

Сокращенный промежуточный отчет о финансовом положении
АО "Казахстанская Жилищная Компания" по состоянию на 31 марта 2023 года

(в тыс. тенге)

Наименование статьи	Примечание	Не аудировано 31 марта 2023 года	31 декабря 2022 года
1	2	3	4
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	9	270 898 988	245 237 171
Средства в банках и прочих финансовых институтах	10	68 611 126	68 450 680
Инвестиционные ценные бумаги:		0	0
Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка		2 173 847	2 171 971
Оцениваемые по амортизированной стоимости	11	852 027 111	831 077 410
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	12	0	0
Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка		5 120 620	4 523 388
Оцениваемые по амортизированной стоимости		105 292 176	126 896 750
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	13	146 484 330	149 258 306
Текущий налоговый актив		5 087 481	4 459 416
Авансы, уплаченные за приобретение и строительство объектов недвижимости		0	0
Активы, подлежащие по договорам финансовой аренды		4 034 219	4 796 241
Незавершенное строительство		175 716	175 716
Основные средства		3 709 993	3 750 885
Инвестиционная собственность		6 641 363	6 659 688
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы)		172 700	188 510
Прочие активы		1 428 402	1 502 309
Всего активов		1 471 858 081	1 449 148 441
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долговые ценные бумаги выпущенные	14	793 199 276	780 249 653
Прочие привлеченные средства	15	237 892 913	235 715 688
Государственные субсидии	16	146 361 052	142 702 544
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	17	21 066 402	23 770 040
Отложенное налоговое обязательство		15 948 221	17 503 656
Прочие обязательства		5 545 135	6 029 899
Всего обязательств		1 220 012 999	1 205 971 480
Собственный капитал	18		
Акционерный капитал		193 432 016	193 432 016
Эмиссионный доход		12 661	12 661
Собственные акции, выкупленные у акционеров		-2 597 522	-2 597 522
Дополнительно оплаченный капитал		3 389 392	3 389 392
Резервный капитал		2 734 447	2 734 447
Прочие резервы			
Нераспределенная прибыль		54 874 088	46 205 967
Всего собственного капитала		251 845 082	243 176 961
Всего собственного капитала и обязательств		1 471 858 081	1 449 148 441
Балансовая стоимость на одну акцию, в тенге		14 257	13 769

Управляющий директор

Сагимкулова Б.Д.

Главный бухгалтер

Токтаркожа А.Т.

Место для печати



Handwritten signature

Сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
АО "Казахстанская Жилищная Компания" за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года

(в тыс. тенге)

Наименование статьи	Примечание	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года
1	2	3	4
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной ставки вознаграждения		36 335 366	33 539 944
Прочие процентные доходы		3 272 571	3 904 434
Процентные расходы		-26 017 426	-24 964 631
Чистый процентный доход	4	13 590 511	12 479 747
Комиссионные доходы		10 918	13 721
Комиссионные расходы		-108 931	-148 692
Чистый комиссионный расход		-98 013	-134 971
Чистый доход от операций с иностранной валютой		2 017 487	240 162
Чистая прибыль (убыток) от операций по прочим финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка		620 883	-67 380
Чистые заработанные страховые премии	6	422 910	733 085
Убыток от изменения резервов под выданные гарантии		2 511 914	2 449 330
Прочие операционные доходы/(расходы)	7	-74 390	1 247 657
Операционный доход		18 991 302	16 947 630
Доходы от восстановления убытков/ (убытки) от обесценения долговых финансовых инструментов	5	346 634	-148 095
Расходы на персонал		-815 407	-775 282
Общие и административные расходы		-376 819	-363 611
Прибыль до налогообложения		18 145 710	15 660 642
Расход по походному налогу	8	-651 169	-939 649
Прибыль и общий совокупный доход за период		17 494 541	14 720 993
Базовая и разводненная прибыль на акцию в тенге	18(б)	992	835

Управляющий директор

Главный бухгалтер

Место для печати



Сагимкулова Б.Д.

Токтаркожа А.Т.

Сокращенный промежуточный отчет о движении денежных средств
АО "Казахстанская Жилищная Компания" за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года

(в тыс. тенге)

Наименование статьи	Примечание	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года
1	2	3	4
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Процентные доходы полученные		16 731 786	11 863 975
Процентные расходы выплаченные		-8 807 828	-8 803 089
Комиссионные доходы полученные		16 975	-8 461
Комиссионные расходы выплаченные		-109 502	-129 391
Поступления по прочим доходам (расходам)		47 936	39 572
Расходы на персонал выплаченные		-753 388	-714 918
Прочие общие и административные расходы выплаченные		-596 394	-687 912
		6 529 585	1 559 776
(Увеличение)/уменьшение операционных активов			
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах		0	56 549 395
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период		2 974	142
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку		27 535 481	4 495 186
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды		67 332	5 391
Незавершенное строительство		0	0
Дебиторская задолженность по финансовой аренде		3 505 342	4 412 325
Прочие активы		188 658	-1 034
Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств			
Государственные субсидии		-132 150	-606 135
Доходы будущих периодов по выданным гарантиям		258 799	550 399
Прочие обязательства		-17 890	-120 187
Увеличение/(уменьшение) денежных средств от операционной деятельности до уплаты вознаграждения и подоходного налога		37 803 467	66 834 476
Подоходный налог уплаченный		-22 072	-22 072
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности		37 781 395	66 812 404
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости		-15 000 000	-174 724 633
Погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости		3 571 624	296 551 019
Покупка и продажа основных средств и нематериальных активов		-380 418	-67 131
Продажа инвестиционной собственности			
Потоки денежных средств, от/(использованных в) инвестиционной деятельности		-11 808 794	121 759 255
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных			
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг			1 257 977
Дивиденды выплаченные			
Потоки денежных средств, использованные в финансовой деятельности		0	1 257 977
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		25 972 601	189 829 636
Влияние изменений обменных курсов на величину денежных средств и их эквивалентов		-31	-60
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты		46 742	-41 977
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		245 237 171	100 684 841
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода (Примечание 9)		271 250 483	290 472 440

Управляющий директор

Главный бухгалтер

Место для печати



Сагимкулова Б.Д.

Токтаркожа А.Т.

Handwritten signatures in blue ink.

Сокращенный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале
АО "Казахстанская Жилищная Компания" за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года

(в тыс. тенге)

Наименование статьи	Примечание	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	(Накопленные убытки)/ нераспределенная прибыль	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Остаток на 1 января 2022 года		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	22 833 838	219 804 832
Общий совокупный доход								-
Прибыль за период, не аудировано							14 720 993	14 720 993
Общий совокупный доход за период, не аудировано							14 720 993	14 720 993
Дивиденды объявленные и выплаченные	18 (а)							-
Взносы в капитал (выпуск акций), связанные с объединением бизнеса								-
Остаток по состоянию на 31 марта 2022 года, не аудировано		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	37 554 831	234 525 825
Остаток по состоянию на 1 января 2023 года		193 432 016	12 661	-2 597 522	3 389 392	2 734 447	46 205 967	243 176 961
Общий совокупный доход								-
Прибыль за период, не аудировано							17 494 541	17 494 541
Общий совокупный доход за период, не аудировано							17 494 541	17 494 541
Дивиденды объявленные и выплаченные	18 (а)							-
Прочие операции								-
Остаток по состоянию на 31 марта 2023 года, не аудировано		193 432 016	12 661	(2 597 522)	3 389 392	2 734 447	54 874 088	251 845 082

Управляющий директор

Сагимкулова Б.Д.

Главный бухгалтер

Токтаркожа А.Т.

Место для печати



Handwritten signature in blue ink.

Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности АО «Казахстанская Жилищная Компания» за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

АО «Казахстанская Жилищная Компания» (далее - «Компания») была учреждена 29 декабря 2000 года, как АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» в соответствии с Постановлением Национального Банка Республики Казахстан (далее - «НБРК») №469 от 20 декабря 2000 года. Основной деятельностью Компании является предоставление займов на основании лицензии уполномоченного органа на осуществление банковских заемных операций. Компания может дополнительно осуществлять операции доверительного управления, факторинга, форфейтинга и лизинга. Компания вправе осуществлять следующие виды деятельности:

- инвестиционную деятельность,
- финансирование и реализация инвестиционных проектов, в том числе путем приобретения облигаций местных исполнительных органов;
- обусловленное размещение средств в банках второго уровня и кредитование иных финансовых организаций;
- выпуск и размещение ценных бумаг, в том числе облигаций;
- имущественный наем (аренда) объектов недвижимости, в том числе с правом последующего выкупа;
- предоставление гарантий на завершение строительства многоквартирного жилого дома, жилого дома (жилого здания), приемка его в эксплуатацию при наступлении гарантийного случая и передача долей в жилом доме (жилом здании) дольщикам;
- предоставление займов уполномоченной организации, определенной в соответствии с Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве», и юридическим лицам, осуществляющим строительство в рамках государственных программ жилищного строительства;
- субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным жилищным займам, выданным банками второго уровня населению.

16 февраля 2021 года Компания получила банковскую лицензию №4.1.13 на проведение банковских заемных операций.

Деятельность Компании регулируется Агентством Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка.

Юридический адрес Компании: Республика Казахстан, Z05T3E2, г. Астана, пр. Мәңгілік ел, зд.55А.

(б) Акционеры

По состоянию на 31 марта 2023 года и 31 декабря 2022 года Компания полностью принадлежит АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» («Материнская компания»). Стороной, обладающей конечным контролем над Компанией, является Правительство Республики Казахстан.

(в) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Республике Казахстан

Деятельность Компании преимущественно осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Компании оказывают влияние экономика и финансовые рынки Казахстана, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и

административная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Обесценение казахстанского тенге и неустойчивость цены нефти на мировых рынках также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

Наблюдающаяся в последнее время нестабильная геополитическая обстановка вокруг России и Украины дополнительно увеличила уровень экономической неопределенности в Казахстане.

В феврале 2022 года в связи с военным конфликтом между Российской Федерацией и Украиной ряд стран ввел санкции в отношении Российской Федерации. Влияние конфликта сказывается не только на экономической активности двух стран, но и на глобальной экономике. В результате введения санкций во многих странах мира возросли цены на сырьевые и продовольственные товары, нарушены установленные связи между поставками ресурсов, наблюдается инфляционное воздействие на цены, аналитики также прогнозируют экономические последствия для мировой промышленности

Представленная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Казахстане на деятельность и финансовое положение Компании. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность»

Данная сокращенная промежуточная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Компании результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2022 года.

Данная сокращенная промежуточная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

(б) Принципы оценки финансовых показателей

Сокращенная промежуточная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам, за исключением финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(в) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке данной промежуточной сокращенной финансовой отчетности руководством были использованы профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, влияющие на применение учетной политики и величину представленных в сокращенной промежуточной финансовой отчетности активов и обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Компании, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности, а также в следующих примечаниях – Инвестиционные ценные бумаги (Примечание 11), Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку (Примечание 12), Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13), Выпущенные долговые ценные бумаги (Примечание 14),

Управление рисками (Примечание 19), справедливая стоимость финансовых активов и обязательств (Примечание 22).

(г) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой Компании является казахстанский тенге («тенге»), который, являясь национальной валютой Республики Казахстан, наилучшим образом отражает экономическую сущность большинства проводимых Компанией операций и связанных с ними обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

Казахстанский тенге является также валютой представления данных настоящей сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

За исключением указанных случаев, все данные финансовой информации были округлены до целых тысяч тенге.

3 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, примененные Компанией в настоящей промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствуют положениям учетной политики, примененным Компанией для подготовки финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

4 Чистый процентный доход

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки		
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	23,765,194	23,840,422
Кредиты, выданные клиентам и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	3,575,788	4,011,155
Сделки «обратного РЕПО»	6,519,798	3,662,742
Средства в банках и прочих финансовых институтах	1,543,072	1,543,940
Денежные средства и их эквиваленты	928,904	480,218
Прочие активы	2,610	1,467
	36,335,366	33,539,944
Прочие процентные доходы		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	3,202,700	3,323,672
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	531,942
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	69,871	48,820
	3,272,571	3,904,434
Процентные расходы		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(21,474,747)	(20,783,895)
Прочие привлеченные средства	(4,542,679)	(4,180,736)
	(26,017,426)	(24,964,631)
Чистый процентный доход	13,590,511	12,479,747

В состав процентного дохода по дебиторской задолженности по финансовой аренде за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года, включена амортизация государственных

субсидий, равная 2,006,297 тысяч тенге, не аудировано (за три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года: 2,004,529 тысяч тенге, не аудировано) (Примечание 16).

5 Доходы от восстановления убытков/(убытки) от обесценения долговых финансовых инструментов

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная задолженность от реализации недвижимости в рассрочку физическим лицам (Примечание 12)	440,548	(307,564)
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 9)	46,743	(41,977)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13)	1,979	345,539
Прочие финансовые активы	1,096	21,963
Средства в банках и прочих финансовых институтах (Примечание 10)	(20,337)	(460,159)
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости (Примечание 11)	(123,395)	294,103
	346,634	(148,095)

6 Чистые заработанные страховые премии

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховая премия)	422,851	732,899
Комиссии за финансовые гарантии	59	186
	422,910	733,085

Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, признанные за период, закончившийся 31 марта 2023 года, возникают в результате амортизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний.

7 Прочие операционные доходы/(расходы)

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге
Убыток от признания первоначального дисконта по приобретенным долгосрочным ценным бумагам (Примечание 11)	-	(8,993,581)
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	(169,156)	(727)
Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества	(136,500)	(122,991)

Расходы, возникающие при первоначальном признании выданных займов и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	(17,561)	(2,870)
Доход от использования государственных субсидий (Примечание 16)	-	10,188,024
Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества	229,031	186,568
Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости	(120,584)	(49,766)
Доходы от погашения средств в банках	2,791	67,124
Прочие (расходы)/доходы	137,589	(24,124)
	<u>(74,390)</u>	<u>1,247,657</u>

8 Расход по подоходному налогу

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге
Изменение величины отложенных налоговых активов/отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва	(651,169)	(939,649)
Всего расхода по подоходному налогу	<u>(651,169)</u>	<u>(939,649)</u>

В отчетном периоде ставка по текущему и отложенному подоходному налогу составляет 20% (в 2022 году: 20%).

Расчет эффективной ставки по подоходному налогу за период, закончившийся 31 марта:

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге		Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге	
		%		%
Прибыль до вычета подоходного налога	<u>18,145,710</u>	<u>100</u>	<u>15,660,642</u>	<u>100</u>
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(3,629,142)	(20)	(3,132,128)	(20)
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	2,534,377	14	1,786,266	15
Невычитаемые убытки при первоначальном признании по кредитам выданным клиентам	(2,428)	-	491,726	3
Необлагаемые доходы / (невычитаемые убытки) от обесценения	492,420	3	(85,513)	(1)
Прочие невычитаемые расходы	(46,396)	-	-	-
	<u>(651,169)</u>	<u>(3)</u>	<u>(939,649)</u>	<u>(7)</u>

Расход по налогу на прибыль признается в сумме, определенной путем умножения показателя прибыли до налогообложения за промежуточный отчетный период на ставку, равную наилучшей оценке руководством средневзвешенной годовой ставки налога на прибыль за весь финансовый год, с корректировкой на налоговый эффект определенных объектов, признанных в полной сумме в данном промежуточном периоде. Таким образом,

эффективная налоговая ставка в промежуточной сокращенной финансовой отчетности может отличаться от выполненной руководством оценки эффективной налоговой ставки для годовой финансовой отчетности.

9 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. тенге	Не аудировано 31 марта 2023 года			Всего
	Ожидаемые кредитные убытки за весь 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
Счета типа «Ностро» в НБРК	71,474,420	-	-	71,474,420
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ	18,307,884	-	-	18,307,884
с кредитным рейтингом ВВВ-	8,809,508	-	-	8,809,508
с кредитным рейтингом ВВ	22,617	-	-	22,617
с кредитным рейтингом ВВ-	1,934	-	-	1,934
с кредитным рейтингом В+	85,824	-	-	85,824
с кредитным рейтингом В-	9,765	-	-	9,765
без рейтинга	365,716	-	-	365,716
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	99,077,668	-	-	99,077,668
Оценочный резерв под убытки	(79,274)	-	-	(79,274)
Сделки обратного РЕПО				
С кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	171,900,594	-	-	171,900,594
Итого денежные средства и их эквиваленты	270,898,988	-	-	270,898,988

тыс. тенге

	31 декабря 2022 года			Всего
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
Счета типа «Ностро» в НБРК	54,814,333	-	-	54,814,333
Счета типа «ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ	18,433,204	-	-	18,433,204
с кредитным рейтингом ВВВ-	13,650,300	-	-	13,650,300
с кредитным рейтингом ВВ	41,376	-	-	41,376
с кредитным рейтингом ВВ-	451	-	-	451
с кредитным рейтингом В+	77,130	-	-	77,130
с кредитным рейтингом В-	2	-	-	2
без рейтинга	354,219	-	-	354,219
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	87,371,015	-	-	87,371,015
Оценочный резерв под убытки	(126,017)	-	-	(126,017)
Сделки обратного РЕПО				

тыс. тенге	31 декабря 2022 года			
С кредитным рейтингом от ВВВ- до ВВВ+	157,992,173	-	-	157,992,173
Итого денежные средства и их эквиваленты	245,237,171	-	-	245,237,171

Кредитные рейтинги представлены в соответствии со стандартами рейтингового агентства «Standard&Poor's» или с аналогичными стандартами других международных рейтинговых агентств.

По состоянию на 31 марта 2023 года Компания не имеет средств в банках (31 декабря 2022 года: отсутствовали), на долю которого приходится более 10% капитала.

В течение трех месяцев, закончившихся 31 марта 2023 года, Компания заключила на Казахстанской фондовой бирже сделки «обратного РЕПО» с контрагентами. Данные операции обеспечены Казначейскими обязательствами Министерства финансов Республики Казахстан. По состоянию на 31 марта 2023 года справедливая стоимость финансовых активов, выступающих в качестве обеспечения по сделкам «обратного РЕПО», составляет 171,900,594 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2022 года: 157,992,173 тысяч тенге).

10 Средства в банках и прочих финансовых институтах

тыс. тенге	Не аудировано 31 марта 2023 года			Итого
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененным и	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененным и	Итого	
Срочные депозиты				
- с кредитным рейтингом ВВВ-	650,370	-	-	650,370
- без рейтинга	50,000,000	-	-	50,000,000
	50,650,370	-	-	50,650,370
Займы				
С кредитным рейтингом ВВВ-	18,182,554	-	-	18,182,554
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	68,832,924	-	-	68,832,924
Резерв под обесценение	(221,798)	-	-	(221,798)
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	68,611,126	-	-	68,611,126

тыс. тенге	31 декабря 2022 года			Итого
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененным	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененным	Итого	
Срочные депозиты	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	и	и	
С кредитным рейтингом ВВВ- без рейтинга	664,961	-	-	664,961
	50,013,699	-	-	50,013,699
	50,678,660	-	-	50,678,660
Займы				
С кредитным рейтингом ВВВ-	17,973,500	-	-	17,973,500
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	68,652,160	-	-	68,652,160
Резерв под обесценение	(201,480)	-	-	(201,480)
Итого средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	68,450,680	-	-	68,450,680

Кредитные рейтинги представлены в соответствии со стандартами рейтингового агентства «Standard&Poor's» или с аналогичными стандартами других международных рейтинговых агентств.

По состоянию на 31 марта 2023 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2022 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 31 марта 2023 года составляет 50,000,000 тысяч тенге (31 декабря 2022 года: 50,013,699 тысяч тенге).

По состоянию на 31 марта 2023 года у Компании имеются срочные депозиты в тенге со ставкой вознаграждения 10.0% (в 2022 году: 10.0%) и сроком погашения в феврале 2024 года, а также депозит в долларах США со ставкой вознаграждения 0.70% (в 2022 году: 0.70%), со сроком погашения в июле 2023 года.

11 Инвестиционные ценные бумаги

	Не аудировано 31 марта 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
	Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом В- до В+	2,173,847	2,171,971
	2,173,847	2,171,971

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года*

	Не аудировано 31 марта 2023 года			Всего
	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
тыс. тенге				
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,489,233	-	-	1,489,233
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВВ	12,180,495	-	-	12,180,495
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом В	10,676,790	-	-	10,676,790
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	828,268,282			828,268,282
Корпоративные облигации, не имеющие кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	852,614,800	-	1,117,796	853,732,596
Оценочный резерв под убытки	(587,689)	-	(1,117,796)	(1,705,485)
Балансовая стоимость	852,027,111	-	-	852,027,111

	31 декабря 2022 года			Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененным	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	
тыс. тенге				
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,471,431	-	-	1,471,431
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом ВВВ	7,895,791	-	-	7,895,791
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом В	10,968,793	-	-	10,968,793
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	811,205,689	-	-	811,205,689
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	831,541,704	-	1,117,796	832,659,500
Оценочный резерв под убытки	(464,294)	-	(1,117,796)	(1,582,090)
Балансовая стоимость	831,077,410	-	-	831,077,410

Кредитные рейтинги представлены в соответствии со стандартами рейтингового агентства «Standard&Poor's» или с аналогичными стандартами других международных рейтинговых агентств.

В соответствии с решением акционера, в течение отчетного периода Компанией были приобретены купонные облигации по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 15,000,000 единиц, со сроком погашения в 2035 году и с купонной ставкой 0.50% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости 3,966,976 тысяч тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки 12.84% годовых, что привело к признанию дисконта при первоначальном признании в размере 8,826,420 тысяч тенге, за вычетом отложенных налогов, напрямую на счетах нераспределенной прибыли в собственном капитале.

В течение отчетного периода, закончившегося 31 марта 2023 года, местные исполнительные органы погасили облигации в размере 3,571,624 тысяч тенге. Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций местных исполнительных органов на сумму 79,397 тысяч тенге был признан в виде государственных субсидий (Примечание 16).

12 Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку

Кредиты, выданные клиентам, состоят из ипотечных кредитов, купленных у коммерческих банков и кредитных организаций Республики Казахстан, а также ипотечных кредитов, выданных физическим лицам. Портфель кредитов состоит из ипотечных кредитов, денонмированных в тенге, предоставленных физическим лицам-гражданам Республики Казахстан.

Все кредиты обеспечены соответствующей жилой недвижимостью.

	Не аудировано 31 марта 2023 г. тыс. тенге	2022 г. тыс. тенге
Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Займ ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»	48,717,899	47,264,939
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	3,410,456	24,292,427
Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	52,128,355	71,557,366
Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам	45,884,957	49,455,170
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	10,471,631	10,728,932
Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	56,356,588	60,184,102
	108,484,943	131,741,468
Оценочный резерв под убытки	(3,192,767)	(4,844,718)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение	105,292,176	126,896,750
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5,120,629	4,523,388
Итого кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	110,412,805	131,420,138

В течение трех месяцев, закончившихся 31 марта 2023 года, Компания не приобретала портфели ипотечных кредитов у коммерческих банков (за три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года: не приобретала портфели ипотечных кредитов у коммерческих банков).

В декабре 2022 года ТОО «CG Land» произвело частично досрочное погашение основного долга на сумму 481,548 тысяч тенге.

Справедливая стоимость данных кредитов на отчетную дату была оценена как приведенная стоимость всех будущих поступлений денежных средств, дисконтированных по рыночной процентной ставке 26.66% годовых.

В 2022 году между Компанией и ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» были заключены дополнительные соглашения к основному кредитному договору, в соответствии с которыми Компанией было выдано несколько траншей на общую сумму 20,000,000 тысяч тенге в целях завершения строительства проблемных объектов долевого строительства в городе Астана. При первоначальном признании данные транши были приведены к справедливой стоимости, используя рыночные ставки вознаграждения в пределах 13.58%-13.74% годовых.

(а) Качество ипотечных кредитов и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам

В таблице далее представлена информация о качестве ипотечных кредитов, выданных клиентам, по состоянию на 31 марта 2023 года и 31 декабря 2022 года:

	Не аудировано 31 марта 2023 года				Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Приобретен- ные кредитно- обесценен- ные при первоначаль- ном признании	
тыс. тенге					
- непросроченные	44,236,527	1,134,540	3,209,254	180,719	48,761,040
- просроченные на срок менее 30 дней	1,146,133	424,414	678,047	28,498	2,277,092
- просроченные на срок 30-89 дней	-	682,256	1,326,728	18,000	2,026,984
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	659,170	18,093	677,263
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	665,239	34,393	699,632
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,914,577	-	1,914,577
	45,382,660	2,241,210	8,453,015	279,703	56,356,588
Оценочный резерв под убытки	(436,497)	(88,965)	(2,124,922)	(15,998)	(2,666,382)
Балансовая стоимость	44,946,163	2,152,245	6,328,093	263,705	53,690,206

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года*

31 декабря 2022 года					
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Приобретенные кредитно-обесцененные при первоначальном признании	Всего
- непросроченные	46,850,259	1,117,291	3,832,452	176,280	51,976,282
- просроченные на срок менее 30 дней	1,129,442	369,074	536,152	68,152	2,102,820
- просроченные на срок 30-89 дней	-	612,598	429,781	18,678	1,061,057
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	1,233,045	66,740	1,299,785
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	530,416	18,942	549,358
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	3,194,800	-	3,194,800
	<u>47,979,701</u>	<u>2,098,963</u>	<u>9,756,646</u>	<u>348,792</u>	<u>60,184,102</u>
Оценочный резерв под убытки	(626,420)	(100,010)	(3,525,313)	(17,072)	(4,268,815)
Балансовая стоимость	<u>47,353,281</u>	<u>1,998,953</u>	<u>6,231,333</u>	<u>331,720</u>	<u>55,915,287</u>

По состоянию на 31 марта 2023 года, балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца составляла 2,216,549 тысяч тенге (31 декабря 2022 года: 2,401,145 тысяч тенге).

В соответствии с условиями соглашений на право частичного требования обратного выкупа от продавца, данное право не превышает 20% от общего размера основного долга по ипотечным кредитам на даты приобретений данных кредитов.

(б) Анализ изменения оценочного резерва под убытки по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленных физическим лицам

Движение резерва на покрытие убытков от обесценения кредитов по классам кредитов, выданных физическим лицам, и по трем стадиям ожидаемых кредитных убытков за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года и 31 марта 2022 года, представлено следующим образом:

Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года					
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно-обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обесцененными	Приобретенные кредитно-обесцененные при первоначальном признании	Всего
Величина оценочного резерва под убытки по	626,420	100,010	3,525,313	17,072	4,268,815

АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года

состоянию на начало периода					
Перевод в Стадию 1	6,185	(6,185)	-	-	-
Перевод в Стадию 2	(15,904)	21,530	(5,626)	-	-
Перевод в Стадию 3	(2,021)	(18,443)	20,464	-	-
Чистое изменение	(178,183)	(7,947)	(188,507)	(1,074)	(375,711)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	-	-	(15,319)	-	(15,319)
Финансовые активы, по которым было прекращено признание	-	-	(1,183,065)	-	(1,183,065)
Высвобождение дисконта и прочие изменения	-	-	(28,338)	-	(28,338)
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода	436,497	88,965	2,124,922	15,998	2,666,382

тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года				
	12- месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Приобретенные кредитно- обесцененные при первоначально м признании	Всего
		кредитно- обесцененными	кредитно- обесцененными	кредитно- обесцененными	
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	1,210,724	240,015	3,421,734	3,645	4,876,118
Перевод в Стадию 1	4,038	(4,038)	-	-	-
Перевод в Стадию 2	(29,397)	34,936	(5,539)	-	-
Перевод в Стадию 3	(11,014)	(52,392)	63,406	-	-
Чистое изменение	(24,228)	71,109	104,775	(3,645)	148,011
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	14,759	-	-	-	14,759
Списание	-	-	(498)	-	(498)
Изменения курса валют и прочие изменения	-	-	(682)	-	(682)
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода	1,164,882	289,630	3,583,196	-	5,037,708

- (в) Качество кредитов, выданных клиентам, и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной юридическим лицам

тыс.тенге	Не аудировано 31 марта 2023 года			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Всего
Кредиты выданные ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ»	48,717,899	-	-	48,717,899

Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017 ТОО «Астана IT University» присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	2,782,846	-	-	2,782,846
Некоммерческая организация «Umit Fund» присвоенный внутренний рейтинг «СС»	-	-	627,610	627,610
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	51,500,745	-	627,610	52,128,355
Оценочный резерв под убытки	(139,778)	-	(386,608)	(526,386)
	51,360,967	-	241,002	51,601,969

тыс.тенге	31 декабря 2022 года			Всего
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	
Кредиты выданные				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», присвоенный внутренний рейтинг «ВВВ»	47,264,939	-	-	47,264,939
Дебиторская задолженность по реализации в рассрочку				
ТОО «Мега Плаза», присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	20,652,897	-	-	20,652,897
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017				
ТОО «Astana IT Univercity» присвоенный внутренний рейтинг «ССС»	3,024,438	-	-	3,024,438
НКО «Umit fund» присвоенный внутренний рейтинг «D»	-	-	615,092	615,092
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	70,942,274	-	615,092	71,557,366
Оценочный резерв под убытки	(197,007)	-	(378,896)	(575,903)
	70,745,267	-	236,196	70,981,463

В течение января 2023 года ТОО «Мега Плаза» произвело полное досрочное погашение дебиторской задолженности по реализации в рассрочку.

Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением займа составил 5,667,718 тысяч тенге и был признан в виде государственных субсидий (Примечание 16).

Реализация квартир с рассрочкой платежа для физических и юридических лиц, находящихся на территории МСВ ЭКСПО-2017 предусматривает, что долгосрочная дебиторская задолженность обеспечена проданной недвижимостью (квартиры, паркинги), зарегистрированной в качестве залога.

Механизм реализации с рассрочкой платежа для физических лиц предусматривает следующие условия: первоначальный взнос не менее 20%, гарантийный взнос не менее трех ежемесячных платежей, ставка вознаграждения 3% годовых, со сроком 12 лет, условиями договора предусмотрено частичное – досрочное и полное досрочное погашение, без взимания комиссии. Для дисконтирования денежных потоков по договорам с рассрочкой платежа для физических лиц Компания использовала среднюю ставку по ипотечному кредитованию для

физических лиц банков второго уровня с применением рыночной ставки 14.3% при первоначальном признании.

Механизм реализации с рассрочкой платежа для юридических лиц предусматривает следующие условия: ставка вознаграждения 2% годовых, со сроком 10 лет, условиями договора предусмотрено частичное – досрочное и полное досрочное погашение, без взимания комиссии. Для дисконтирования денежных потоков по договорам с рассрочкой платежа для юридических лиц Компания использовала статистику РГУ «Национальный Банк РК» по долгосрочным кредитам, выданным банками, по видам экономической деятельности в сфере образования за август 2019 года и применила рыночную ставку 14.02% при первоначальном признании.

По состоянию на 31 марта 2023 года кредиты, выданные и долгосрочная дебиторская задолженность юридических лиц не были просрочены, за исключением долгосрочной дебиторской задолженности от НКО «Umit fund» в сумме 627,610 тысяч тенге, которая была просрочена на срок 947 дней (31 декабря 2022 года: 615,092 тысяч тенге, которая была просрочена на срок 856 дней).

Изменение остатков оценочного резерва под убытки по кредитам и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам представлены ниже:

тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	197,007	-	378,896	575,903
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(57,229)	-	7,712	(49,517)
Прочие изменения	-	-	-	-
Остаток на конец периода	139,778	-	386,608	526,386

тыс. тенге	Не аудировано 31 марта 2022 года			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам</i>				
Остаток на начало года	166,698	5,584,314	248,462	5,999,474
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	(33,061)	176,559	1,794	145,292
Остаток на конец периода	133,637	5,760,873	250,256	6,144,766

- (в) *Ключевые допущения и суждения при оценке оценочного резерва под убытки по займам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленным юридическим и физическим лицам*

Включение прогнозной информации

Компания включает прогнозную информацию как в оценку на предмет значительного повышения кредитного риска с момента первоначального признания финансового инструмента, так и в оценку ожидаемых кредитных убытков. Компания использует

экспертное суждение для оценки прогнозной информации. Данная оценка также основана на информации, полученной из внешних источников.

Внешняя информация может включать экономические данные и прогнозы, публикуемые государственными органами и органами денежно-кредитного регулирования стран, в которых Компания осуществляет свою деятельность, такими как Национальный банк Республики Казахстан, Министерство национальной экономики, а также отдельные индивидуальные и научные прогнозы.

Компания определила и документально оформила перечень основных факторов, влияющих на оценку кредитного риска и кредитных убытков, по каждому портфелю финансовых инструментов и, используя анализ исторических данных, оценила взаимосвязь между макроэкономическими переменными, кредитным риском и кредитными убытками.

Учитывая отсутствие достаточной исторической базы по уровню дефолтов, Компания определила источником информации по экономическим сценариям данные от рейтинговых агентств. Сценарии регулярно обновляются и используются при оценке уровня кредитных рисков.

Прогнозируемые соотношения ключевого показателя, событий дефолтов и уровней убытков по различным портфелям финансовых активов были разработаны на основе анализа исторических данных рейтинговых агентств за последние 30-40 лет.

13 Дебиторская задолженность по финансовой аренде

Компоненты чистых инвестиций в финансовую аренду по состоянию на 31 марта 2023 года и 31 декабря 2022 года представлены следующим образом:

	Не аудировано 31 марта 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
Менее одного года	12,829,436	12,900,543
От 1 до 2 лет	12,834,412	12,911,242
От 2 до 3 лет	12,829,608	12,904,981
От 3 до 4 лет	12,819,478	12,900,486
От 4 до 5 лет	12,781,585	12,870,345
Более пяти лет	117,828,222	121,449,806
Минимальные арендные платежи	181,922,741	185,937,403
За вычетом незаработанного финансового дохода:		
Менее одного года	(4,075,629)	(4,162,840)
От одного года до пяти лет	(15,215,574)	(15,578,435)
Более пяти лет	(15,946,749)	(16,735,384)
За вычетом незаработанного финансового дохода, всего	(35,237,952)	(36,476,659)
Минус: Оценочный резерв под убытки	(200,459)	(202,438)
Чистые инвестиции в финансовую аренду	146,484,330	149,258,306

Компания сдает в аренду жилищные комплексы в соответствии с программой «Нұрлы Жер» и «Собственной программой».

Данные договоры аренды классифицируются Компанией в качестве финансовой аренды согласно МСФО (IFRS) 16, потому что к концу срока аренды права владения активами переходят к арендатору, и в начале срока аренды текущая стоимость минимальных арендных платежей составляет практически всю справедливую стоимость арендуемого актива.

Договоры финансовой аренды по «Собственной программе» имеют сроки погашения до 20 лет и номинальные ставки вознаграждения 11.50% и 13.00%. Договоры финансовой аренды по «Нұрлы Жер» имеют срок погашения 20 лет и предусматривают предельные лимиты месячных арендных платежей в городах Алматы и Астаны в размере 1,120 тенге за 1 кв. м., в остальных регионах – 924 тенге за 1 кв.м. Предполагаемая ставка вознаграждения по договорам аренды по программе «Нұрлы Жер» составляет 3.1%.

Качество дебиторской задолженности по финансовой аренде

В таблице далее представлена информация о качестве дебиторской задолженности по финансовой аренде по состоянию на 31 марта 2023 года и 31 декабря 2022 года:

тыс. тенге	Не аудировано 31 марта 2023 года			Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
Непросроченные	117,891,462	6,320,135	5,619,834	129,831,431
Просроченные на срок менее 30 дней	3,763,604	2,108,993	1,157,134	7,029,731
Просроченные на срок 30-89 дней	-	1,612,492	1,193,608	2,806,100
Просроченные на срок 90-179 дней	-	-	1,069,760	1,069,760
Просроченные на срок более 180-360 дней	-	-	1,812,073	1,812,073
Просроченные на срок более 360 дней	-	-	4,135,694	4,135,694
	121,655,066	10,041,620	14,988,103	146,684,789
Оценочный резерв под убытки	(45,845)	(10,578)	(144,036)	(200,459)
Балансовая стоимость	121,609,221	10,031,042	14,844,067	146,484,330

тыс. тенге	31 декабря 2022 года			Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
- непросроченные	120,993,668	5,814,674	2,860,303	129,668,645
- просроченные на срок менее 30 дней	2,951,069	1,984,192	928,031	5,863,292
- просроченные на срок 30-89 дней	-	2,325,126	1,408,615	3,733,741
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	2,301,535	2,301,535
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	2,489,479	2,489,479
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	5,404,052	5,404,052
	123,944,737	10,123,992	15,392,015	149,460,744
Оценочный резерв под убытки	(45,628)	(8,461)	(148,349)	(202,438)
Балансовая стоимость	123,899,109	10,115,531	15,243,666	149,258,306

Движение оценочного резерва на покрытие убытков от обесценения кредитов по классам дебиторской задолженности по финансовой аренде и трем стадиям ожидаемых кредитных убытков за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года и 31 марта 2022 года представлено следующим образом:

	Не аудировано			Итого
	три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года			
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	45,628	8,461	148,349	202,438
Перевод в Стадию 1	863	(863)	-	-
Перевод в Стадию 2	(2,495)	3,453	(958)	-
Перевод в Стадию 3	-	-	-	-
Чистое начисление	911	(473)	(3,355)	(2,917)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	938	-	-	938
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано	45,845	10,578	144,036	200,459

	Не аудировано			Итого
	три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года			
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
Величина резерва под обесценение по состоянию на начало года	1,349,939	1,341,991	2,900,766	5,592,696
Перевод в Стадию 1	2,357	(2,210)	(147)	-
Перевод в Стадию 2	(25,048)	30,807	(5,759)	-
Перевод в Стадию 3	(475)	(94,462)	94,937	-
Чистое изменение	(1,437,879)	(111,774)	18,023	(1,531,630)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	1,146,175	39,916	-	1,186,091
Прочие изменения	-	-	(18)	(18)
Величина резерва под обесценение по состоянию на конец года	1,035,069	1,204,268	3,007,802	5,247,139

14 Выпущенные долговые ценные бумаги

Выпущенные долговые ценные бумаги по состоянию на 31 марта 2023 года и 31 декабря 2022 года состояли из облигаций, выраженных в тенге.

Эмиссия	Дата погашения	Номинальная ставка купона	Эффективная ставка	Не аудировано	
				31 марта 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
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
				793,199,276	780,249,653

В течение отчетного периода, закончившегося 31 марта 2023 года Компания осуществила выплату купонного вознаграждения на сумму 8,525,124 тысяч тенге, в отчетном периоде Компания не осуществляла размещение собственных облигаций.

В течение отчетного периода Компания не производила досрочных погашений по выпущенным облигациям.

15 Прочие привлеченные средства

	Не аудировано	
	31 марта 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
Заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	210,417,401	206,742,354
Долгосрочные займы, полученные от международных финансовых организаций	21,016,035	22,638,289
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	6,294,103	6,173,578
Задолженность перед Акиматом г. Нур-Султан	165,374	161,467
	237,892,913	235,715,688

По состоянию на 31 марта 2023 года и 31 декабря 2022 года прочие привлеченные средства включают кредиты, полученные от АО «НУХ «Байтерек» в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015 - 2019 годы, принятой в соответствии с Указом Президента РК от 6 апреля 2015 года № 1030 и «Программы развития регионов до 2020 года», утвержденной Постановлением Правительства РК от 28 июня 2014 года № 728, Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, утвержденной Постановлением Правительства РК от 31 декабря 2019 года №1054, которые были интегрированы в Концепцию развития жилищно –коммунальной инфраструктуры до 2026 года, утвержденной Постановлением Правительства РК от 23 сентября 2022 года №736.

В соответствии с программой «Нұрлы жер», целевым назначением займа является финансирование строительства и приобретения имущества для сдачи его в аренду по договорам финансовой аренды. Номинальная ставка вознаграждения по данным займам составляет 0.15% годовых с датой погашения в январе 2045 года, январе 2046 года и июне 2046 года. Основная сумма подлежит погашению при наступлении срока погашения. При первоначальном признании эти займы были признаны по справедливой стоимости, рассчитанной путем дисконтирования будущих денежных потоков по займу в соответствии с договором с применением соответствующих расчетных рыночных ставок вознаграждения, которые варьируются от 6.9% до 8.0%. Дисконт по данным кредитам был признан как государственная субсидия (Примечание 16).

Задолженность перед Правительством Республики Казахстан представляет собой кредит, полученный в декабре 2007 года от Министерства финансов Республики Казахстан для приобретения ипотечных займов у банков второго уровня. Ставка вознаграждения по данному кредиту составляет 0.1% годовых, и основная сумма подлежит погашению при наступлении срока погашения в декабре 2027 года. Справедливая стоимость кредита при первоначальном признании была рассчитана путем дисконтирования будущих денежных потоков по кредиту в соответствии с договором, с использованием оценок руководства в отношении долгосрочной рыночной ставки по займам для Компании, которая составляла 8% годовых.

16 Государственные субсидии

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало периода	142,702,544	182,324,636
Использование государственной субсидии по облигациям МИО (Примечание 11)	-	(8,890,174)
Амортизация за период	(2,006,297)	(2,004,529)
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций МИО (Примечание 11)	79,396	-
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением займа (Примечание 12)	5,667,718	39,332
Прочие изменения	(82,309)	-
Остаток по состоянию на конец периода	<u>146,361,052</u>	<u>171,379,265</u>

Обязательства по государственной субсидии в отношении финансирования государственных Программ «Нұрлы жер», «Дорожная карта занятости 2020-2021 годы», будут использованы по мере признания дисконта от приобретения облигаций местных исполнительных органов под низкую процентную ставку, а также часть государственных субсидий амортизируется в составе доходов виде вознаграждения по аренде с выкупом прямолинейно в течение 20 лет с момента принятия готовых квартир на баланс Компании.

17 Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям

	Не аудировано 31 марта 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	900,130	1,091,799
Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям	347	403
Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям	<u>900,477</u>	<u>1,092,202</u>

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года*

	Не аудировано 31 марта 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
Резерв понесенных, но не заявленных убытков по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	20,164,726	22,676,679
Резерв под требования по финансовым гарантиям	1,199	1,159
Итого резервов по выданным гарантиям	20,165,925	22,677,838
	21,066,402	23,770,040

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге
Остаток на начало периода	1,092,202	2,032,442
Заработанные комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства (страховые премии)	(422,852)	(732,899)
Комиссии по финансовым гарантиям заработанные	(59)	(186)
Комиссии по финансовым гарантиям	11	15
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства возвращенные	258,924	550,400
НДС по доходам	(27,749)	(58,993)
Остаток по состоянию на конец года	900,477	1,790,779

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям включают часть комиссий по финансовым гарантиям и часть комиссий по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, которая, по расчетам, будет заработана в следующем или последующих финансовых годах, рассчитанную отдельно для каждого договора финансовой гарантии и договора о предоставлении гарантии по проектам строительства, с использованием пропорционального метода.

Анализ изменения резервов под требования по выданным гарантиям по проектам строительства

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало периода	1,159	1,141
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	40	159
Величина резерва по состоянию на конец периода	1,199	1,300

Анализ изменения резервов под требования по выданным гарантиям по проектам строительства

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало года	22,676,679	16,369,499

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(2,511,953)	(2,449,489)
Величина резерва по состоянию на конец года	20,164,726	13,920,010

Ключевые допущения, используемые для расчета резервов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства

Допущения, используемые для оценки гарантийных обязательств, предназначены для наиболее достоверного формирования резервов, достаточных для покрытия любых будущих обязательств по договорам гарантирования.

По состоянию на отчетную дату Компания формирует резерв под предполагаемую сумму, необходимую для полного урегулирования гарантийных случаев.

Для определения вероятности наступления гарантийного случая Компания использует присвоенный рейтинг уполномоченной компании/застройщика, которая определяет уровень риска. Рейтинг учитывает, как количественные, так и качественные показатели уполномоченной компании/застройщика: рентабельность продаж, рентабельность активов, коэффициент срочной ликвидности, коэффициент платежеспособности, коэффициент покрытия процентов, показатель отношения текущего долга к активам, суммарное обязательство к собственному капиталу, объем введенных в эксплуатацию квадратных метров общей площади жилья, категорию лицензии генерального подрядчика, техническую оснащенность.

Фактором для увеличения вероятности наступления гарантийного случая считается обращение уполномоченной компании/застройщика с заявлением о продлении срока гарантии в связи с отставанием строительно-монтажных работ и невыполнением плана продаж.

Учитывая, что обеспечением исполнения обязательств застройщика и компании, уполномоченной для осуществления строительства, по договору о предоставлении гарантии является залог доли участия застройщика в уполномоченной компании и залог земельного участка (прав на него) с незавершенным строительством (при наличии), сумма фактического возмещения при наступлении гарантийного случая по оценке Компании, зависит от стадии завершения и стоимости строительства, а также от изменения рыночных цен на недвижимость.

Оценка ожидаемых убытков пересматривается по мере накопления Компанией статистических данных.

Руководство Компании считает, что показатели портфеля договоров гарантии по проектам строительства чувствительны, в основном, к изменениям оценочных коэффициентов вероятности наступления гарантийного случая и оценки фактического возмещения при наступлении гарантийного случая. Компания регулярно вносит изменения в свои расчетные оценки, основываясь на последних значениях вышеуказанных переменных величин.

При изменении ожидаемой вероятности наступления гарантийного случая на плюс/минус один процент, размер резервов по выданным гарантиям был бы на 201,647 тысяч тенге (2022 год: 226,767 тысяч тенге) выше/ниже.

18 Собственный капитал

(а) Дивиденды

В соответствии с законодательством Республики Казахстан, величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с МСФО, или величиной прибыли за отчетный период, если накопленный убыток переносится на будущие периоды. Распределение не допускается, если размер собственного капитала станет отрицательным или распределение чистого дохода повлечет за собой неплатежеспособность или несостоятельность Компании.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года, Компанией были объявлены и выплачены дивиденды на сумму 3,622,294 тысяч тенге или 205.45 тенге за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года.

(б) Базовая и разводненная прибыль на акцию

Базовая и разводненная прибыль на акцию рассчитывается путем деления суммы прибыли или убытка за период, причитающейся держателям обыкновенных акций, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода.

	Не аудировано три месяца, закончившихся <u>31 марта 2023 года</u>	Не аудировано три месяца, закончившихся <u>31 марта 2022 года</u>
Прибыль за период, в тыс. тенге	17,494,541	14,720,993
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	17,631,022	17,631,022
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	992	835

19 Управление рисками

Управление рисками лежит в основе кредитной деятельности и является существенным элементом операционной деятельности Компании. Рыночный риск, включающий в себя риск изменения ставок вознаграждения и валютный риск, а также кредитный риск и риск ликвидности являются основными рисками, с которыми сталкивается Компания в процессе осуществления своей деятельности.

За исключением описанных ниже по состоянию на 31 марта 2023 года, существенных изменений в отношении рыночного риска и риска ликвидности в сравнении с 31 декабря 2022 года не произошло.

Для адекватного отражения неопределенностей, связанных с геополитической обстановкой, Компания обновила прогнозную информацию, используемую в моделях оценки ожидаемых кредитных убытков, включая прогнозные макроэкономические индикаторы за три месяца 2023 года, принимая во внимание обновленные прогнозы цен на нефть и ВВП страны.

Максимальный уровень кредитного риска в отношении финансовых активов по состоянию на дату обзора может быть представлен следующим образом:

	Не аудировано 31 марта 2023 года тыс. тенге	31 декабря 2022 года тыс. тенге
АКТИВЫ		
Денежные средства и их эквиваленты	270,898,988	245,237,171
Средства в банках и прочих финансовых институтах	68,611,126	68,450,680
Инвестиционные ценные бумаги:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	2,173,847	2,171,971
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	852,027,111	831,077,410

Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку:		
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	5,120,629	4,523,388
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	105,292,176	126,896,750
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	146,484,330	149,258,306
Прочие финансовые активы	<u>285,895</u>	<u>297,515</u>
Всего максимального уровня подверженности кредитному риску	<u>1,450,894,102</u>	<u>1,427,913,191</u>

Управление страховыми рисками

Компания заключает договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства. Компания гарантирует завершение строительства жилого дома при наступлении гарантийного случая и передачу долей в жилом здании дольщикам. По состоянию на 31 марта 2023 года Компания имела 55 действующих договоров гарантирования (31 декабря 2022 года: 59 действующих договоров).

По состоянию на 31 марта 2023 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, равна: 383,934,968 тысяч тенге (31 декабря 2022 года: 410,765,069 тысяч тенге).

Основной риск, с которым Компания сталкивается по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, заключается в том, что фактические выплаты по гарантийным случаям или время их выплат может отличаться от ожидаемых. Таким образом, целью Компании является обеспечение достаточных резервов для оплаты данных обязательств.

Страховой риск в основном управляется посредством проведения оценки финансовых и юридических рисков, связанных с застройщиком. Компания оценивает финансовое состояние застройщика, анализ источников финансирования проекта, анализ адекватности ценовой политики строительной компании. Кроме того, Компания также проводит юридическую оценку для установления правовых и репутационных рисков по проекту. В целях обеспечения обязательств клиента по завершению строительства жилого здания, Компания принимает в качестве обеспечения 100% долю в уполномоченной компании, земельный участок с незавершенным строительством.

20 Условные обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Республике Казахстан находится на стадии развития, поэтому многие формы страховой защиты, применяемые в других странах, пока недоступны в Казахстане. Компания закупает услугу страхования имущества, в рамках которой должно быть страхование имущества, являющегося залоговой недвижимостью, находящегося в залоге у Компании по ипотечным займам, и арендным жильем, а именно его конструктивные элементы, от рисков утраты, гибели и (или) повреждения, нанесенных в результате катастроф и чрезвычайных ситуаций природного, климатического, бытового и (или) техногенного характера, преступных и халатных действий третьих лиц. До того момента, пока Компания не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Компании.

(б) Судебные разбирательства

В процессе осуществления своей обычной деятельности на рынке Компания сталкивается с различными видами юридических претензий. Руководство полагает, что окончательная величина обязательств, возникающих в результате судебных разбирательств (в случае наличия таковых), не будет оказывать существенного негативного влияния на финансовые условия результатов деятельности Компании в будущем.

(в) Условные налоговые обязательства в Казахстане

Налоговая система Казахстана, будучи относительно новой, характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами, включая мнения относительно порядка учета доходов, расходов и прочих статей финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются регулирующие органы разных уровней, имеющие право налагать крупные штрафы и взимать проценты. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение последующих пяти календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Казахстане будут гораздо выше, чем в других странах. По мнению руководства, налоговые обязательства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства Компании, в случае применения принудительных мер воздействия со стороны регулирующих органов, их влияние на финансовую отчетность Компании может быть существенным.

21 Операции между связанными сторонами

(а) Операции с участием членов Правления и Совета директоров

Общий размер вознаграждений членам Правления и Совета директоров представлен ниже:

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года тыс. тенге	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года тыс. тенге
Члены Совета директоров	5,530	10,603
Члены Правления	33,241	55,131
	38,771	65,734

По состоянию на 31 марта 2023 года и 31 декабря 2022 года, остатки по счетам и средние ставки вознаграждения по операциям с членами Правления и Совета директоров составили:

	Не аудировано		Не аудировано	
	31 марта 2023 года тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения	31 декабря 2022 года тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения
Сокращенный промежуточный отчет о финансовом положении				
Кредиты, выданные клиентам	31,428	3.00	63,327	3.00
Прочие обязательства	75,009	-	58,789	-

(б) Операции с участием прочих связанных сторон

Прочие связанные стороны включают АО «НУХ «Байтерек» и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа Байтерек») и прочие государственные учреждения.

По состоянию на 31 марта 2023 и 31 марта 2022 годов представленные далее суммы включены в отчет о финансовом положении, в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по операциям с прочими связанными сторонами:

	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года	Не аудировано три месяца, закончившихся 31 марта 2022 года
	Группа Байтерек тыс. тенге	Государственные организации тыс. тенге	Группа Байтерек тыс. тенге	Государственные организации тыс. тенге
Сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке				
Процентные доходы	2,552,978	31,142,405	711,510	28,030,947
Процентные расходы	(23,876,009)	(452,924)	(22,904,567)	(425,574)
Чистые прочие операционные доходы	82,309	-	-	(9,091,372)
Комиссионные расходы	(11)	(705)	-	(660)
Прочие доходы	216,749	(96,633)	161,272	(209,835)
Общие административные расходы (Убытки от) / восстановление обесценения	-	(103,656)	-	(7,779)
Расход по подоходному налогу	41,286	(75,291)	(4,406)	273,642
	-	(651,169)	-	(939,649)

*АО «Казахстанская Жилищная Компания»
Примечания к сокращенной промежуточной финансовой отчетности
за три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года*

По состоянию на 31 марта 2023 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

	Не аудировано Группа Байтерек		Не аудировано Государственные организации	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Денежные средства и их эквиваленты	18,658,839	15.25	243,322,495	16.09
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	67,961,529	7.59	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	12,171,398	0.50	829,183,321	5.20
Кредиты, выданные клиентам	-	-	48,688,208	0.40
Текущий налоговый актив	-	-	5,087,481	-
Прочие активы	81,266	-	107,369	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	731,820,006	5.71	13,076,672	10.12
Прочие привлеченные средства	210,417,401	0.17	6,459,477	0.10
Государственные субсидии	144,563,170	-	1,797,882	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	15,948,221	-
Прочие обязательства	-	-	531,806	-

По состоянию на 31 декабря 2022 года остатки по счетам по операциям с прочими связанными сторонами составили:

	Группа Байтерек		Государственные учреждения	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения, %
Денежные средства и их эквиваленты	18,706,441	15.25	212,774,938	13.88
Средства в банках	67,786,335	7.61	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	7,891,244	0.5	812,220,919	5.20
Кредиты выданные клиентам	-	-	47,171,594	0.40
Текущий налоговый актив	-	-	4,459,416	-
Прочие активы	79,454	-	103,836	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	718,929,637	5.72	12,542,124	10.10
Прочие привлеченные средства	206,742,354	0.17	6,335,045	0.10
Государственные субсидии	140,884,429	-	1,818,115	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	17,503,656	-
Прочие обязательства	-	-	376,936	-

22 Финансовые активы и обязательства: справедливая стоимость и учетные классификации

(а) Учетные классификации и справедливая стоимость

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 марта 2023 года:

Не аудировано	Не аудировано Учитываемые по амортизированной стоимости	Не аудировано Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Не аудировано Всего балансовой стоимости	Не аудировано Справедливая стоимость
тыс. тенге				
Денежные средства и их эквиваленты	270,898,988	-	270,898,988	270,898,988
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	68,611,126	-	68,611,126	68,611,126
Инвестиционные ценные бумаги: - Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	-	2,173,847	2,173,847	2,173,847
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	852,027,111	-	852,027,111	839,968,215
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку: - Оцениваемые по амортизированной стоимости	105,292,176	-	105,292,176	82,261,654
- Оцениваемые по справедливой стоимости	-	5,120,629	5,120,629	5,120,629
изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-			
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	146,484,330	-	146,484,330	146,484,330
Прочие финансовые активы	285,895	-	285,895	285,895
	1,443,599,626	7,294,476	1,450,894,102	1,415,804,684
Долговые ценные бумаги выпущенные	793,199,276	-	793,199,276	737,361,140
Прочие привлеченные средства	237,892,913	-	237,892,913	157,929,337
Прочие финансовые обязательства	4,042,768	-	4,042,768	4,042,768
	1,035,134,957	-	1,035,134,957	899,333,245

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 года:

тыс. тенге	Учитываемые по амортизированной стоимости	Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Всего балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	245,237,171	-	245,237,171	245,237,171
Средства в банках и прочих финансовых институтах	68,450,680	-	68,450,680	66,255,577
Инвестиционные ценные бумаги:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	831,077,410	-	831,077,410	856,731,799
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	2,171,971	2,171,971	2,171,971
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в расрочку:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	126,896,750	-	126,896,750	101,335,619
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	4,523,388	4,523,388	4,523,388
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	149,258,306	-	149,258,306	149,258,306
Прочие финансовые активы	297,515	-	297,515	297,515
	1,421,217,832	6,695,359	1,427,913,191	1,425,811,346
Долговые ценные бумаги выпущенные	780,249,653	-	780,249,653	764,691,925
Прочие привлеченные средства	235,715,688	-	235,715,688	182,464,081
Прочие финансовые обязательства	3,885,402	-	3,885,402	3,885,402
	1,019,850,743	-	1,019,850,743	951,041,408

Оценка справедливой стоимости направлена на определение цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Тем не менее, по причине существующих неопределенностей и субъективности оценок справедливая стоимость не должна рассматриваться как стоимость, по которой может быть совершена немедленная реализация активов или исполнение обязательств.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, котируемых на активных рынках, основана на рыночных котировках или котировках цен дилеров. Для всех прочих финансовых инструментов Компания определяет справедливую стоимость, используя методы оценки.

Целью методов оценки является достижение способа оценки справедливой стоимости, отражающего цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки.

Методы оценки включают модели оценки чистой приведенной к текущему моменту стоимости и дисконтирования потоков денежных средств, сравнение со схожими инструментами, в отношении которых известны рыночные котировки, а также прочие модели оценки. Суждения и данные, используемые для оценки, включают безрисковые и базовые ставки вознаграждения, кредитные спреды и прочие корректировки, используемые для оценки ставок дисконтирования, котировки акций и облигаций, валютные курсы, фондовые индексы, а также ожидаемые колебания цен и их сопоставление. Методы оценки направлены на определение справедливой стоимости, отражающей стоимость финансового инструмента по состоянию на отчетную дату, которая была бы определена независимыми участниками рынка.

Компания использует широко признанные модели оценки для определения справедливой стоимости стандартных и более простых финансовых инструментов, таких как процентные и валютные свопы, использующие только общедоступные рыночные данные и не требующие суждений или оценок руководства. Наблюдаемые котировки и исходные данные для моделей обычно доступны на рынке для обращающихся на рынке долговых и долевого ценных бумаг, производных инструментов, обращающихся на бирже.

Для более сложных инструментов Компания использует собственные модели оценки. Некоторые или все значимые данные, используемые в данных моделях, могут не являться общедоступными рыночными данными и являются производными от рыночных котировок или ставок, либо оценками, сформированными на основании суждений. Примером инструментов, оценка которых основана на использовании ненаблюдаемых рыночных данных могут служить некоторые кредиты и ценные бумаги, для которых отсутствует активный рынок.

(6) Иерархия оценок справедливой стоимости

Компания оценивает справедливую стоимость с использованием следующей иерархии оценок справедливой стоимости, учитывающей существенность данных, используемых при формировании указанных оценок.

- Уровень 1: котировки на активном рынке (нескорректированные) в отношении идентичных финансовых инструментов;

- Уровень 2: в качестве исходных данных используются рыночные параметры (за исключением котировок, отнесенных к Уровню 1), которые наблюдаются по соответствующему активу или обязательству либо прямо (т.е. непосредственно цены), либо опосредованно (т.е. данные, основанные на ценах). Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием: рыночных котировок на активных рынках для схожих инструментов, рыночных котировок для идентичных или схожих инструментов на рынках, не рассматриваемых в качестве активных, или прочих методов оценки, все используемые данные которых непосредственно или опосредованно основываются на наблюдаемых рыночных данных;
- Уровень 3: данные, которые не являются доступными. Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием информации, не основанной на наблюдаемых исходных данных, притом, что такие ненаблюдаемые данные оказывают существенное влияние на оценку инструмента. Данная категория включает инструменты, оцениваемые на основании котировок для схожих инструментов, в отношении которых требуется использование существенных ненаблюдаемых корректировок или суждений для отражения разницы между инструментами.

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, отражаемых по справедливой стоимости в сокращенном промежуточном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 марта 2023 года и отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости. Суммы основываются на суммах, отраженных в отчете о финансовом положении.

Финансовые активы	Уровень 2	Уровень 3	Всего
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	2,173,847	-	2,173,847
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	5,120,629	5,120,629
	<u>2,173,847</u>	<u>5,120,629</u>	<u>7,294,476</u>

Финансовые активы	Уровень 2	Уровень 3	Всего
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	2,171,971	-	2,171,971
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	4,523,388	4,523,388
	<u>2,171,971</u>	<u>4,523,388</u>	<u>6,695,359</u>

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 марта 2023 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

Не аудировано тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	270,898,988	-	270,898,988	270,898,988
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	68,611,126	-	68,611,126	68,611,126
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	839,968,215	-	839,968,215	852,027,111
Кредиты, выданные клиентам и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	80,394,553	1,867,102	82,261,654	105,292,176
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	130,780,794	15,703,536	146,484,330	146,484,330
Прочие финансовые активы	285,895	-	285,895	285,895
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	737,361,140	-	737,361,140	793,199,276
Прочие привлеченные средства	157,929,337	-	157,929,337	237,892,913
Прочие финансовые обязательства	4,042,768	-	4,042,768	4,042,768

В таблице далее приведен анализ справедливой стоимости финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости:

тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	245,237,171	-	245,237,171	245,237,171
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	66,255,577	-	66,255,577	68,450,680
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	856,731,799	-	856,731,799	831,077,410
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости	99,738,036	1,597,583	101,335,619	126,896,750
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	134,014,640	15,243,666	149,258,306	149,258,306
Прочие финансовые активы	297,515	-	297,515	297,515
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	764,691,925	-	764,691,925	780,249,653
Прочие привлеченные средства	182,464,081	-	182,464,081	235,715,688
Прочие финансовые обязательства	3,885,402	-	3,885,402	3,885,402

23 Управление капиталом

	Не аудировано 31 марта 2023 года	31 декабря 2022 года
Коэффициент k1	17%	14%
Коэффициент k1-2	27%	21%
Коэффициент k1-3	27%	25%

В таблице выше отражен состав капитала Компании, рассчитанного в соответствии с нормативными требованиями НБРК.

По состоянию на 31 марта 2023 года и 31 декабря 2022 года минимальный уровень коэффициентов, применимых к Компании, составил:

- k1 – 6%.
- k1-2 – 6%.
- k1-3 – 12%.

24 Сегментная отчетность

Операции Компании высоко интегрированы и составляют единый бизнес-сегмент в соответствии с МСФО 14 «Сегментная отчетность». Активы Компании находятся, в основном, в Республике Казахстан, и Компания получает доходы от операций, проводимых в и связанных с Республикой Казахстан. Лицо, ответственное за принятие операционных

решений, каковым в случае Компании является Председатель Правления, также получает и рассматривает информацию о Компании в целом.

25 События после отчетной даты

Существенных изменений в деятельности Компании за период после отчетной даты не наблюдается.

26 Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается следующим образом:

	Не аудировано 31 марта 2023 года	Не аудировано 31 марта 2022 года
тыс. тенге		
чистая прибыль за 3 месяца, в тыс. тенге	17,494,541	14,720,993
чистая прибыль за 3 месяца, относимая на долю акционеров	17,494,541	14,720,993
средневзвешенное количество простых акций в обращении, тыс. штук	17,631,022	17,631,022
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	992	835

27 Балансовая стоимость одной акции на 31 марта 2023 года на основе отчета о финансовом положении за первый квартал, закончившийся 31 марта 2023 года

Данный расчет балансовой стоимости одной акции произведено на основании Правил раскрытия информации инициаторами допуска ценных бумаг, утвержденных решением Совета директоров АО «Казахстанская фондовая биржа» (протокол от 10 марта 2021 года № 14).

Балансовая стоимость одной акции рассчитана по формуле:

$$BVcs = NAV/NOcs, \text{ где:}$$

BVcs- (book value per common share) балансовая стоимость одной простой акций на дату расчета;

NAV - (net asset value) чистые активы для простых акций на дату расчета;

NOcs- (number of outstanding common shares) количество простых акций на дату расчета.

Чистые активы для простых акций рассчитывается по формуле:

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

TA - (total assets) активы эмитента акций в отчете о финансовом положении эмитента на дату расчета;

IA - (intangible assets) нематериальные активы в отчете о финансовом положении эмитента акций на дату расчета которые организация не сможет реализовать третьим сторонам с целью возмещения уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств и/или получения экономических выгод;

TL – (total liabilities) обязательства в отчете о финансовом положении эмитента акций на дату расчета;

PS - (preferred stock) сальдо счета «уставный капитал привилегированные акции» в отчете о финансовом положении эмитента акций на дату расчета.

По состоянию на 31 марта 2023 года балансовая стоимость одной акции составляет:

TA = 1 471 858 081 тысяч тенге;
IA = 475 529 тысяч тенге;
TL = 1 220 999 тысяч тенге;
NAV = 251 369 553 тысяч тенге;
NOcs. = 17 631 022 шт.;
BVcs = 14 257 тенге.

Управляющий директор

Главный бухгалтер



Б.Сагимкулова

А.Токтаркожа