

2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша "Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ-ның қаржылық жағдайы туралы қысқартылған аралық есеп

(мың теңгемен)

Баптың атауы	Ескерту	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31 наурыз	2022 жылғы 31 желтоқсан
1	2	3	4
<b>АКТИВТЕР</b>			
Ақша қаражаттары және олардың баламалары	9	270 898 988	245 237 171
Банктердегі және басқа қаржы институттарындағы қаражат	10	68 611 126	68 450 680
Инвестициялық бағалы қағаздар:		0	0
Өзгерістері пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын		2 173 847	2 171 971
Амортизацияланған құн бойынша бағаланатын	11	852 027 111	831 077 410
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	12	0	0
Өзгерістері пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын		5 120 629	4 523 388
Амортизацияланған құн бойынша бағаланатын		105 292 176	126 896 750
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	13	146 484 330	149 258 306
Ағымдағы салық активі		5 087 481	4 459 416
Жылжымайтын мүлік объектілерін сатып алу және салу үшін төленген аванстар		0	0
Қаржылық жалдау шарттары бойынша жататын активтер		4 034 219	4 796 241
Аяқталмаған құрылыс		175 716	175 716
Негізгі құралдар		3 709 993	3 750 885
Инвестициялық меншік		6 641 363	6 659 688
Сатуға арналған ұзақ мерзімді активтер (немесе шығу топтары)		172 700	188 510
Басқа активтер		1 428 402	1 502 309
<b>Барлық активтер</b>		<b>1 471 858 081</b>	<b>1 449 148 441</b>
<b>МЕНШІКТІ КАПИТАЛ ЖӘНЕ МІНДЕТТЕМЕЛЕР</b>			
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	14	793 199 276	780 249 653
Басқа да тартылған қаражат	15	237 892 913	235 715 688
Мемлекеттік субсидиялар	16	146 361 052	142 702 544
Болашақ кезеңдердің кірістері және берілген кепілдіктер бойынша резервтер	17	21 066 402	23 770 040
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі		15 948 221	17 503 656
Басқа міндеттемелер		5 545 135	6 029 899
<b>Барлық міндеттемелер</b>		<b>1 220 012 999</b>	<b>1 205 971 480</b>
<b>Меншікті капитал</b>	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
<b>Резервтік капитал</b>		<b>2 734 447</b>	<b>2 734 447</b>
Басқа резервтер			
Бөлінбеген пайда		54 874 088	46 205 967
<b>Барлық меншікті капитал</b>		<b>251 845 082</b>	<b>243 176 961</b>
<b>Барлық меншікті капитал мен міндеттемелер</b>		<b>1 471 858 081</b>	<b>1 449 148 441</b>
Бір акцияға шаққандағы баланстық құн, теңгемен		14 257	13 769

Басқарушы директор

Бас бухгалтер

Мөрге арналған орын



Сағимқұлова Б.Д.

Токтарқожа А.Т.

2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдағы "Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ-ның пайдасы немесе шығыны және өзге де жиынтық табысы туралы қысқартылған аралық есебі

Баптың атауы	Ескерту	Аудиттелмеген	
		2023 жылдың 31 наурызында аяқталған үш ай	2022 жылдың 31 наурызында аяқталған үш ай
1	2	3	4
Тиімді сыйақы мөлшерлемесі әдісін пайдалана отырып есептелген пайыздық кірістер		36 335 366	33 539 944
Басқа пайыздық кірістер		3 272 571	3 904 434
Пайыздық шығыстар		-26 017 426	-24 964 631
Таза пайыздық кіріс	4	13 590 511	12 479 747
Комиссиялық кірістер		10 918	13 721
Комиссиялық шығыстар		-108 931	-148 692
<b>Таза комиссиялық шығын</b>		<b>-98 013</b>	<b>-134 971</b>
Шетел валютасымен жасалатын операциялардан түскен таза табыс		2 017 487	240 162
Өзгерістері пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын өзге қаржы құралдары бойынша операциялардан таза пайда (залал)		620 883	-67 380
Таза тапқан сақтандыру сыйлықақылары	6	422 910	733 085
Берілген кепілдіктермен резервтерді өзгертуден болған залал		2 511 914	2 449 330
Басқа операциялық кірістер / (шығыстар)	7	-74 390	1 247 657
<b>Операциялық кіріс</b>		<b>18 991 302</b>	<b>16 947 630</b>
Борыштық қаржы құралдарының құнсыздануынан болған залалдарды/ (залалдарды) қалпына келтіруден түсетін кірістер	5	346 634	-148 095
Персоналға арналған шығыстар		-815 407	-775 282
Жалпы және әкімшілік шығыстар		-376 819	-363 611
<b>Салық салуға дейінгі пайда</b>		<b>18 145 710</b>	<b>15 660 642</b>
Табыс салығы бойынша шығыс	8	-651 169	-939 649
<b>Кезеңдегі пайда және жалпы жиынтық кіріс</b>		<b>17 494 541</b>	<b>14 720 993</b>
Акцияға шаққандағы базалық және бытыраңқы пайда	18(б)	992	835

Басқарушы директор

Бас бухгалтер

Морге арналған орын



Сағимкулова Б.Д.

Токтарқожа А.Т.

**"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ-ның 2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдағы ақша қаражатының қозғалысы туралы қысқартылған аралық есебі**

Бантың атауы	Ескерту	Аудиттелмеген 2023 жылдың 31 наурызында аяқталған үш ай	Аудиттелмеген 2022 жылдың 31 наурызында аяқталған үш ай
1	2	3	4
<b>ОПЕРАЦИЯЛЫҚ ҚЫЗМЕТТЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТТАРЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ</b>			
Алынған пайыздық кірістер		16 731 786	11 863 975
Төленген пайыздық шығыстар		-8 807 828	-8 803 089
Алынған комиссиялық кірістер		16 975	-8 461
Төленген комиссиялық шығыстар		-109 502	-129 391
Өзге кірістер (шығыстар) бойынша түсімдер		47 936	39 572
Персоналға төленген шығыстар		-753 388	-714 918
Төленген өзге де жалпы және әкімшілік шығыстар		-596 394	-687 912
		<b>6 529 585</b>	<b>1 559 776</b>
<b>(Ұлғайту)/операциялық активтердің азаюы</b>			
Банктердегі және өзге қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер		0	56 549 395
Өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын қаржы активтері		2 974	142
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүлкігі бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек		27 535 481	4 495 186
Қаржылық жалдау шарттары бойынша беруге жататын активтер		-67 332	-5 391
Аяқталмаған құрылыс		0	0
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек		3 505 342	4 412 325
Басқа активтер		188 658	-1 034
<b>Операциялық міндеттемелерді ұлғайту/(азайту)</b>			
Мемлекеттік субсидиялар		-132 150	-606 135
Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдердің кірістері		258 799	550 399
Басқа міндеттемелер		-17 890	-120 187
<b>Операциялық қызметтен сыйақы мен табыс салығын төлеуге дейінгі ақшалай қаражатты ұлғайту / (азайту)</b>			
Төленген табыс салығы		37 803 467	66 834 476
Операциялық қызметте пайдаланылған ақша ағындары		-22 072	-22 072
		<b>37 781 395</b>	<b>66 812 404</b>
<b>ИНВЕСТИЦИЯЛЫҚ ҚЫЗМЕТТЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТТАРЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ</b>			
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздарды сатып алу		-15 000 000	-174 724 633
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздарды өтеу		3 571 624	296 551 019
Негізгі құралдар мен материалдық емес активтерді сатып алу және сату		-380 418	-67 131
Инвестициялық мүлкігі сату			
<b>Инвестициялық қызметтен/(пайдаланылған) ақша қаражатының ағындары</b>		<b>-11 808 794</b>	<b>121 759 255</b>
<b>ҚАРЖЫЛЫҚ ҚЫЗМЕТТЕН ТҮСКЕН АҚША ҚАРАЖАТТАРЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ</b>			
Шығарылған борыштық бағалы қағаздарды сатып алу/өтеу			
Борыштық бағалы қағаздар шығарудан түсетін түсімдер			1 257 977
Төленген дивидендтер			
<b>Қаржылық қызметте пайдаланылған ақша ағындары</b>		<b>0</b>	<b>1 257 977</b>
<b>Ақша қаражаттары мен олардың баламаларының таза өсуі/(азаюы)</b>			
Валюта бағамдарының өзгеруінің ақша қаражаттарының мөлшеріне және олардың баламаларына әсері		-31	-60
Күтілетін неселік шығындардың өзгеруінің ақша қаражаттарына және олардың баламаларына әсері		46 742	-41 977
Кезеңнің басындағы ақша қаражаттары және олардың баламалары		245 237 171	100 684 841
<b>Кезең соңындағы ақша қаражаттары және олардың баламалары (9-ескерту)</b>		<b>271 256 483</b>	<b>290 472 440</b>

Басқарушы директор

Сағимкулова Б.Д.

Бас бухгалтер

Токтарқожа А.Т.

Мөрге арналған орын



2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай ішінде "Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ меншікті капиталындағы өзгерістер туралы қысқартылған аралық есеп

(мың теңгемен)

Баптың атауы	Ескерту	Акционерлік капитал	Эмиссиялық кіріс	Акционерлерден сатып алынған меншікті акциялар	Қосымша төленген капитал	Резервтік капитал	(Жинақталған шығындар)/ бөлінбеген пайда	Барлығы
	2	3	4		6	7	8	9
<b>I</b>								
2022 жылғы 1 қаңтардағы қалдық		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	22 833 838	219 804 832
Жалпы жиынтық табыс								
Кезеңдегі пайда, аудиттелмеген							14 720 993	14 720 993
Кезең ішіндегі жалпы жиынтық табыс, аудиттелмеген							14 720 993	14 720 993
Жарияланған және төленген дивидендтер	18 (а)							
Бизнесі біріктіруге байланысты капиталға жарналар (акциялар шығару)								
2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша аудиттелмеген қалдық		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	37 554 831	234 525 825
2023 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша қалдық		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	46 205 967	243 176 961
Жалпы жиынтық табыс								
Кезеңдегі пайда, тексерілмеген							17 494 541	17 494 541
Кезең ішіндегі жалпы жиынтық табыс, аудиттелмеген							17 494 541	17 494 541
Жарияланған және төленген дивидендтер	18 (а)							
Басқа операциялар							-8 826 420	(8 826 420)
2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша аудиттелмеген қалдық		193 432 016	12 661	(2 597 522)	3 389 392	2 734 447	54 874 088	251 845 082

Басқарушы директор

Сатимкулова Б.Д.

Бас бухгалтер

Токтарқожа А.Т.



Мөрге арналған орын

## **2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдағы «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ-ның қысқартылған аралық қаржылық есептілігіне ескертпелер**

### **1 Жалпы ережелер**

#### **(а) Ұйымдық құрылым және қызмет**

«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ (бұдан әрі – «Компания») 2000 жылғы 29 желтоқсанда Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің (бұдан әрі – «ҚРҰБ») 2000 жылғы 20 желтоқсандағы №469 қаулысына сәйкес «Қазақстан Ипотекалық Компаниясы» ИҰ» АҚ ретінде құрылды. Компанияның негізгі қызметі банктік қарыз операцияларын жүзеге асыруға уәкілетті органның лицензиясы негізінде 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, оның ішінде жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын сатып алу арқылы қаржыландыру және іске асыру;
- қаражатты екінші деңгейдегі банктерге шартты орналастыру және өзге қаржы ұйымдарына кредит беру;
- бағалы қағаздарды, оның ішінде облигацияларды шығару және орналастыру;
- жылжымайтын мүлік объектілерін мүлктік жалдау (жалға алу), оның ішінде кейіннен сатып алу құқығымен;
- көппәтерлі тұрғын үйдің, тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) құрылысын аяқтауға кепілдік беру, кепілдік беру жағдайы туындаған кезде оны пайдалануға қабылдау және тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлескерлерге үлестерді 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;
- Екінші деңгейдегі банктер халыққа 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 қызметін Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігі реттейді. Компанияның заңды мекенжайы: Қазақстан Республикасы, Z05T3E2, Астана қ., Мәңгілік ел даңғылы, 55А-ғимараты.

#### **(б) Акционерлер**

2023 жылғы 31 наурыздағы және 2022 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компания толығымен «Бәйтерек» Ұлттық басқарушы холдингі» АҚ-ға («Бас компания») тиесілі. Компанияны түпкілікті бақылайтын тарап Қазақстан Республикасының Үкіметі болып табылады.

#### **(в) Қазақстан Республикасында шаруашылық қызметті жүзеге асыру шарттары**

Компанияның қызметі негізінен Қазақстанда жүзеге асырылады. Тиісінше, Компанияның бизнесіне дамушы нарықтың ерекшеліктеріне тән Қазақстанның экономикасы мен қаржы нарықтары әсер етеді. Құқықтық, салықтық және әкімшілік жүйелер дамуын жалғастыруда, алайда олардың талаптарын түсіндірудің екіұштылығы тәуекелімен ұштасады, олар сондай-ақ жиі өзгерістерге ұшырайды, бұл басқа заңдық және фискалдық кедергілермен бірге Қазақстанда бизнес жүргізетін кәсіпорындар үшін қосымша проблемалар туғызады. Қазақстандық теңгенің құнсыздануы және әлемдік нарықтардағы мұнай бағасының тұрақсыздығы да шаруашылық қызметті жүзеге асыру шарттарының белгісіздік деңгейін арттырады.

Жақында Ресей мен Украина төңірегіндегі тұрақсыз геосаяси жағдай Қазақстандағы экономикалық белгісіздік деңгейін одан әрі арттырды.

2022 жылдың ақпанында Ресей Федерациясы мен Украина арасындағы әскери қақтығысқа байланысты бірқатар елдер Ресей Федерациясына қарсы санкциялар енгізді. Қақтығыстың әсері екі елдің экономикалық белсенділігіне ғана емес, жаһандық экономикаға да әсер етеді. Санкцияларды енгізу нәтижесінде әлемнің көптеген елдерінде шикізат пен азық-түлік тауарларының бағасы өсті, ресурстарды жеткізу арасындағы белгіленген байланыстар бұзылды, бағаларға инфляциялық әсер байқалады, сарапшылар әлемдік өнеркәсіп үшін экономикалық салдарды да болжайды.

Ұсынылған қаржылық есептілік Қазақстанда бизнесті жүргізу шарттарының Компанияның қызметіне және қаржылық жағдайына қандай әсер ететініне басшылықтың көзқарасын көрсетеді. Болашақ шаруашылық жағдайларының нақты әсері олардың басшылығының бағалауынан өзгеше болуы мүмкін.

## **2 Есепке алу негіздері**

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

Осы қысқартылған аралық қаржылық есептілік 34 "Аралық қаржылық есептілік" ХҚЕС (IAS) сәйкес дайындалды. Осы есептіліктің құрамына 2022 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жылдық есепті кезеңнен кейін компанияның қаржылық жағдайындағы өзгерістерді оның қызметінің нәтижелерін түсіну үшін қажетті елеулі оқиғалар мен операцияларды түсіндіретін таңдалған ескертпелер енгізілді.

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

### **(б) Қаржылық көрсеткіштерді бағалау принциптері**

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

### **(в) Есептік бағалаулар мен кәсіби пайымдауларды пайдалану**

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

Компанияның есеп саясатын қолдану кезінде басшылық қалыптастырған ең маңызды пайымдаулар және есептік бағалауға қатысты белгісіздіктің негізгі көздері соңғы жылдық қаржылық есептілікте, сондай-ақ келесі ескертулерде сипатталғандарға ұқсас – Инвестициялық бағалы қағаздар (11-ескерту), клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек (12-ескерту), Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек (13-ескерту), Шығарылған борыштық бағалы қағаздар (14-ескерту), тәуекелдерді басқару (19-ескерту), Қаржы активтері мен міндеттемелерінің әділ құны (22-ескерту).

### **(г) Функционалдық валюта және есептілікті ұсыну валютасы**

Компанияның функционалдық валютасы қазақстандық теңге ("теңге") болып табылады, ол Қазақстан Республикасының ұлттық валютасы бола отырып, компания жүргізетін операциялардың көпшілігінің экономикалық мәнін және оның қызметіне әсер ететін соған байланысты мән-жайларды жақсы көрсетеді.

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

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

## **3 Есеп саясатының негізгі ережелері**

Осы аралық қысқартылған қаржылық есептілікте Компания қолданған есеп саясатының ережелері 2022 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін қаржылық есептілікті дайындау үшін компания қолданған есеп саясатының ережелеріне сәйкес келеді.

#### 4 Таза пайыздық кіріс

	2023 жылдың 31-наурызында аяқталған үш айға аудиттелмеген мың теңге	2022 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге
<b>Тіімді пайыздық мөлшерлеме әдісін қолдана отырып есептелген пайыздық кірістер</b>		
<b>Амортизацияланған құн бойынша бағаланатын қаржы активтері</b>		
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	23,765,194	23,840,422
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	3,575,788	4,011,155
“Кері РЕПО” мәмілелері	6,519,798	3,662,742
Банктердегі және басқа қаржы институттарындағы қаражат	1,543,072	1,543,940
Ақша қаражаттары және олардың баламалары	928,904	480,218
Басқа активтер	2,610	1,467
	<b>36,335,366</b>	<b>33,539,944</b>
<b>Басқа пайыздық кірістер</b>		
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	3,202,700	3,323,672
Клиенттерге берілген, пайда немесе залал арқылы әділ құны бойынша бағаланатын несиелер	-	531,942
Пайда немесе залал арқылы әділ құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	69,871	48,820
	<b>3,272,571</b>	<b>3,904,434</b>
<b>Пайыздық шығыстар</b>		
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	(21,474,747)	(20,783,895)
Басқа да тартылған қаражат	(4,542,679)	(4,180,736)
	<b>(26,017,426)</b>	<b>(24,964,631)</b>
<b>Таза пайыздық кіріс</b>	<b>13,590,511</b>	<b>12,479,747</b>

2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдағы қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек бойынша пайыздық кірістің құрамына 2,006,297 мың теңгеге тең мемлекеттік субсидиялардың амортизациясы енгізілді, аудиттелмеген (2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай үшін: 2,004,529 мың теңге, аудиттелмеген) (16-ескертпе).

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

	2023 жылдың 31-наурызында аяқталған үш айға аудиттелмеген мың теңге	2022 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге
Клиенттерге берілген несиелер және жеке тұлғаларға жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді берешек (12-Ескертпе)	440,548	(307,564)
Ақша қаражаты және олардың баламалары (9-ескертпе)	46,743	(41,977)
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	1,979	345,539

Басқа қаржы активтері	1,096	21,963
Банктердегі және басқа қаржы институттарындағы қаражат	(20,337)	(460,159)
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар (11-ескертпе)	(123,395)	294,103
	<b>346,634</b>	<b>(148,095)</b>

## 6 Таза тапқан сақтандыру сыйлықақылары

	2023 жылдың 31-наурызында аяқталған үш айға аудиттелмеген мың теңге	2022 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жөніндегі комиссия (сақтандыру сыйлықақысы)	422,851	732,899
Қаржылық кепілдіктер үшін комиссиялар	59	186
	<b>422,910</b>	<b>733,085</b>

2023 жылғы 31 наурызда аяқталған кезеңде танылған құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жөніндегі комиссиялар құрылыс компанияларына қатысты кепілдіктер бойынша алынған комиссиялардың амортизациясы нәтижесінде пайда болады.

## 7 Басқа операциялық кірістер / (шығыстар)

	2023 жылдың 31-наурызында аяқталған үш айға аудиттелмеген мың теңге	2022 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге
Сатып алынған ұзақ мерзімді бағалы қағаздар бойынша бастапқы дисконтты танудан болған залал (11-ескертпе)	-	(8,993,581)
Амортизацияланған құн бойынша ескерілетін қаржы активтерін тануды тоқтатудан болған залал	(169,156)	(727)
Инвестициялық мүлікті жалға беруден шығыстар	(136,500)	(122,991)
Берілген қарыздарды және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан дебиторлық берешекті бастапқы тану кезінде туындайтын шығыстар	(17,561)	(2,870)
Мемлекеттік субсидияларды пайдаланудан түскен табыс (16-ескертпе)	-	10,188,024
Инвестициялық мүлікті жалға беруден түскен табыс	229,031	186,568
Жылжымайтын мүлікті пайдалануға байланысты таза шығын	(120,584)	(49,766)
Банктердегі қаражатты өтеуден түскен кірістер	2,791	67,124



Өзге де (шығыстар) / кірістер	137,589	(24,124)
	(74,390)	1,247,657

## 8 Табыс салығы бойынша шығыс

	2023 жылдың 31-наурызында аяқталған үш айға аудиттелмеген мың теңге	2022 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге
Уақытша айырмашылықтар мен бағалау резервіндегі өзгерістердің туындауы және қалпына келуі салдарынан кейінге қалдырылған салық активтерінің/кейінге қалдырылған салық міндеттемелерінің шамасының өзгеруі	(651,169)	(939,649)
<b>Табыс салығы бойынша барлық шығыстар</b>	<b>(651,169)</b>	<b>(939,649)</b>

Есепті кезеңде ағымдағы және кейінге қалдырылған табыс салығы бойынша мөлшерлеме 20% -ды құрайды (2022 жылы: 20%).

**31 наурызда аяқталған кезең үшін табыс салығы бойынша тиімді мөлшерлемені есептеу:**

	2023 жылдың 31-наурызында аяқталған үш айға аудиттелмеген мың теңге		2022 жылдың 31- наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге	
	%	%	%	%
<b>Табыс салығы шегерілгенге дейінгі пайда</b>	<b>18,145,710</b>	<b>100</b>	<b>15,660,642</b>	<b>100</b>
Табыс салығы бойынша қолданыстағы ставкаға сәйкес есептелген табыс салығы	(3,629,142)	(20)	(3,132,128)	(20)
Бағалы қағаздар бойынша салықтан босатылған пайыздық кіріс	2,534,377	14	1,786,266	15
Клиенттерге берілген несиелер бойынша бастапқы тану кезінде шегерілмейтін залалдар	(2,428)	-	491,726	3
Құнсызданудан салық салынбайтын кірістер/ (шегерілмейтін залалдар)	492,420	3	(85,513)	(1)
Басқа шегерілмейтін шығыстар	(46,396)	-	-	-
	<b>(651,169)</b>	<b>(3)</b>	<b>(939,649)</b>	<b>(7)</b>

Пайдаға салынатын салық бойынша шығыс аралық есепті кезең үшін салық салынғанға дейінгі пайда көрсеткішін басшылықтың осы аралық кезеңде толық сомада танылған белгілі бір объектілердің салық әсеріне түзете отырып, бүкіл қаржы жылындағы пайдаға салынатын салықтың орташа өлшенген жылдық мөлшерлемесін ең жақсы бағалауына тең мөлшерлемеге көбейту жолымен айқындалған сомада танылады. Осылайша, аралық қысқартылған қаржылық есептіліктегі тиімді салық ставкасы басшылықтың жылдық қаржылық есептілік үшін тиімді салық ставкасын бағалауынан өзгеше болуы мүмкін.

## 9 Ақша қаражаттары және олардың баламалары

мың теңге

	2023 жылғы			Барлығы
	31-наурызда аудиттелмеген			
	Неснелік- құнсызданбаған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар	Неснелік- құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар		
	12 айлық күтілетін неснелік шығындар			
ҚРҰБ-дағы «Ностро» типті шоттар	71,474,420	-	-	71,474,420
Басқа банктердегі «Ностро» типті шоттар				
BBB неснелік рейтингімен	18,307,884			18,307,884
BBB - неснелік рейтингімен	8,809,508	-	-	8,809,508
BB неснелік рейтингімен	22,617	-	-	22,617
BB- неснелік рейтингімен	1,934	-	-	1,934
B+ неснелік рейтингімен	85,824	-	-	85,824
B- рейтингсіз неснелік рейтингімен	9,765	-	-	9,765
рейтингсіз	365,716	-	-	365,716
Құнсыздануға арналған резерв шегерілгенге дейін банктердегі «Ностро» типті шоттардың барлығы	99,077,668	-	-	99,077,668
Шығынға арналған бағалау резерві	(79,274)	-	-	(79,274)
Кері РЕПО мәмілелері BBB- - дан BBB+-ға дейінгі неснелік рейтингімен	171,900,594	-	-	171,900,594
Ақша қаражаттары және олардың баламаларының барлығы	270,898,988	-	-	270,898,988

мың теңге

	2022 жылғы 31 желтоқсан			Барлығы
	12 айлық күтілетін неснелік шығындар	Неснелік- құнсызданбаған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар	Неснелік- құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар	
ҚРҰБ-дағы «Ностро» типті шоттар	54,814,333	-	-	54,814,333
Басқа банктердегі «Ностро» типті шоттар				
BBB неснелік рейтингімен	18,433,204	-	-	18,433,204

мың теңге	2022 жылғы 31 желтоқсан			
BBB- несиелік рейтингімен	13,650,300	-	-	13,650,300
BB несиелік рейтингімен	41,376	-	-	41,376
BB- несиелік рейтингімен	451	-	-	451
B+ несиелік рейтингімен	77,130	-	-	77,130
B- несиелік рейтингімен	2	-	-	2
рейтингсіз	354,219	-	-	354,219
<b>Құнсыздануға арналған резерв шегерілгенге дейін банктердегі "Ностро" типті шоттардың барлығы</b>	<b>87,371,015</b>	-	-	<b>87,371,015</b>
Шығынға арналған бағалау резерві	(126,017)	-	-	(126,017)
<b>Кері РЕПО мәмілелері BBB- - дан BBB+-ға дейінгі несиелік рейтингімен</b>	<b>157,992,173</b>	-	-	<b>157,992,173</b>
<b>Барлығы ақша қаражаттары және олардың баламалары</b>	<b>245,237,171</b>	-	-	<b>245,237,171</b>

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

2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша Компанияның банктерде қаражаты жоқ (2022 жылғы 31 желтоқсан: жоқ), оның үлесіне капиталдың 10% - дан астамы тиесілі.

2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдың ішінде Компания Қазақстандық қор биржасында контрагенттермен «Кері РЕПО» мәмілелерін жасасты. Бұл операциялар Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің Қазынашылық міндеттемелерімен қамтамасыз етілген. 2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша «кері РЕПО» мәмілелері бойынша қамтамасыз ету ретінде әрекет ететін қаржы активтерінің әділ құны 171,900,594 мың теңгені құрайды, аудиттелмеген (2022 жылғы 31 желтоқсан: 157,992,173 мың теңге).

## 10 Банктердегі және басқа қаржы институттарындағы қаражат

мың теңге	2023 жылғы 31-наурызда аудиттелмеген			
	12 айлық күтілетін несиелік шығындар	Несиелік-құнсызданбаға н активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	Несиелік-құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	Барлығы
<b>Мерзімді депозиттер</b>				
- BBB- несиелік рейтингімен	650,370	-	-	650,370
- рейтингсіз	50,000,000	-	-	50,000,000
	<b>50,650,370</b>	-	-	<b>50,650,370</b>
<b>Қарыздар</b>				
BBB- несиелік рейтингімен	18,182,554	-	-	18,182,554
<b>Шығынға резерв шегерілгенге дейін банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражаттың жиыны</b>	<b>68,832,924</b>	-	-	<b>68,832,924</b>
Құнсыздануға арналған резерв	(221,798)	-	-	(221,798)

мың теңге

2023 жылғы 31-наурызда  
аудиттелмеген

	Неснелік-құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар		Барлығы
	Неснелік-құнсызданбаған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар	Неснелік-құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар	
Мерзімді депозиттер			
Шығынға арналған резервті шегергендегі банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражаттың жиыны	68,611,126	-	68,611,126

мың теңге

2022 жылғы 31 желтоқсан

	Неснелік-құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар		Барлығы
	Неснелік-құнсызданбаған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар	Неснелік-құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар	
Мерзімді депозиттер			
ВВВ- неснелік рейтингімен рейтингсіз	664,961	-	664,961
	50,013,699	-	50,013,699
	50,678,660	-	50,678,660
Қарыздар			
ВВВ- неснелік ұпайымен	17,973,500	-	17,973,500
Шығынға резерв шегерілгенге дейін банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражаттың жиыны	68,652,160	-	68,652,160
Құнсыздануға арналған резерв	(201,480)	-	(201,480)
Шығынға арналған резервті шегергендегі банктердегі және өзге де қаржы институттарындағы қаражаттың жиыны	68,450,680	-	68,450,680

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

2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша Компанияның бір контрагенті бар (2022 жылғы 31 желтоқсан: бір контрагент), ол капиталдың 10% - дан астамын құрайды. 2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша көрсетілген контрагенттегі қалдықтың жиынтық көлемі 50,000,000 мың теңгені құрайды (2022 жылғы 31 желтоқсан: 50,013,699 мың теңге).

2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша Компанияда 10.0% сыйақы мөлшерлемесімен (2022 жылы: 10.0%) және 2024 жылғы ақпанда өтеу мерзімімен теңгемен мерзімді депозиттер, сондай-ақ 0.70% сыйақы мөлшерлемесі бар АҚШ долларындағы депозит (2022 жылы: 0.70%), өтеу мерзімі 2023 жылдың шілдесінде теңгемен мерзімді депозиттер бар.

## 11 Инвестициялық бағалы қағаздар

Өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар Несиелік рейтингі бар корпоративтік облигациялар В-тен В+-ке дейін

Аудиттелмеген 2023 жылғы 31 наурыз мың теңге	2022 жылғы 31 желтоқсан мың теңге
2,173,847	2,171,971
<b>2,173,847</b>	<b>2,171,971</b>

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31 наурыз			Барлығы
	Несиелік- құнсызданбаған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	Несиелік- құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	12 айлық күтілетін несиелік шығындар	
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің қазынашылық міндеттемелері	1,489,233	-	-	1,489,233
ВВВ несиелік рейтингі бар корпоративтік облигациялар	12,180,495	-	-	12,180,495
В несиелік рейтингі бар екінші деңгейдегі банктер шығарған корпоративтік облигациялар	10,676,790	-	-	10,676,790
Жергілікті атқарушы органдардың (ЖАО) облигациялары	828,268,282	-	-	828,268,282
Несиелік рейтингі жоқ корпоративтік облигациялар	-	1,117,796	-	1,117,796
	<b>852,614,800</b>	<b>-</b>	<b>1,117,796</b>	<b>853,732,596</b>
Шығынға арналған бағалау резерві	(587,689)	-	(1,117,796)	(1,705,485)
Баланстық құн	<b>852,027,111</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>852,027,111</b>

	2022 жылғы 31 желтоқсан			Барлығы
	Несиелік- құнсызданбаған активтер бойынша бүкіл мерзім	Несиелік- құнсызданған активтер болып табылатын активтер	12 айлық күтілетін несиелік шығындар	
мың теңге				

	ішінде күтілетін несиелік залалдар	бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	
<b>Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар</b>			
Қазақстан Республикасы Қаржы Министрлігінің қазынашылық міндеттемелері	1,471,431	-	1,471,431
ВВВ несиелік рейтингі бар корпоративтік облигациялар	7,895,791	-	7,895,791
В несиелік рейтингі бар екінші деңгейдегі банктер шығарған корпоративтік облигациялар	10,968,793	-	10,968,793
Жергілікті атқарушы органдардың (ЖАО) облигациялары	811,205,689	-	811,205,689
Берілген несиелік рейтингі жоқ корпоративтік облигациялар	-	-	1,117,796
	<b>831,541,704</b>	<b>-</b>	<b>1,117,796</b>
Шығынға арналған бағалау резерві	(464,294)	-	(1,582,090)
<b>Баланстық құн</b>	<b>831,077,410</b>	<b>-</b>	<b>831,077,410</b>

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

Акционердің шешіміне сәйкес, есепті кезең ішінде Компания 2035 жылы өтеу мерзімімен және жылдық 0.50% купондық мөлшерлемесімен 15,000,000 бірлік мөлшерінде бірлігіне 1 мың теңге бағамен купондық облигациялар сатып алды. Облигациялар жылдық 12.84% нарықтық мөлшерлемені пайдалана отырып есептелген 3,966,976 мың теңге әділ құны бойынша танылды, бұл өз капиталындағы бөлінбеген пайда шоттарында кейінге қалдырылған салықтарды шегергенде бастапқы тану кезінде 8,826,420 мың теңге мөлшерінде дисконтты тануға әкелді.

2023 жылғы 31 наурызда аяқталған есепті кезең ішінде жергілікті атқарушы органдар 3,571,624 мың теңге көлемінде облигацияларды өтеді. Жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын 79,397 мың теңге сомаға ішінара мерзімінен бұрын өтеуге байланысты дисконтты қайта есептеу мемлекеттік субсидиялар түрінде танылды (16-ескертпе).

## **12 Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек**

Клиенттерге берілген несиелер Қазақстан Республикасының коммерциялық банктері мен несиелік ұйымдарынан сатып алынған ипотекалық несиелерден, сондай-ақ жеке тұлғаларға берілген ипотекалық несиелерден тұрады. Несиелер портфелі Қазақстан Республикасының азаматтары - жеке тұлғаларға берілген теңгемен номиналданған ипотекалық несиелерден тұрады.

Барлық несиелер тиісті тұрғын үймен қамтамасыз етілген.

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31-наурыз мың теңге	2022 ж. мың теңге
<b>Амортизацияланған құн бойынша бағаланатын жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен несиелер және ұзақ мерзімді дебиторлық берешек</b>		
«Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС-нің қарызы	48,717,899	47,264,939
Занды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	3,410,456	24,292,427

Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен несиелер мен ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің жиыны	52,128,355	71,557,366
Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық несиелер	45,884,957	49,455,170
Жеке тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	10,471,631	10,728,932
Жеке тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ипотекалық несиелердің және ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің жиыны	56,356,588	60,184,102
	108,484,943	131,741,468
Шығынға арналған бағалау резерві	(3,192,767)	(4,844,718)
Клиенттерге берілген несиелер және құнсыздануға арналған резервті шегергендегі амортизацияланған құн бойынша бағаланатын жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешек	105,292,176	126,896,750
Клиенттерге берілген, пайда немесе залал арқылы әділ құны бойынша бағаланатын несиелер	5,120,629	4,523,388
Клиенттерге берілген несиелердің және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің жиыны	110,412,805	131,420,138

2023 жылдың 31 наурызында аяқталған үш айдың ішінде Компания коммерциялық банктерден ипотекалық несие портфолиосын сатып алған жоқ (үш ай ішінде 2022 жылғы 31 наурыз: коммерциялық банктерден ипотекалық несие портфелін сатып алған жоқ).

2022 жылғы желтоқсанда «CG Land» ЖШС 481,548 мың теңге сомасына негізгі қарызды ішінара мерзімінен бұрын өтеуді жүргізді.

Есепті күндегі осы несиелердің әділ құны жылдық 26.66% нарықтық пайыздық мөлшерлеме бойынша дисконтталған ақшалай қаражаттың барлық болашақ түсімдерінің ағымдағы құны ретінде бағаланды.

2022 жылы Компания мен "Елорда құрылыс компаниясы" ЖШС арасында негізгі несиелік шартқа қосымша келісімдер жасалды, соған сәйкес Компания Астана қаласында проблемалық үлестік құрылыс объектілерінің құрылысын аяқтау мақсатында жалпы сомасы 20,000,000 мың теңгеге бірнеше транштар берді. Бастапқы тану кезінде бұл транштар жылдық 13.58% -13.74% шегінде нарықтық сыйақы мөлшерлемелерін пайдалана отырып, әділ құнға келтірілді.

**(а) Жеке тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан ипотекалық несиелер мен ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің сапасы**

Кестеде 2023 жылғы 31 наурыздағы және 2022 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша клиенттерге берілген ипотекалық несиелердің сапасы туралы ақпарат берілген:

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31-наурыз				Барлығы
	12 айлық күтілетін несиелік шығындар	Неселік-құнсызданған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	Неселік-құнсызданған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	Неселік-құнсызданған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	
мың теңге					
- мерзімі өтпеген	44,236,527	1,134,540	3,209,254	180,719	48,761,040

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ*  
2023 жылғы 31 наурызда аяқталған  
үш айдағы қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

- 30 күннен аз мерзімге кешіктірілген	1,146,133	424,414	678,047	28,498	2,277,092
- мерзімі 30-89 күнге кешіктірілген	-	682,256	1,326,728	18,000	2,026,984
- мерзімі 90-179 күнге кешіктірілген	-	-	659,170	18,093	677,263
- мерзімі 180-360 күнге кешіктірілген	-	-	665,239	34,393	699,632
- 360 күннен астам мерзімге кешіктірілген	-	-	1,914,577	-	1,914,577
	<b>45,382,660</b>	<b>2,241,210</b>	<b>8,453,015</b>	<b>279,703</b>	<b>56,356,588</b>
Шығынға арналған бағалау резерві	(436,497)	(88,965)	(2,124,922)	(15,998)	(2,666,382)
<b>Баланстық құны</b>	<b>44,946,163</b>	<b>2,152,245</b>	<b>6,328,093</b>	<b>263,705</b>	<b>53,690,206</b>

**2022 жылғы 31-желтоқсан**

	<b>Неснелік - құнсызданбаған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар</b>	<b>Неснелік- құнсызданға н активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар</b>	<b>Бастапқы тану кезінде сатып алынған неснелік- құнсызданған</b>	<b>Барлығы</b>
<b>12 айлық күтілетін неснелік шығындар</b>				
<b>мың теңге</b>				
-мерзімі өтпеген	46,850,259	1,117,291	3,832,452	51,976,282
- 30 күннен аз мерзімге кешіктірілген	1,129,442	369,074	536,152	2,102,820
- 30-89 күн мерзімге кешіктірілген	-	612,598	429,781	1,061,057
- 90-179 күн мерзімге кешіктірілген	-	-	1,233,045	1,299,785
- просроченные на 180-360 күн мерзімге кешіктірілген	-	-	530,416	549,358
- 360 күннен астам мерзімге кешіктірілген	-	-	3,194,800	3,194,800
	<b>47,979,701</b>	<b>2,098,963</b>	<b>9,756,646</b>	<b>60,184,102</b>
Шығынға арналған бағалау резерві	(626,420)	(100,010)	(3,525,313)	(4,268,815)
<b>Баланстық құн</b>	<b>47,353,281</b>	<b>1,998,953</b>	<b>6,231,333</b>	<b>55,915,287</b>

2023 жылғы 31-наурыздағы жағдай бойынша сатушыдан кері сатып алуды толық талап ету құқығымен несиелердің баланстық құны 2,216,549 мың теңгені құрады (2022 жылғы 31 желтоқсан: 2,401,145 мың теңге).



Сатушыдан кері сатып алуды ішінара талап ету құқығына арналған келісімдердің талаптарына сәйкес, бұл құқық осы несиелерді сатып алу күндеріндегі ипотекалық несиелер бойынша негізгі борыштың жалпы мөлшерінің 20% -нан аспайды.

**(б) Жеке тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен ипотекалық несиелер мен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек бойынша шығындарға бағалау резервінің өзгеруін талдау**

Жеке тұлғаларға берілген несиелер сыныптары бойынша және 2023 жылғы 31-наурызда және 2022 жылғы 31-наурызда аяқталған үш ай ішінде күтілетін несиелік залалдардың үш кезеңі бойынша несиелердің құнсыздануынан болған залалдарды жабуға арналған резервтің қозғалысы келесі түрде ұсынылған:

	2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай аудиттелмеген				Барлығы
	Несиелік - құнсызданбаға н активтер бойынша бүкіл 12 айлық күтілетін несиелік шығындар	Несиелік- құнсызданған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	Несиелік- құнсызданған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	Сатып алынған несиелік- құнсызданған бастапқы тану	
мың теңге					
Кезең басындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	626,420	100,010	3,525,313	17,072	4,268,815
1-кезеңге ауыстыру	6,185	(6,185)	-	-	-
2-кезеңге ауыстыру	(15,904)	21,530	(5,626)	-	-
3-кезеңге ауыстыру	(2,021)	(18,443)	20,464	-	-
Таза өзгеріс	(178,183)	(7,947)	(188,507)	(1,074)	(375,711)
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	-	-	(15,319)	-	(15,319)
Тану тоқтатылған қаржы активтері	-	-	(1,183,065)	-	(1,183,065)
Дисконтты босату және басқа өзгерістер	-	-	(28,338)	-	(28,338)
<b>Кезең соңындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы</b>	<b>436,497</b>	<b>88,965</b>	<b>2,124,922</b>	<b>15,998</b>	<b>2,666,382</b>

	2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай аудиттелмеген				Барлығы
	Несиелік- құнсызданбаға н активтер бойынша бүкіл 12 айлық күтілетін несиелік шығындар	Несиелік- құнсызданған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	Несиелік- құнсызданған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар	Сатып алынған несиелік- құнсызданған бастапқы тану	
мың теңге					
Кезең басындағы жағдай бойынша	1,210,724	240,015	3,421,734	3,645	4,876,118



«Umit fund» КЕҰ берген «D» ішкі рейтингі

	-	-	615,092	615,092
<b>Жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан берілген несиелердің және дебиторлық берешектің жиыны</b>	<b>70,942,274</b>	<b>-</b>	<b>615,092</b>	<b>71,557,366</b>
Шығынға арналған бағалау резерві	(197,007)	-	(378,896)	(575,903)
	<b>70,745,267</b>	<b>-</b>	<b>236,196</b>	<b>70,981,463</b>

2023 жылдың қаңтар айының ішінде «Мега Плаза» ЖШС бөліп-бөліп сату бойынша дебиторлық берешекті толық мерзімінен бұрын өтеуді жүргізді.

Қарызды мерзімінен бұрын ішінара өтеуге байланысты дисконтты қайта есептеу 5,667,718 мың теңгені құрады және мемлекеттік субсидиялар түрінде танылды (16-ескертпе).

ЭКСПО-2017 ХАК аумағында орналасқан жеке және заңды тұлғалар үшін төлемді бөліп төлейтін пәтерлерді сату ұзақ мерзімді дебиторлық берешектің кепіл ретінде тіркелген сатылған жылжымайтын мүлікпен (пәтерлер, паркингтер) қамтамасыз етілуін көздейді.

Жеке тұлғалар үшін бөліп-бөліп төлеуді іске асыру тетігі келесі талаптарды көздейді: бастапқы жарна кемінде 20%, кепілдік жарна кемінде үш айлық төлем, сыйақы мөлшерлемесі жылдық 3%, мерзімі 12 жыл, шарт талаптарында комиссия алынбай ішінара – мерзімінен бұрын және толық мерзімінен бұрын өтеу көзделген. Жеке тұлғалар үшін бөліп төлеу шарттары бойынша ақша ағындарын дисконттау үшін Компания бастапқы тану кезінде 14.3% нарықтық мөлшерлемені қолдана отырып, екінші деңгейдегі банктердің жеке тұлғалары үшін ипотекалық несиелеудің орташа мөлшерлемесін пайдаланды.

Заңды тұлғалар үшін бөліп-бөліп төлеуді іске асыру тетігі мынадай талаптарды көздейді: сыйақы мөлшерлемесі жылдық 2%, 10 жыл мерзіммен, шарттың талаптарымен комиссия алынбай, ішінара – мерзімінен бұрын және толық мерзімінен бұрын өтеу көзделген. 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 несиелер бойынша «ҚР Ұлттық Банкі» РММ статистикасын пайдаланды және бастапқы тану кезінде 14.02% нарықтық мөлшерлемені қолданды.

2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша берілген несиелер және заңды тұлғалардың ұзақ мерзімді дебиторлық берешегі, «Umit fund» КЕҰ-дан 947 күн мерзімге мерзімі өткен 627,610 мың теңге сомасындағы ұзақ мерзімді дебиторлық берешекті қоспағанда, мерзімі өткен жоқ (2022 жылғы 31 желтоқсан: 615,092 мың теңге, ол 856 күн мерзімге мерзімі өткен күндер).

Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан несиелер мен дебиторлық берешек бойынша залалдарға бағалау резервінің қалдықтарын өзгерту төменде келтірілген:

мың теңге	Аудиттелмеген 2023 жылдың 31 наурызында аяқталған үш ай			
	1-кезең	2-кезең	3-кезең	Барлығы
<i>Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен несиелер және ұзақ мерзімді дебиторлық берешек</i>				
Жыл басындағы қалдық	197,007	-	378,896	575,903
Шығындар бойынша бағалау резервін таза өзгерту	(57,229)	-	7,712	(49,517)
Басқа өзгерістер	-	-	-	-

Кезеңнің соңындағы қалдық	139,778	-	386,608	526,386
---------------------------	---------	---	---------	---------

	Аудиттелмеген			
	2022 жылғы 31 наурыз			
	1-кезең	2-кезең	3-кезең	Барлығы
мың теңге				
<i>Заңды тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен несиелер және ұзақ мерзімді дебиторлық берешек</i>				
Жыл басындағы қалдық	166,698	5,584,314	248,462	5,999,474
Шығындар бойынша бағалау резервін таза өзгерту	(33,061)	176,559	1,794	145,292
Кезеңнің соңындағы қалдық	133,637	5,760,873	250,256	6,144,766

(в) *Заңды және жеке тұлғаларға берілген жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан түскен заемдар мен ұзақ мерзімді дебиторлық берешек бойынша залалдарға бағалау резервін бағалау кезіндегі түйінді жорамалдар мен пайымдаулар*

*Болжамды ақпаратты қосу*

Компания болжамды ақпаратты қаржы құралы бастапқы танылған сәттен бастап несиелік тәуекелдің айтарлықтай өсуі үшін бағалауға да, күтілетін несиелік залалдарды бағалауға да қосады. Компания болжамды ақпаратты бағалау үшін сараптамалық пайымдауды қолданады. Бұл бағалау сыртқы көздерден алынған ақпаратқа да негізделген.

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

Компания қаржылық құралдардың әрбір портфелі бойынша несиелік тәуекел мен несиелік шығындарды бағалауға әсер ететін негізгі факторлардың тізімін анықтады және құжаттады және тарихи деректерді талдауды қолдана отырып, макроэкономикалық айнымалылар, несиелік тәуекел және несиелік шығындар арасындағы байланысты бағалады.

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

Қаржылық активтердің әртүрлі портфельдері бойынша негізгі көрсеткіштің, дефолт оқиғаларының және залал деңгейлерінің болжамды арақатынасы рейтингтік агенттіктердің соңғы 30-40 жылдағы тарихи деректерін талдау негізінде әзірленді.

### 13 Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек

2023 жылғы 31 наурыздағы және 2022 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық жалға берілетін таза инвестициялардың құрамдас бөліктері келесідей ұсынылған:

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31- наурыз	2022 жылғы 31-желтоқсан мың теңге
Бір жылдан аз	12,829,436	12,900,543
1 жылдан 2 жылға дейін	12,834,412	12,911,242
2 жылдан 3 жылға дейін	12,829,608	12,904,981
3 жылдан 4 жылға дейін	12,819,478	12,900,486

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ*  
2023 жылғы 31 наурызда аяқталған  
үш айдағы қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

4 жылдан 5 жылға дейін	12,781,585	12,870,345
Бес жылдан астам	117,828,222	121,449,806
<b>Ең төменгі жалдау төлемдері</b>	<b>181,922,741</b>	<b>185,937,403</b>
<b>Табылмаған қаржылық кірісті шегергенде:</b>		
Бір жылдан аз	(4,075,629)	(4,162,840)
Бір жылдан бес жылға дейін	(15,215,574)	(15,578,435)
Бес жылдан астам	(15,946,749)	(16,735,384)
<b>Табылмаған қаржылық кірісті шегергенде, барлығы</b>	<b>(35,237,952)</b>	<b>(36,476,659)</b>
Минус: шығындар үшін бағалау резерві	(200,459)	(202,438)
<b>Қаржылық жалдауға таза инвестициялар</b>	<b>146,484,330</b>	<b>149,258,306</b>

Компания "Нұрлы Жер" және "Өз бағдарламасына" сәйкес тұрғын үй кешендерін жалға береді.

Бұл жалдау шарттарын Компания ХҚЕС (IFRS) 16 сәйкес қаржылық жалдау ретінде жіктейді, өйткені жалдау мерзімінің соңына қарай активтерге меншік құқығы жалға алушыға өтеді, ал жалдау мерзімінің басында ең төменгі жалдау төлемдерінің ағымдағы құны жалға алынған активтің барлық әділ құнын құрайды.

"Өз бағдарламасы" бойынша Қаржылық жалдау шарттарының өтеу мерзімі 20 жылға дейін және номиналды сыйақы мөлшерлемелері 11.50% және 13.00% құрайды. "Нұрлы Жер" бойынша Қаржылық жалдау шарттарының өтеу мерзімі 20 жыл және Алматы және 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 жалдау шарттары бойынша сыйақының болжамды мөлшерлемесі 3.1% құрайды.

#### Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің сапасы

Кестеде 2023 жылғы 31 наурыздағы және 2022 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешектің сапасы туралы ақпарат берілген:

	Аудиттелмеген 2023 жылдың 31-наурызы			Барлығы
	12 айлық күтілетін неснелік шығындар	Неснелік-құнсызданған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар	Неснелік-құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неснелік залалдар	
мың теңге				
мерзімі өтпеген	117,891,462	6,320,135	5,619,834	129,831,431
30 күннен аз мерзімге кешіктірілген	3,763,604	2,108,993	1,157,134	7,029,731
мерзімі 30-89 күнге кешіктірілген	-	1,612,492	1,193,608	2,806,100
мерзімі 90-179 күнге кешіктірілген	-	-	1,069,760	1,069,760
мерзімі 180-360 астам күнге кешіктірілген	-	-	1,812,073	1,812,073
360 күннен астам мерзімге кешіктірілген	-	-	4,135,694	4,135,694
	<b>121,655,066</b>	<b>10,041,620</b>	<b>14,988,103</b>	<b>146,684,789</b>
Шығынға арналған бағалау резерві	(45,845)	(10,578)	(144,036)	(200,459)

Баланстық күн 121,609,221    10,031,042    14,844,067    146,484,330

	<b>2022 жылдың 31-желтоқсаны</b>			<b>Барлығы</b>
	<b>12 айлық күтілетін несиелік шығындар</b>	<b>Неселік-құнсызданған активтер бойынша мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар</b>	<b>Неселік-құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар</b>	
мың теңге				
- мерзімі өтпеген	120,993,668	5,814,674	2,860,303	129,668,645
- 30 күннен аз мерзімге кешіктірілген	2,951,069	1,984,192	928,031	5,863,292
- мерзімі 30-89 күнге кешіктірілген	-	2,325,126	1,408,615	3,733,741
- мерзімі 90-179 күнге кешіктірілген	-	-	2,301,535	2,301,535
- мерзімі 180-360 астам күнге кешіктірілген	-	-	2,489,479	2,489,479
- 360 күннен астам мерзімге кешіктірілген	-	-	5,404,052	5,404,052
	<b>123,944,737</b>	<b>10,123,992</b>	<b>15,392,015</b>	<b>149,460,744</b>
Шығынға арналған бағалау резерві	(45,628)	(8,461)	(148,349)	(202,438)
<b>Баланстық күн</b>	<b>123,899,109</b>	<b>10,115,531</b>	<b>15,243,666</b>	<b>149,258,306</b>

2023 жылғы 31 наурызда және 2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай ішінде қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек сыныптары және күтілетін несиелік шығындардың үш кезеңі бойынша несиелердің құнсыздануынан болған залалдарды жабуға арналған бағалау резервінің қозғалысы төмендегідей ұсынылған:

	<b>2023 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген</b>			<b>Барлығы</b>
	<b>12 айлық күтілетін несиелік шығындар</b>	<b>Неселік-құнсызданған активтер бойынша мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар</b>	<b>Неселік-құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша мерзім ішінде күтілетін несиелік залалдар</b>	
мың теңге				
Кезең басындағы жағдай бойынша шығындарға арналған бағалау резервінің шамасы	45,628	8,461	148,349	202,438
1-кезеңге ауыстыру	863	(863)	-	-
2-кезеңге ауыстыру	(2,495)	3,453	(958)	-
3-кезеңге ауыстыру	-	-	-	-
Таза өзгеріс	911	(473)	(3,355)	(2,917)
Жаңадан құрылған немесе сатып алынған қаржы активтері	938	-	-	938

**2023 жылдың**  
**31-наурызында аяқталған үш ай**  
**аудиттелмеген**

	12 айлық күтілетін неселік шығындар	Неселік- құнсызданған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неселік залалдар	Неселік- құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неселік залалдар	Барлығы
мың теңге				
Кезең соңындағы жағдай бойынша шығындарға бағалау резервінің шамасы аудиттелмеген	45,845	10,578	144,036	200,459

**2022 жылдың**  
**31-наурызында аяқталған үш ай**  
**аудиттелмеген**

	12 айлық күтілетін неселік шығындар	Неселік- құнсызданған активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неселік залалдар	Неселік- құнсызданған активтер болып табылатын активтер бойынша бүкіл мерзім ішінде күтілетін неселік залалдар	Барлығы
мың теңге				
Жыл басындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің 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 өзгеріс	(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)
Жыл соңындағы жағдай бойынша құнсыздануға арналған резервтің шамасы	1,035,069	1,204,268	3,007,802	5,247,139

## 14 Шығарылған борыштық бағалы қағаздар

Шығарылған борыштық бағалы қағаздар 2023 жылғы 31 наурыздағы және 2022 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша теңгемен көрсетілген облигациялардан тұрды.

Эмиссия	Өтеу күні	Купонның номиналды мөлшерлемесі	Тнімді мөлшерлеме	Аудиттелмеген	2022 жылғы
				2023 жылғы 31 наурыз	31-желтоқсан
				мың теңге	мың теңге
KZ2C00006641	09.04.2024	4.05%	10.64%	172,617,224	168,366,805
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	146,378,495	142,051,661
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	142,694,608	138,625,210
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	70,638,355	74,800,734
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	68,815,759	66,893,808
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	68,815,759	66,893,808
KZ2C00007839	27.10.2031	7.02%	10,75%	41,318,186	40,276,068
KZ2C00006393	24.02.2026	10.25%	11.00%	31,146,336	30,367,907
KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	10.27%	29,712,127	30,438,455
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,494,967	20,973,967
KZ2C00004356	21.06.2049	2.99%	11.94%	337,825	336,769
KZ2C00007086	01.04.2051	0.10%	12.17%	150,182	146,840
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	55,976	54,693
KZ2C00007631	04.02.2052	0.10%	12.17%	23,477	22,928
				<b>793,199,276</b>	<b>780,249,653</b>

2023 жылғы 31 наурызда аяқталған есепті кезең ішінде Компания 8,525,124 мың теңге сомасына купондық сыйақы төлеуді жүзеге асырды, есепті кезеңде Компания өз облигацияларын орналастыруды жүзеге асырмады.

Есепті кезең ішінде Компания шығарылған облигациялар бойынша мерзімінен бұрын өтеу жүргізбеді.

## 15 Тартылған өзге де қаражат

	Аудиттелмеген	2022 жылғы
	2023 жылғы 31-наурыз	31-желтоқсан
	мың теңге	мың теңге
"Бәйтерек" Ұлттық басқарушы холдингі" АҚ-дан қарыз	210,417,401	206,742,354
Халықаралық қаржы ұйымдарынан алынған ұзақ мерзімді қарыздар	21,016,035	22,638,289
Қазақстан Республикасының Үкіметі алдындағы берешек	6,294,103	6,173,578
Нұр-Сұлтан қ. әкімдігі алдындағы берешек	165,374	161,467
	<b>237,892,913</b>	<b>235,715,688</b>

2023 жылғы 31 наурыздағы және 2022 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша тартылған өзге де қаражатқа "Нұрлы жол" инфрақұрылымды дамытудың 2015 жылға арналған мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде "Бәйтерек" ҰБХ " АҚ-дан алынған несиелер кіреді - ҚР Президентінің 2015 жылғы 6 сәуірдегі № 1030 Жарлығына және ҚР Үкіметінің 2014 жылғы 28 маусымдағы № 728 қаулысымен бекітілген "Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасына", ҚР Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы №қаулысымен бекітілген "Нұрлы жер" тұрғын үй құрылысының 2020-2025 жылдарға арналған бағдарламасына сәйкес қабылданған 2019 жылдар 1054, ҚР Үкіметінің 2022 жылғы 23 қыркүйектегі №736



Қаулысымен бекітілген Тұрғын үй –коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасына интеграцияланған.

"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% - құрайды. Негізгі сома өтеу мерзімі басталған кезде өтеуге жатады. Бастапқы тану кезінде бұл қарыздар 6.9% - дан 8.0% - ға дейінгі сыйақының тиісті есептік нарықтық ставкаларын қолдана отырып, Шартқа сәйкес қарыз бойынша болашақ ақша ағындарын дисконттау жолымен есептелген әділ құн бойынша танылды. Осы несиелер бойынша дисконт мемлекеттік субсидия ретінде танылды (16-ескертпе).

Қазақстан Республикасының Үкіметі алдындағы берешек 2007 жылғы желтоқсанда Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінен Екінші деңгейдегі банктерден ипотекалық қарыздар сатып алу үшін алынған кредитті білдіреді. Осы несие бойынша сыйақы мөлшерлемесі жылдық 0.1% - құрайды және негізгі сома 2027 жылғы желтоқсанда өтеу мерзімі басталған кезде өтеуге жатады. Бастапқы тану кезінде несиенің әділ құны жылдық 8% - құрайтын Компания үшін қарыздар бойынша ұзақ мерзімді нарықтық мөлшерлемеге қатысты басшылықтың бағалауын пайдалана отырып, Шартқа сәйкес болашақ несие ақша ағындарын дисконттау арқылы есептелді.

## 16 Мемлекеттік субсидиялар

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31-наурыз мың теңге	2022 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге
Кезеңнің басындағы қалдық	142,702,544	182,324,636
ЖАО облигациялары бойынша мемлекеттік субсидияны пайдалану (11-ескертпе)	-	(8,890,174)
Кезеңдегі амортизация	(2,006,297)	(2,004,529)
ЖАО облигацияларын ішінара мерзімінен бұрын өтеуге байланысты дисконтты қайта есептеу (11-ескертпе)	79,396	-
Қарызды мерзімінен бұрын ішінара өтеуге байланысты дисконтты қайта есептеу (12-ескертпе)	5,667,718	39,332
Басқа өзгерістер	(82,309)	-
Кезең соңындағы қалдық	<b>146,361,052</b>	<b>171,379,265</b>

«Нұрлы жер», «Жұмыспен қамтудың жол картасы 2020-2021 жылдар» мемлекеттік бағдарламаларын қаржыландыруға қатысты мемлекеттік субсидия бойынша міндеттемелер жергілікті атқарушы органдардың облигацияларын төмен пайыздық мөлшерлеменен сатып алудан дисконт танылғанына қарай пайдаланылатын болады, сондай-ақ мемлекеттік субсидиялардың бір бөлігі компанияның балансына дайын пәтерлер қабылданған кезден бастап 20 жыл ішінде тікелей сатып алумен жалдау бойынша сыйақы түріндегі кірістер құрамында амортизацияланады.

## 17 Болашақ кезеңдердің кірістері және берілген кепілдіктер бойынша резервтер

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31-наурыз мың теңге	2022 жылғы 31- желтоқсан мың теңге
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша болашақ кезеңдердің кірістері	900,130	1,091,799

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31-наурыз мың теңге	2022 жылғы 31- желтоқсан мың теңге
Қаржылық кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдердің кірістері	347	403
<b>Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдердің кірістері жиыны</b>	<b>900,477</b>	<b>1,092,202</b>
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша келтірілген, бірақ мәлімделмеген залалдар резерві	20,164,726	22,676,679
Қаржылық кепілдіктер бойынша талаптарға арналған резерв	1,199	1,159
<b>Берілген кепілдіктер бойынша резервтердің жиыны</b>	<b>20,165,925</b>	<b>22,677,838</b>
	<b>21,066,402</b>	<b>23,770,040</b>

**Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдердің кірістері**

	2023 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге	2022 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге
Кезеңнің басындағы қалдық	1,092,202	2,032,442
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша тапқан комиссиялар (сақтандыру сыйлықақылары)	(422,852)	(732,899)
Қаржылық кепілдіктер бойынша комиссиялар	(59)	(186)
Қаржылық кепілдіктер жөніндегі комиссиялар	11	15
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша комиссиялар қайтарылған	258,924	550,400
Кірістер бойынша ҚҚС	(27,749)	(58,993)
<b>Жыл соңындағы жағдай бойынша қалдық</b>	<b>900,477</b>	<b>1,790,779</b>

Берілген кепілдіктер бойынша болашақ кезеңдердің кірістеріне қаржылық кепілдіктер жөніндегі комиссиялардың бір бөлігі және құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жөніндегі комиссиялардың бір бөлігі кіреді, олар есептеулер бойынша, пропорционалды әдісті пайдалана отырып, әрбір қаржылық кепілдік шарты және құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарт үшін жеке есептелген келесі немесе одан кейінгі қаржы жылдарында табылатын болады.

**Құрылыс жобалары бойынша берілген кепілдіктер бойынша талаптарға резервтердің өзгеруін талдау**

	2023 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге	2022 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге
Кезең басындағы жағдай бойынша резервтің шамасы	1,159	1,141
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша резервтерді өзгерту	40	159
<b>Кезең соңындағы жағдай бойынша резервтің шамасы</b>	<b>1,199</b>	<b>1,300</b>

**Құрылыс жобалары бойынша берілген кепілдіктер бойынша талаптарға резервтердің өзгеруін талдау**

	2023 жылдың 31-наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген мың теңге	2022 жылдың 31- наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген
Жыл басындағы жағдай бойынша резервтің шамасы	22,676,679	16,369,499
Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша резервтерді өзгерту	(2,511,953)	(2,449,489)
<b>Жыл соңындағы жағдай бойынша резервтің шамасы</b>	<b>20,164,726</b>	<b>13,920,010</b>

**Құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар бойынша резервтерді есептеу үшін пайдаланылатын түйінді жорамалдар**

Кепілдік міндеттемелерін бағалау үшін пайдаланылатын жорамалдар кепілдік беру шарттары бойынша кез келген болашақ міндеттемелерді жабу үшін жеткілікті резервтерді неғұрлым сенімді қалыптастыруға арналған.

Есепті күндегі жағдай бойынша Компания кепілдік жағдайларын толық реттеу үшін қажетті болжамды сомаға резерв қалыптастырады.

Кепілдік жағдайының ықтималдығын анықтау үшін Компания тәуекел деңгейін анықтайтын уәкілетті компанияның/әзірлеушінің тағайындалған рейтингін пайдаланады. Рейтинг уәкілетті компанияның/құрылыс салушының сандық және сапалық көрсеткіштерін де ескереді: сатудың рентабельділігі, активтердің рентабельділігі, мерзімді өтімділік коэффициенті, төлем қабілеттілігі коэффициенті, пайыздарды жабу коэффициенті, ағымдағы қарыздың активтерге қатынасы көрсеткіші, меншікті капиталға жиынтық міндеттеме, пайдалануға берілген тұрғын үйдің жалпы алаңының шаршы метрінің көлемі, Бас мердігер лицензиясының санаты, техникалық жарақтандыру.

Кепілдік жағдайының туындау ықтималдығын арттыру факторы құрылыс-монтаждау жұмыстарының артта қалуына және сату жоспарының орындалмауына байланысты кепілдік мерзімін ұзарту туралы өтінішпен уәкілетті компанияның/құрылыс салушының өтініші болып саналады.

Кепілдік беру туралы шарт бойынша құрылыс салушы мен құрылысты жүзеге асыруға уәкілетті компанияның міндеттемелерін орындауды қамтамасыз етуді ескере отырып құрылыс салушының уәкілетті компаниядағы қатысу үлесінің кепілі және аяқталмаған құрылыспен жер учаскесінің (оған құқықтардың) кепілі (бар болса), компанияның бағалауы бойынша кепілдік жағдай туындаған кезде нақты өтеу сомасы құрылыстың аяқталу сатысы мен құнына, сондай-ақ жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасының өзгеруіне байланысты болады.

Күтілетін шығындарды бағалау Компанияның статистикалық деректерді жинақтауына қарай қайта қаралады.

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

Кепілді жағдайдың күтілетін ықтималдығы плюс / минус бір пайызға өзгерген кезде берілген кепілдіктер бойынша резервтердің мөлшері 201,647 мың теңгеге (2022 жыл: 226,767 мың теңге) жоғары/төмен болады.

## 18 Меншікті капитал

### (а) Дивидендтер

Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес, Компанияның резервтерін бөлу үшін қол жетімді шама, егер жинақталған залал болашақ кезеңдерге ауыстырылса, компанияның ҚЕХС-қа сәйкес дайындалған қаржылық есептілігінде көрсетілген бөлінбеген пайданың шамасымен немесе есепті кезеңдегі пайданың

шамасымен шектеледі. Егер меншікті капиталдың мөлшері теріс болса немесе таза кірісті бөлу компанияның төлем қабілетсіздігіне немесе төлем қабілетсіздігіне әкеп соқтырса, бөлуге жол берілмейді.

2022 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл ішінде компания өткен жылдың нәтижелері бойынша 3,622,294 мың теңге немесе жай акция үшін 205.45 теңге сомасында дивидендтер жариялады және төледі.

**(б) Акцияға шаққандағы негізгі және сұйылтылған пайда**

Акцияға шаққандағы базалық және сұйылтылған пайда қарапайым акционерлерге тиесілі кезеңдегі пайда немесе залал сомасын кезең ішінде орналастырылған қарапайым акциялардың орташа өлшенген санына бөлу арқылы есептеледі.

	2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай аудиттелмеген	2022 жылдың 31 наурызында аяқталған үш ай аудиттелмеген
Кезең ішіндегі пайда, мың теңгемен	17,494,541	14,720,993
Жай акциялардың орташа өлшенген саны	17,631,022	17,631,022
<b>Акцияға шаққандағы базалық және сұйылтылған пайда, теңгемен</b>	<b>992</b>	<b>835</b>

**19 Тәуекелдерді басқару**

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

Төменде сипатталғандарды қоспағанда, 2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша нарықтық тәуекел мен өтімділік тәуекеліне қатысты 2022 жылғы 31 желтоқсанмен салыстырғанда елеулі өзгерістер болған жоқ.

Геосаяси жағдайға байланысты белгісіздіктерді барабар көрсету үшін Компания мұнай бағасының және елдің ЖІӨ-нің жаңартылған болжамдарын ескере отырып, 2023 жылдың үш айындағы болжамды макроэкономикалық индикаторларды қоса алғанда, күтілетін несиелік шығындарды бағалау модельдерінде пайдаланылатын болжамды ақпаратты жаңартты.

Қаржылық активтерге қатысты несиелік тәуекелдің ең жоғары деңгейі шолу күніндегі жағдай бойынша келесідей ұсынылуы мүмкін:

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31-наурыз мың теңге	2022 жылғы 31-желтоқсан мың теңге
<b>АКТИВТЕР</b>		
Ақша қаражаттары және олардың баламалары	270,898,988	245,237,171
Банктердегі және басқа қаржы институттарындағы қаражат	68,611,126	68,450,680
Инвестициялық бағалы қағаздар:		
- Өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын	2,173,847	2,171,971
- Амортизацияланған құн бойынша бағаланады	852,027,111	831,077,410
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүліктің ұзақ мерзімді дебиторлық берешегі:		
- Өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын	5,120,629	4,523,388

- Амортизацияланған күн бойынша бағаланады	105,292,176	126,896,750
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	146,484,330	149,258,306
Басқа қаржы активтері	285,895	297,515
<b>Неснелік тәуекелге ұшыраудың барлық максималды деңгейі</b>	<b>1,450,894,102</b>	<b>1,427,913,191</b>

### **Сақтандыру тәуекелдерін басқару**

Компания құрылыс жобалары бойынша кепілдік беру туралы шарттар жасасады. Компания кепілдік жағдайы туындаған кезде тұрғын үй құрылысының аяқталуына және тұрғын ғимараттағы үлестердің үлескерлерге берілуіне кепілдік береді. 2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша Компанияда 55 қолданыстағы кепілдік шарты болды (2022 жылғы 31 желтоқсан: 59 қолданыстағы шарт).

2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша Компания шығарған қолданыстағы кепілдіктер бойынша міндеттемелердің ең жоғары сомасы: 383,934,968 мың теңге (2022 жылғы 31 желтоқсан: 410,765,069 мың теңге).

Компанияның құрылыс жобаларына кепілдік беру туралы шарттар бойынша кездесетін негізгі тәуекелі-кепілдік жағдайлары бойынша нақты төлемдер немесе оларды төлеу уақыты күтілгеннен өзгеше болуы мүмкін. Осылайша, компанияның мақсаты осы міндеттемелерді төлеу үшін жеткілікті резервтерді қамтамасыз ету болып табылады. Сақтандыру тәуекелі негізінен құрылыс салушымен байланысты қаржылық және заңды тәуекелдерді бағалау арқылы басқарылады. Компания құрылыс салушының қаржылық жағдайын, жобаны қаржыландыру көздерін талдауды, құрылыс компаниясының баға саясатының сәйкестігін талдауды бағалайды. Сонымен қатар, Компания жоба бойынша құқықтық және беделді тәуекелдерді белгілеу үшін заңды бағалау жүргізеді. Клиенттің тұрғын үй құрылысын аяқтау жөніндегі міндеттемелерін қамтамасыз ету мақсатында Компания қамтамасыз ету сапасына уәкілетті компаниядағы 100% үлесті, аяқталмаған құрылысы бар жер учаскесін қабылдайды.

## **20 Шартты міндеттемелер**

### **(а) Сақтандыру**

Қазақстан Республикасындағы сақтандыру қызметтерінің нарығы даму сатысында тұр, сондықтан басқа елдерде қолданылатын сақтандыру қорғаудың көптеген нысандары Қазақстанда әлі қол жетімді емес. Компания ипотекалық қарыздар бойынша Компаниядан кепілде тұрған кепілді жылжымайтын мүлік болып табылатын мүлікті және жалға берілетін тұрғын үйді, атап айтқанда оның конструктивтік элементтерін табиғи, климаттық тұрмыстық және т. б. апаттар мен төтенше жағдайлар нәтижесінде келтірілген жоғалту, қаза болу және (немесе) бүліну тәуекелдерінен сақтандыру болуға тиіс мүлікті сақтандыру қызметін сатып алады. (немесе) техногендік сипаттағы, үшінші тұлғалардың қылмыстық және немқұрайлы әрекеттері. Компания тиісті сақтандыруға ие болғанға дейін, белгілі бір активтердің жоғалуы немесе бүлінуі компанияның қызметі мен қаржылық жағдайына айтарлықтай теріс әсер етуі мүмкін.

### **(б) Соттың істі қарауы**

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

### **(в) Қазақстандағы шартты салық міндеттемелері**

Қазақстанның салық жүйесі салыстырмалы түрде жаңа бола отырып, заңнамалық нормалардың, ресми түсіндірмелердің және сот шешімдерінің жиі өзгеруімен сипатталады, көбінесе анық емес баяндалған және қарама-қайшы, бұл оларды әртүрлі салық органдарының, соның ішінде ХҚЕС-ке сәйкес кірістерді, шығыстарды және қаржылық есептіліктің басқа да баптарын есепке алу тәртібіне қатысты пікірлерді екіұшты түсіндіруге мүмкіндік береді. Салықтарды есептеудің дұрыстығына қатысты тексерулер мен тергеулерді ірі айыппұлдар салуға және пайыздар алуға құқығы бар әртүрлі деңгейдегі реттеушілер жүргізеді. Есепті кезеңдегі салықтарды есептеудің дұрыстығы келесі бес күнтізбелік жыл ішінде тексерілуі мүмкін, бірақ белгілі бір жағдайларда бұл мерзім ұзартылуы мүмкін.

Бұл мән-жайлар Қазақстанда салық тәуекелдерінің басқа елдерге қарағанда әлдеқайда жоғары болуына әкеп соғуы мүмкін. Басшылықтың пікірінше, салық міндеттемелері басшылықтың қолданыстағы салық заңнамасын түсіндіруіне, нормативтік құжаттардың ресми түсініктемелеріне және сот шешімдеріне сүйене отырып, осы қаржылық есептілікте толық көрсетілген. Алайда, әр түрлі реттеуші органдардың салық заңнамасын түсіндіруі Компания басшылығының пікірінен өзгеше болуы мүмкін екенін ескере отырып, реттеуші органдар тарапынан мәжбүрлеп ықпал ету шаралары қолданылған жағдайда, олардың компанияның қаржылық есептілігіне әсері айтарлықтай болуы мүмкін.

## 21 Байланысты Тараптар арасындағы операциялар

### (а) Басқарма және Директорлар кеңесі мүшелерінің қатысуымен жасалатын операциялар

Басқарма және Директорлар кеңесі мүшелеріне сыйақылардың жалпы мөлшері төменде келтірілген:

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31-наурыз мың теңге	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31-наурыз мың теңге
Директорлар кеңесінің мүшелері	5,530	10,603
Басқарма мүшелері	33,241	55,131
	<u>38,771</u>	<u>65,734</u>

2023 жылғы 31 наурыздағы және 2022 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Басқарма және Директорлар кеңесі мүшелерімен операциялар бойынша шоттар бойынша қалдықтар және орташа сыйақы мөлшерлемелері:

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31-наурыз мың теңге	Аудиттелмеген Орташа сыйақы мөлшерлемесі	2022 жылғы 31-наурыз мың теңге	Орташа сыйақы мөлшерлемесі
<b>Қысқартылған аралық есеп қаржылық жағдай туралы</b>				
Клиенттерге берілген несиелер	31,428	3.00	63,327	3.00
Басқа міндеттемелер	75,009	-	58,789	-

### б) Басқа байланысты тараптардың қатысуымен жасалатын операциялар

Басқа да байланысты тараптарға "Бәйтерек" ҰБХ" АҚ және оның еншілес кәсіпорындары (бұдан әрі бірлесіп "Бәйтерек тобы" деп аталады) және өзге де мемлекеттік мекемелер кіреді.

2023 жылғы 31 наурыздағы және 2022 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша бұдан әрі ұсынылған сомалар қаржылық жағдай туралы есепке, өзге де байланысты тараптармен операциялар бойынша пайда немесе залал және өзге де жиынтық кіріс туралы есепке енгізілген:

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ*  
 2023 жылғы 31 наурызда аяқталған  
 үш айдағы қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

	2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай аудиттелмеген	2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай аудиттелмеген	2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай аудиттелмеге н	2022 жылғы 31 наурызда аяқталған үш ай аудиттелмег ен
	Бәйтерек тобы мың теңге	Мемлекеттік ұйымдар мың теңге	Бәйтерек тобы мың теңге	Мемлекетті к ұйымдар мың теңге
<b>Пайда немесе залал туралы қысқартылған аралық есеп</b>				
Пайыздық кірістер	2,552,978	31,142,405	711,510	28,030,947
Пайыздық шығыстар	(23,876,009)	(452,924)	(22,904,567)	(425,574)
Таза басқа операциялық кірістер	82,309	-	-	(9,091,372)
Комиссиялық шығыстар	(11)	(705)	-	(660)
Басқа кірістер	216,749	(96,633)	161,272	(209,835)
Жалпы әкімшілік шығыстар (Шығындар) /	-	(103,656)	-	(7,779)
күнсыздануды қалпына келтіру	41,286	(75,291)	(4,406)	273,642
Табыс салығы бойынша шығыс	-	(651,169)	-	(939,649)

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ*  
 2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдағы  
 қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша басқа да байланысты тараптармен операциялар бойынша шоттар бойынша қалдықтар:

	Аудиттелмеген Бәйтерек тобы		Аудиттелмеген Мемлекеттік ұйымдар	
	мың теңге	Орташа сыйақы мөлшер лемесі, %	мың теңге	Орташа сыйақы мөлшерл емесі, %
Ақша қаражаттары және олардың баламалары	18,658,839	15.25	243,322,495	16.09
Банктердегі және өзге қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	67,961,529	7.59	-	-
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	12,171,398	0.50	829,183,321	5.20
Клиенттерге берілген несиелер	-	-	48,688,208	0.40
Ағымдағы салық активі	-	-	5,087,481	-
Басқа активтер	81,266	-	107,369	-
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	731,820,006	5.71	13,076,672	10.12
Басқа да тартылған қаражат	210,417,401	0.17	6,459,477	0.10
Мемлекеттік субсидиялар	144,563,170	-	1,797,882	-
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі	-	-	15,948,221	-
Басқа міндеттемелер	-	-	531,806	-

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

	Бәйтерек тобы		Мемлекеттік ұйымдар	
	мың теңге	Орташа сыйақы мөлшерле ме сі, %	мың теңге	Орташа сыйақы мөлшерле ме сі, %
Ақша қаражаттары және олардың баламалары	18,706,441	15.25	212,774,938	13.88
Банктердегі қаражат	67,786,335	7.61	-	-
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	7,891,244	0.5	812,220,919	5.20
Клиенттерге берілген несиелер	-	-	47,171,594	0.40
Ағымдағы салық активі	-	-	4,459,416	-
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	79,454	-	103,836	-
Басқа да тартылған қаражат	718,929,637	5.72	12,542,124	10.10
Мемлекеттік субсидиялар	206,742,354	0.17	6,335,045	0.10
Кейінге қалдырылған салық міндеттемесі	140,884,429	-	1,818,115	-
Басқа міндеттемелер	-	-	17,503,656	-
Банктердегі қаражат	-	-	376,936	-



## 22 Қаржылық активтер мен міндеттемелер: әділ құн және есепке алу жіктемелері

### (а) есептік жіктемелер және әділ құн

Келесі кесте 2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша қаржылық активтер мен міндеттемелердің баланстық және әділ құнын көрсетеді:

Аудиттелмеген	Аудиттелмеген Амортизацияланған құн бойынша ескерілетін	Аудиттелмеген Пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша есепке алынатын	Аудиттелмеген Барлық баланстық құн	Аудиттелмеген Әділ құн
мың теңге				
Ақша қаражаттары және олардың баламалары	270,898,988	-	270,898,988	270,898,988
Банктердегі және өзге қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	68,611,126	-	68,611,126	68,611,126
Инвестициялық бағалы қағаздар:				
- Өзгерістері пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын	-	2,173,847	2,173,847	2,173,847
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	852,027,111	-	852,027,111	839,968,215
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүлікте бөліп-бөліп сатудан түскен дебиторлық берешек:				
- Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын	105,292,176	-	105,292,176	82,261,654
- Әділ құны бойынша бағаланатын өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетіледі	-	5,120,629	5,120,629	5,120,629
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	146,484,330	-	146,484,330	146,484,330
Басқа қаржы активтері	285,895	-	285,895	285,895
	<b>1,443,599,626</b>	<b>7,294,476</b>	<b>1,450,894,102</b>	<b>1,415,804,684</b>
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	793,199,276	-	793,199,276	737,361,140
Басқа да тартылған қаражат	237,892,913	-	237,892,913	157,929,337
Басқа қаржылық міндеттемелер	4,042,768	-	4,042,768	4,042,768
	<b>1,035,134,957</b>	-	<b>1,035,134,957</b>	<b>899,333,245</b>

Келесі кесте 2022 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық активтер мен міндеттемелердің баланстық және әділ құнын көрсетеді:

мың теңге	Амортизацияланған құн бойынша ескерілетін	Пайда немесе шығын арқылы әділ құн бойынша есепке алынатын	Жалпы баланстық құн	Әділ құн
Ақша қаражаттары және олардың баламалары	245,237,171	-	245,237,171	245,237,171
Банктердегі және басқа қаржы институттарындағы қаражат	68,450,680	-	68,450,680	66,255,577
Инвестициялық бағалы қағаздар:				
- Амортизацияланған құн бойынша бағаланады	831,077,410	-	831,077,410	856,731,799
- Әділ құны бойынша бағаланатын өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетіледі	-	2,171,971	2,171,971	2,171,971
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сағудан түскен дебиторлық берешек:				
- Амортизацияланған құн бойынша бағаланады	126,896,750	-	126,896,750	101,335,619
- Әділ құны бойынша бағаланатын өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетіледі	-	4,523,388	4,523,388	4,523,388
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	149,258,306	-	149,258,306	149,258,306
Басқа қаржы активтері	297,515	-	297,515	297,515
	<b>1,421,217,832</b>	<b>6,695,359</b>	<b>1,427,913,191</b>	<b>1,425,811,346</b>
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	780,249,653	-	780,249,653	764,691,925
Басқа да тартылған қаражат	235,715,688	-	235,715,688	182,464,081
Басқа қаржылық міндеттемелер	3,885,402	-	3,885,402	3,885,402
	<b>1,019,850,743</b>	<b>-</b>	<b>1,019,850,743</b>	<b>951,041,408</b>

Әділ құнды бағалау активті сату кезінде алынатын немесе бағалау күніне нарыққа қатысушылар арасында ұйымдастырылған нарықта жүзеге асырылатын операция жағдайында міндеттемені беру кезінде төленетін бағаны анықтауға бағытталған. Дегенмен, бар белгісіздіктер мен бағалаудың субъективтілігіне байланысты әділ құн активтерді дереу сату немесе міндеттемелерді орындау мүмкін болатын құн ретінде қарастырылмауы керек.

Белсенді нарықтарда тізімделген қаржылық активтер мен міндеттемелердің әділ құны нарықтық баға белгілеулеріне немесе дилерлік баға белгілеулеріне негізделген. Барлық басқа қаржы құралдары үшін Компания бағалау әдістерін қолдана отырып, әділ құнды анықтайды.

Бағалау әдістерінің мақсаты активтерді сату немесе бағалау күніне нарыққа қатысушылар арасында міндеттемелерді беру бойынша ұйымдастырылған нарықта жүзеге асырылатын операцияның бағасын көрсететін әділ құнды бағалау тәсіліне қол жеткізу болып табылады.

Бағалау әдістеріне ағымдағы уақытқа келтірілген таза құнды бағалау және ақша ағындарын дисконттау модельдері, нарықтық баға белгілеулері белгілі ұқсас құралдармен салыстыру, сондай-ақ бағалаудың басқа модельдері кіреді. Бағалау үшін пайдаланылатын пайымдаулар мен деректерге тәуекелсіз және базалық сыйақы мөлшерлемелері, несиелік спрэдтер және дисконттау мөлшерлемелерін, акциялар мен облигациялардың баға белгілеулерін, валюта бағамдарын, қор индекстерін, сондай-ақ күтілетін баға ауытқуларын және оларды салыстыруды бағалау үшін пайдаланылатын басқа түзетулер жатады. Бағалау әдістері нарықтың тәуелсіз қатысушылары анықтайтын есепті күндегі жағдай бойынша қаржы құралының құнын көрсететін әділ құнды анықтауға бағытталған.

Компания стандартты және қарапайым қаржы құралдарының әділ құнын анықтау үшін кеңінен танылған бағалау модельдерін пайдаланады, мысалы, пайыздық және валюталық своптар, тек жалпыға қол жетімді нарықтық деректерді пайдаланады және басшылықтың пікірлері мен бағалауларын қажет етпейді. Бақыланатын баға ұсыныстары мен модельдердің бастапқы деректері әдетте нарықта айналымдағы борыштық және үлестік бағалы қағаздар, биржада айналымдағы туынды құралдар үшін қол жетімді.

Неғұрлым күрделі құралдар үшін Компания өзінің бағалау модельдерін қолданады. Осы модельдерде қолданылатын кейбір немесе барлық маңызды деректер жалпыға қол жетімді нарықтық деректер болмауы мүмкін және нарықтық баға белгілеулерден немесе ставкалардан немесе пайымдаулар негізінде қалыптасқан бағалардан туындауы мүмкін. Бағалануы бақыланбайтын нарықтық деректерді пайдалануға негізделген құралдардың мысалы ретінде белсенді нарық жоқ кейбір несиелер мен бағалы қағаздар болуы мүмкін.

#### **(б) Әділ құнды бағалау иерархиясы**

Компания көрсетілген бағаларды қалыптастыру кезінде пайдаланылатын деректердің маңыздылығын ескеретін әділ құнды бағалаудың келесі иерархиясын пайдалана отырып, әділ құнды

- 1-деңгей: бірдей қаржы құралдарына қатысты белсенді нарықтағы баға белгілеулер (түзетілмеген);
- 2-деңгей: бастапқы деректер ретінде тиісті актив немесе міндеттеме бойынша тікелей (яғни тікелей баға) немесе жанама түрде (яғни бағаға негізделген деректер) байқалатын нарықтық параметрлер (1-деңгейге жатқызылған баға ұсыныстарын қоспағанда) қолданылады. Бұл санатқа мыналарды қолдану арқылы бақаланатын құралдар кіреді: ұқсас құралдар үшін белсенді нарықтардағы нарықтық баға белгілеулер, белсенді ретінде қарастырылмайтын нарықтардағы бірдей немесе ұқсас құралдар үшін нарықтық баға белгілеулер немесе барлық пайдаланылатын деректер тікелей немесе жанама түрде бақыланатын нарықтық деректерге негізделетін бағалаудың басқа әдістері;

- 3-деңгей: деректер қол жетімді болып табылмайды. Бұл санатқа бақыланатын бастапқы деректерге негізделмеген ақпаратты пайдалана отырып бағаланатын құралдар кіреді, мұндай бақыланбайтын деректер құралды бағалауға айтарлықтай әсер етеді. Бұл санатқа ұқсас құралдарға арналған баға белгілеулер негізінде бағаланатын құралдар кіреді, оларға қатысты құралдар арасындағы айырмашылықты көрсету үшін елеулі бақыланбайтын түзетулерді немесе пайымдауларды пайдалану талап етіледі.

Бұдан әрі кестеде әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша қысқартылған қаржылық жағдай туралы аралық есепте және 2022 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық жағдай туралы есепте әділ құн бойынша көрсетілетін қаржы құралдарына талдау келтірілген. Сомалар қаржылық жағдай туралы есепте көрсетілген сомаларға негізделеді.

<b>Қаржылық активтер</b>	<b>2-деңгей</b>	<b>3-деңгей</b>	<b>Барлығы</b>
Өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	2,173,847	-	2,173,847
Клиенттерге берілген, өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын несиелер	-	5,120,629	5,120,629
	<b>2,173,847</b>	<b>5,120,629</b>	<b>7,294,476</b>

<b>Қаржылық активтер</b>	<b>2-деңгей</b>	<b>3-деңгей</b>	<b>Барлығы</b>
Өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	2,171,971	-	2,171,971
Клиенттерге берілген, өзгерістері кезең ішіндегі пайда немесе залал құрамында көрсетілетін әділ құн бойынша бағаланатын несиелер	-	4,523,388	4,523,388
	<b>2,171,971</b>	<b>4,523,388</b>	<b>6,695,359</b>

Бұдан әрі кестеде әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша әділ құн бойынша бағаланбайтын қаржы құралдарының әділ құнына талдау келтірілген:

<b>Аудиттелген мың тенге</b>	<b>2-деңгей</b>	<b>3-деңгей</b>	<b>Барлық әділ құн</b>	<b>Барлық баланстық құн</b>
<b>Активтер</b>				
Ақша қаражаттары және олардың баламалары	270,898,988	-	270,898,988	270,898,988
Банктердегі және өзге қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	68,611,126	-	68,611,126	68,611,126

*"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ*  
*2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдағы*  
*қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер*

Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	839,968,215	-	839,968,215	852,027,111
Клиенттерге берілген несиелер және жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан дебиторлық берешек	80,394,553	1,867,102	82,261,654	105,292,176
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	130,780,794	15,703,536	146,484,330	146,484,330
Басқа қаржы активтері	285,895	-	285,895	285,895
<b>Міндеттемелер</b>				
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	737,361,140	-	737,361,140	793,199,276
Басқа да тартылған қаражат	157,929,337	-	157,929,337	237,892,913
Басқа қаржылық міндеттемелер	4,042,768	-	4,042,768	4,042,768
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Бұдан әрі кестеде әділ құн иерархиясының деңгейлері бөлінісінде 2022 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша әділ құн бойынша бағаланбайтын қаржы құралдарының әділ құнына талдау келтірілген:

мың тенге	2-деңгей	3-деңгей	Барлық әділ құн	Барлық баланстық құн
<b>Активтер</b>				
Ақша қаражаттары және олардың баламалары	245,237,171	-	245,237,171	245,237,171
Банктердегі және өзге қаржы институттарындағы шоттар мен депозиттер	66,255,577	-	66,255,577	68,450,680
Амортизацияланған құны бойынша бағаланатын инвестициялық бағалы қағаздар	856,731,799	-	856,731,799	831,077,410
Клиенттерге берілген несиелер және амортизацияланған құн бойынша бағаланатын жылжымайтын мүлікті бөліп-бөліп сатудан дебиторлық берешек	99,738,036	1,597,583	101,335,619	126,896,750
Қаржылық жалдау бойынша дебиторлық берешек	134,014,640	15,243,666	149,258,306	149,258,306
Басқа қаржы активтері	297,515	-	297,515	297,515
<b>Міндеттемелер</b>				
Шығарылған борыштық бағалы қағаздар	764,691,925	-	764,691,925	780,249,653
Басқа да тартылған қаражат	182,464,081	-	182,464,081	235,715,688
Басқа қаржылық міндеттемелер	3,885,402	-	3,885,402	3,885,402

## 23 Капиталды басқару

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31-наурыз	2022 жылғы 31-желтоқсан
k1 коэффициенті	17%	14%
k1-2 коэффициенті	27%	21%
k1-3 коэффициенті	27%	25%

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

2023 жылғы 31 наурыздағы және 2022 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Компанияға қолданылатын коэффициенттердің ең төменгі деңгейі:

- k1 – 6%.
- k1-2 – 6%.
- k1-3 – 12%.

## 24 Сегменттік есеп беру

Компанияның операциялары жоғары интеграцияланған және 14 "Сегменттік есептілік" ХҚЕС сәйкес бірыңғай бизнес-сегментті құрайды. Компанияның активтері негізінен

Қазақстан Республикасында болады және Компания Қазақстан Республикасында жүргізілетін және онымен байланысты операциялардан кіріс алады. Компания жағдайында Басқарма төрағасы болып табылатын операциялық шешімдерді қабылдауға жауапты тұлға да Компания туралы ақпаратты тұтастай алады және қарастырады.

## 25 Есепті күннен кейінгі оқиғалар

Есепті күннен кейінгі кезеңде компания қызметінде елеулі өзгерістер байқалмайды.

## 26 Акцияға шаққандағы пайда

Акцияға шаққандағы пайда келесідей есептеледі:

	Аудиттелмеген 2023 жылғы 31-наурыз	Аудиттелмеген 2022 жылғы 31 -наурыз
<b>мың теңге</b>		
3 айдағы таза пайда, мың теңгемен	17,494,541	14,720,993
акционерлердің үлесіне жатқызылатын 3 айдағы таза пайда	17,494,541	14,720,993
айналыстағы жай акциялардың орташа өлшенген саны, мың дана	17,631,022	17,631,022
<b>Акцияға шаққандағы базалық және сұйылтылған пайда, теңгемен</b>	<b>992</b>	<b>835</b>

## 27 2023 жылғы 31 наурызда аяқталған бірінші тоқсандағы қаржылық жағдай туралы есеп негізінде бір акцияның 2023 жылғы 31 наурыздағы баланстық құны

Бір акцияның баланстық құнының бұл 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 баланстық құны формула бойынша есептеледі:

$$BVcs = NAV/NOcs, \text{ мұнда:}$$

**BVcs**- (book value per common share) есеп айырысу күніне бір қарапайым акцияның баланстық құны;

**NAV** - (net asset value) есеп айырысу күніндегі қарапайым акциялар үшін таза активтер;

**NOcs**- (number of outstanding common shares) есеп айырысу күніндегі жай акциялар саны.

Қарапайым акцияларға арналған таза активтер формула бойынша есептеледі:

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

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

**IA** - (intangible assets) акциялар эмитентінің қаржылық жағдайы туралы есепте ұйым төленген ақшалай қаражатты немесе ақшалай қаражаттың баламаларын өтеу және/немесе экономикалық пайда алу мақсатында үшінші тараптарға өткізе алмайтын бейматериалдық активтер;

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

**"Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы" АҚ**  
2023 жылғы 31 наурызда аяқталған үш айдағы  
қысқартылған аралық қаржылық есептілікке ескертпелер

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

2023 жылғы 31 наурыздағы жағдай бойынша бір акцияның баланстық құны:

TA = 1 471 858 081 мың теңге;  
IA = 475 529 мың теңге;  
TL = 1 220 999 мың теңге;  
NAV = 251 369 553 мың теңге;  
NOcs. = 17 631 022 дана;  
BVcs = 14 257 теңгені құрайды.

Басқарушы директор

Бас бухгалтер



Б.Сагимкулова

А.Токтаркожа