- Кезең ішінде пайда немесе шығын құрамында көрсетілетін әділ құны бойынша бағаланатын өзгерістер	-	2,079,816	2,079,816	2,079,816
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешек:				
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	135,649,359	-	135,649,359	102,733,371
- Кезең ішінде пайда немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құны бойынша бағаланатын өзгерістер	-	3,599,878	3,599,878	3,599,878
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	153,630,813	-	153,630,813	94,263,284
Басқа қаржы активтері	35,926	-	35,926	35,637
	1,399,683,916	5,679,694	1,405,363,610	1,335,979,149
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	755,618,219	-	755,618,219	719,456,192
Басқа да тартылған қаражат	218,164,832	-	218,164,832	167,532,317
Басқа да қаржылық міндеттемелер	6,681,054	-	6,681,054	6,681,054
	980,464,105	-	980,464,105	893,669,563

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

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

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

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

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

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

(б) Әділ құнды бағалау иерархиясы

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

- 1-деңгей: Ұқсас қаржы құралдарына қатысты белсенді нарықтағы баға белгілеулер (түзетілмеген).
- 2-деңгей: 1-деңгейге қатысты котировкалардан басқа деректер, тікелей (яғни котировкалар) не жанама түрде қол жетімді (яғни котировкалардан алынған деректер). Осы санат: ұқсас құралдар үшін белсенді нарықтардағы нарықтық баға белгілеулерді, белсенді ретінде қаралмайтын нарықтардағы ұқсас немесе ұқсас құралдар үшін нарықтық баға белгілеулерді немесе барлық пайдаланылатын деректері тікелей немесе жанама бақыланатын бастапқы деректерге негізделетін бағалаудың өзге әдістерін пайдалана отырып бағаланатын құралдарды қамтиды.

- 3-деңгей: қол жетімді емес деректер. Бұл санат бақыланатын бастапқы деректерге негізделмеген ақпаратты пайдалана отырып бағаланатын құралдарды қамтиды, оған қоса мұндай бақыланбайтын деректер құралды бағалауға елеулі әсер етеді. Осы санат оларға қатысты құралдар арасындағы айырмашылықты көрсету үшін елеулі қадағаланбайтын түзетулерді немесе пайымдауларды пайдалану талап етілетін ұқсас құралдар үшін баға белгілеу негізінде бағаланатын құралдарды қамтиды.

Бұдан әрі кестеде әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша қаржылық жағдай туралы қысқартылған аралық есепте және 2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық жағдай туралы есепте әділ құн бойынша көрсетілетін қаржы құралдарына талдау келтірілген.

Қаржылық активтер	2-деңгей	3-деңгей	Барлығы
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	2,000,477	-	2,000,477
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын клиенттерге берілген кредиттер	-	4,131,821	4,131,821
	2,000,477	4,131,821	6,132,298

Қаржылық активтер	2-деңгей	3-деңгей	Барлығы
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	2,079,816	-	2,079,816
Өзгерістері кезең ішінде пайданың немесе залалдың құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын клиенттерге берілген кредиттер	-	3,599,878	3,599,878
	2,079,816	3,599,878	5,679,694

Бұдан әрі кестеде әділ құнды бағалау жатқызылған әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша әділ құн бойынша көрсетілмейтін қаржы құралдарына талдау келтірілген:

Аудиттелмеген мың теңге	2-деңгей	3-деңгей	Әділ құнның барлығы	Баланстық құнның барлығы
Активтер				
Ақша қаражаты және оның баламалары	290,472,440	-	290,472,440	290,472,440
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	23,945,247	-	23,945,247	23,945,247

*«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ
2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай үшін
қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер*

Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	807,804,440	-	807,804,440	818,822,800
Клиенттерге берілген кредиттер және жылжымайтын мүлікті бөліп бөліп сатудан түскен дебиторлық берешек	109,876,386	4,494,608	114,370,995	131,640,103
Қаржылық жылдау бойынша дебиторлық берешек	89,480,001	6,650,365	96,130,366	151,452,752
Міндеттемелер				
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	763 901 733	-	763 901 733	767,931,403
Басқа да тартылған қаражат	217 149 881	-	217 149 881	221,826,989

Бұдан әрі кестеде әділ құнды бағалау жатқызылған әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша әділ құн бойынша көрсетілмейтін қаржы құралдарына талдау келтірілген:

мың теңге	2-деңгей	3-деңгей	Әділ құнның барлығы	Баланстық құнның барлығы
Активтер				
Ақша қаражаты және оның баламалары	100,684,841	-	100,684,841	100,684,841
Банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	78,339,456	-	78,339,456	80,722,166
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	954,242,866	-	954,242,866	928,960,811
Клиенттерге берілген кредиттер және амортизацияланған құны бойынша бағаланатын жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешек	101,039,782	1,693,588	102,733,371	135,649,359
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	88,509,753	5,753,531	94,263,284	153,630,813
Басқа қаржы активтері	35,637	-	35,637	35,926
Міндеттемелер				
Борыштық бағалы қағаздар шығарылған	719,456,192	-	719,456,192	755,618,219
Басқа да тартылған қаражат	167,532,317	-	167,532,317	218,164,832
Басқа да қаржылық міндеттемелер	6,681,054	-	6,681,054	6,681,054

23 Капиталды басқару

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 21-наурыз	2021 жылғы 31-желтоқсан мың теңге
1-деңгейдегі Капитал		
Акционерлік капитал	190,847,155	190,847,155
Жалпы резервтер	2,734,447	2,734,447
Қосымша төленген капитал	3,389,392	3,389,392
Материалдық емес активтер	(23,691)	(28,465)
ҚРҰБ талаптарына сәйкес жыл ішіндегі таза шығын	-	-
Өткен жылдардағы нормативтік белгіленген жинақталған шығындар	11,681,620	6,507,008
1-деңгейдегі капиталдың барлығы	208,628,923	203,449,537
2-деңгейдегі капитал		
Кредиттік тәуекел ескеріле отырып мөлшерленген активтердің 1.25% - ынан аспайтын мөлшерде меншікті капитал есебіне енгізілетін жалпы резервтер (провизиялар)	6,547,015	7,010,785
ҚРҰБ талаптарына сәйкес жыл ішіндегі таза пайда	13,276,236	99,504
2-деңгейдегі капиталдың барлығы	19,823,251	7,110,289
Капиталдың барлығы	228,452,174	210,559,826
Барлық нормативтік белгіленген активтер	1,439,913,438	1,424,636,554
Кредиттік тәуекелді ескере отырып мөлшерленген активтер және шартты міндеттемелер	523,761,236	560,862,812
Шартты және ықтимал міндеттемелер кредиттік тәуекел дәрежесі бойынша мөлшерленген	402,357,245	363,910,022
Операциялық тәуекел	14,483,556	13,460,303
Кредиттік тәуекелді және шартты міндеттемелерді қоса алғанда, операциялық тәуекелді ескере отырып мөлшерленген барлық активтер	940,602,037	938,233,137
Меншікті капиталдың есебіне енгізілмеген жалпы резервтер (провизиялар)	6,049,960	9,216,541
К1 коэффициенті	14%	14%
К1-2 коэффициенті	23%	22%
К1-3 коэффициенті	24%	23%

Жоғарыдағы кестеде ҚР ҰБ нормативтік талаптарына сәйкес есептелген Компания капиталының құрамы көрсетілген.

2022 жылғы 31 наурыздағы және 2021 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компанияға қолданылатын коэффициенттердің ең төменгі деңгейі:

- k1 6%.
- k1 2 6%.
- k1-3 – 12%.

24 Сараланым есептілігі

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

25 Есепті күннен кейінгі оқиғалар

Есепті күннен кейінгі кезеңде компания қызметінде елеулі өзгерістер байқалмайды.

26 Акцияға пайда

Акцияға шаққандағы пайда келесідей есептеледі:

	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз	Аудиттелмеген 2021 жылғы 31-наурыз
мың теңге		
3 айдағы таза пайда, мың теңгемен	14,720,993	9,872,956
акционерлердің үлесіне жатқызылатын 3 айдағы таза пайда	14,720,993	9,872,956
айналыстағы жай акциялардың орташа алынған саны, мың дана	17,631,022	17,631,022
Акцияға базалық және таратылған пайда, теңгемен	835	560

27 2022 жылғы 31 наурызда аяқталған бірінші тоқсан үшін қаржылық жағдай туралы есеп негізінде 2022 жылғы 01 сәуірге арналған бір акцияның баланстық құны

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

Бір акцияның теңгерімдік құны мынадай формула бойынша есептелген:

$$BVcs = NAV/NOcs, \text{ мұнда:}$$

BVcs- (book value per common share) есептеу күніне бір жай акцияның баланстық құны;
NAV - (net asset value) есептеу күніне жай акциялар үшін таза активтер;
NOcs- (number of outstanding common shares) есептеу күніне жай акциялар саны.

Жай акциялар үшін таза активтер мынадай формула бойынша есептеледі.

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

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

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

TL- (total liabilities) есеп айырысу күніне акциялар эмитентінің қаржылық жағдайы туралы есептегі міндеттемелер;

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

2022 жылы 01 сәуірдегі жағдай бойынша бір акцияның баланстық құны:

TA = 1 439 913 438 мың теңге;

IA = 339 589 мың теңге;

TL = 1 205 387 613 мың теңге;

NAV = 234 186 236 мың теңге;

NOcs. = 17 631 022 дана;

BVcs = 13 283 теңгені құрайды.

Басқарма төрағасының орынбасары

Бас бухгалтердің орынбасары



Б. Сагимкулова

Ш. Жуманова