



КАЗАХСТАНСКАЯ  
ЖИЛИЩНАЯ  
КОМПАНИЯ



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ



<b>1</b>	<b>КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ 2022 ГОДА</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	Обращение Председателя Совета директоров .....	8
	Обращение Председателя Правления .....	10
<b>4</b>	<b>О КОМПАНИИ</b> .....	<b>13</b>
	Контактная информация .....	13
	История развития .....	14
	Бизнес-модель Компании .....	16
	Организационная структура .....	18
<b>5</b>	<b>ОБЗОР ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ</b> .....	<b>21</b>
	Макроэкономический обзор .....	21
	Обзор жилищно-строительного сектора .....	22
	Обзор рынка ипотечного кредитования .....	24
	Обзор доступности жилья .....	26
<b>6</b>	<b>ОТЧЕТ МЕНЕДЖМЕНТА</b> .....	<b>29</b>
	Стратегические направления деятельности .....	29
	Стратегическая карта Компании .....	30
	Исполнение КПД по результатам 2022 года и плановые КПД на 2023 год .....	31
	Поддержка предложения на жилье .....	32
	Финансирование строительства и реновации жилья через выкуп облигаций МИО .....	32
	Финансирование строительства проблемных объектов в городе Астане .....	33
	Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве .....	34
	Субсидирование кредитов частных застройщиков .....	36
	Объем ввода жилья за счет инструментов Компании .....	37
	Поддержка спроса на жилье .....	38
	Предоставление арендного жилья с выкупом .....	38
	Развитие информационных технологий и аналитики .....	40
	Ситуационный центр «Нұрлы жер» .....	40
	Онлайн платформа строительных материалов .....	41
	Казреестр .....	42
	Жилищный портал .....	43
	Социально ориентированные и антикризисные программы .....	44
	Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017 и иные объекты недвижимости .....	44
	Возврат средств из АО «Банк развития Казахстана» .....	45
	Финансовый обзор .....	46
	Привлечение средств .....	47
<b>7</b>	<b>ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ</b> .....	<b>49</b>
	Система управления устойчивым развитием .....	49
	Организационная структура управления устойчивым развитием .....	51
	Вклад Компании в достижение Целей устойчивого развития ООН .....	52
	Реализация Плана мероприятий по устойчивому развитию Компании по итогам 2022 г. ....	54
	Взаимодействие с заинтересованными сторонами .....	56
	Работа с контрагентами .....	60
	Управление экономическим воздействием .....	61
	Финансовая поддержка .....	62
	Противодействие коррупции .....	62
	Социальные инвестиции .....	63
	Управление закупками .....	64

<b>8</b>	<b>КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ</b> .....	<b>77</b>
	Система корпоративного управления .....	77
	Структура корпоративного управления Компании .....	78
	Единственный акционер .....	78
	Совет директоров .....	79
	Состав Совета директоров .....	79
	Определение состава Совета директоров .....	85
	Процедура выдвижения кандидатов в Совет директоров .....	86
	Требования к независимым директорам .....	87
	Комитеты Совета директоров .....	87
	Деятельность Совета директоров .....	88
	Оценка Совета директоров .....	92
	Структура вознаграждения членов Совета директоров .....	93
	Информация о деятельности Корпоративного секретаря .....	93
	Независимая оценка корпоративного управления Компании и дальнейшее развитие системы корпоративного управления .....	93
	Правление .....	94
	Состав Правления .....	95
	Изменения в составе Правления в 2022 году .....	99
	Политика вознаграждения членов Правления .....	99
	Внутренний аудит .....	99
	Внешний аудит .....	102
	Кодекс деловой этики .....	103
	Управление конфликтом интересов и корпоративными конфликтами .....	104
	Дивидендная политика .....	105
	Акционерный капитал .....	105
<b>9</b>	<b>УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ</b> .....	<b>106</b>
	Система риск-менеджмента .....	107
	Управление ключевыми рисками .....	108
	Риск ликвидности .....	108
	Рыночные риски .....	109
	Операционный риск .....	110
	Кредитный риск .....	111
	Бизнес-риск .....	112
	Риск недвижимости .....	113
	Основные риски и меры по их оптимизации .....	114
	Развивающиеся риски, которые могут попасть в карту рисков Компании в будущем .....	120
	Информирование о критических проблемах .....	121
	СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ .....	123
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Об отчете .....	125
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Индекс GRI .....	128
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Финансовая отчетность .....	131
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Список аффилированных лиц .....	138

# КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

## КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ 2022

Поддержка  
предложения  
на жилье

Приобретены  
облигации МИО  
на сумму  
176,4 млрд тенге

Выдано 36 гарантий  
на завершение  
строительства  
на сумму  
211,8 млрд тенге  
(1 073 тыс. м<sup>2</sup>,  
11 938 квартир)

Заключены договора  
субсидирования по  
кредитам частных  
застройщиков  
на сумму  
9,8 млрд тенге

Поддержка спроса  
на жилье

В аренду с выкупом  
предоставлена  
331 квартира  
на сумму  
5,7 млрд тенге

Развитие  
информационных  
технологий и  
аналитики

В промышленную  
эксплуатацию  
введена онлайн  
платформа  
стройматериалов  
[www.material.kz](http://www.material.kz)

Проведены работы  
по модернизации  
Ситуационного  
центра  
«Нұрлы жер»

Разработана новая  
версия *Казреестра*

В промышленную  
эксплуатацию  
введен Жилищный  
портал для  
физических лиц  
и действующих  
клиентов Компании

Социально  
ориентированные  
и антикризисные  
программы

Осуществлен  
досрочный возврат  
средств на сумму  
11,2 млрд тенге,  
выделенных на  
строительство  
ТРЦ «Mega Silkway»

Реализовано  
75 машиномест  
и 13 нежилых  
помещений  
на сумму  
90 млн тенге  
на территории  
«ЭКСПО-2017»

Финансовые  
показатели

Чистая прибыль  
44,7 млрд тенге

Активы  
1 449 млрд тенге

Капитал  
243 млрд тенге

Обязательства  
1 206 млрд тенге

ROA  
3,1%

ROE  
19,3%

# КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ

## КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ 2022

ФЕВРАЛЬ

4 февраля 2022 года на KASE привлечено 1,3 млрд тенге, разместив 30-летние облигации KZ2C00007631 (KZIKb35) со ставкой купона 0,1% годовых в рамках Программы ипотечного рефинансирования НБ РК и АРРФР РК.

МАРТ

1 марта 2022 года введена в промышленную эксплуатацию информационная система «Онлайн платформа стройматериалов» (www.material.kz) в рамках государственной Программы жилищного строительства.

ИЮНЬ

10 июня 2022 года выплачены дивиденды по простым акциям KZ1C00000637 (KZIK) за 2021 год на сумму 3,6 млрд тенге.

ИЮЛЬ

1 июля 2022 года на KASE привлечены 582 млн тенге, разместив 30-летние облигации KZ2C00007086 (KZIKb32) со ставкой купона 0,1% годовых в рамках Программы ипотечного рефинансирования НБ РК и АРРФР РК.

СЕНТЯБРЬ

7 сентября 2022 года на KASE привлечены 540 млн тенге, разместив 30-летние облигации KZ2C00004356 (KZIKb28) со ставкой купона 2,99% годовых в рамках Программы ипотечного рефинансирования НБ РК и АРРФР РК.

ОКТАБРЬ

27 октября 2022 года на KASE привлечены 221 млн тенге, разместив 30-летние облигации KZ2C00007086 (KZIKb32) со ставкой купона 0,1% годовых в рамках Программы ипотечного рефинансирования НБ РК и АРРФР РК.

ОКТАБРЬ

31 октября 2022 года введена в промышленную эксплуатацию информационная система «Жилищный портал» для физических лиц и действующих клиентов Компании.

НОЯБРЬ

Международное рейтинговое агентство Moody's подтвердило долгосрочный и краткосрочный рейтинги в национальной и иностранной валютах на уровне «Ваа3», а также рейтинг эмитента по национальной шкале на уровне Aa2.kz. Прогноз «Стабильный».

НОЯБРЬ

Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта (далее – РДЭ) в иностранной и национальной валютах на уровне «BBB» со «Стабильным» прогнозом. Краткосрочный РДЭ в иностранной валюте подтвержден на уровне «F2». Fitch также подтвердило долгосрочный рейтинг находящихся в обращении приоритетных долговых обязательств Компании на уровне «BBB».

ДЕКАБРЬ

29 декабря 2022 года на KASE привлечены 749,2 млн тенге, разместив 30-летние облигации KZ2C00007086 (KZIKb32) со ставкой купона 0,1% годовых в рамках Программы ипотечного рефинансирования НБ РК и АРРФР РК.

# ОБРАЩЕНИЕ

## ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



**Канат ШАРЛАПАЕВ**

Председатель Совета директоров  
АО «Казахстанская Жилищная Компания»

## УВАЖАЕМЫЕ ДАМЫ И ГОСПОДА!

В 2022 году АО «Казахстанская Жилищная Компания» продолжила свою деятельность на пути к достижению стратегических целей, реализации миссии и видения, направленных на обеспечение народа Казахстана доступным жильем.

В отчетном году нам удалось достичь существенных результатов. Объем вводимого жилья за счет наших инструментов поддержки предложения составил 2,4 млн кв. метров жилья, это 27,2 тыс. квартир. Совокупный объем арендного жилья с выкупом, предоставленного Компанией, достиг 23,2 тыс. квартир.

Компания стремится обеспечить комплексный подход в решении жилищного вопроса и сбалансированного развития рынка жилья с активным применением информационных технологий.

Доступность жилья для граждан является

важным фактором социально-экономического развития Казахстана. Государство проводит широкий перечень мероприятий, направленных на повышение обеспеченности населения жильем.

В Казахстане сохраняется необходимость в поддержке и стимулировании строительства жилья в доступных ценовых сегментах, а также применении дополнительных мер по поддержке спроса.

Учитывая задачи, возложенные в 2022 году, Компания совместно с Единственным акционером – АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» и Правительством Республики Казахстан продолжит работу по финансированию жилищного строительства и развитию ипотечного кредитования.

Благодарю наших клиентов и партнеров за плодотворное сотрудничество, желаю финансовой стабильности и процветания!

### Канат Шарлапаев

Председатель Совета директоров  
АО «Казахстанская Жилищная Компания»

# ОБРАЩЕНИЕ

## ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ



**Алтай КУЗДИБАЕВ**

И.о. Председателя Правления  
АО «Казахстанская Жилищная Компания»

## УВАЖАЕМЫЕ КЛИЕНТЫ, ПАРТНЕРЫ И КОЛЛЕГИ!

Рад представить Вашему вниманию годовой отчет АО «Казахстанская Жилищная Компания» за 2022 год.

В отчетном году АО «Казахстанская Жилищная Компания» укрепила свои позиции в качестве Единого оператора жилищного строительства и достигла рекордных результатов благодаря проведенной работе по институциональному развитию и выбранной стратегии.

В рамках поддержки предложения на жилье Компания осуществила выкуп облигаций местных исполнительных органов на сумму 176,4 млрд тенге для финансирования строительства кредитного жилья. Для защиты интересов дольщиков выдано 36 гарантий на завершение строительства на общую сумму 211,8 млрд тенге. Заключены договора субсидирования с частными застройщиками на общую сумму кредитов 9,8 млрд тенге. Вклад Компании в строительство жилья в Республике Казахстан за счет всех инструментов поддержки Компании составил 27%.

По направлению поддержки спроса на жилье Компания реализовала 331 квартиру в аренду с последующим выкупом на сумму 5,7 млрд тенге.

В рамках развития информационных технологий Компания в целях поддержки казахстанских производителей стройматериалов и повышения казсодержания в жилищном строительстве 1 марта 2022 года запустила в промышленную эксплуатацию онлайн платформу стройматериалов ([www.material.kz](http://www.material.kz)) в рамках государственной

Программы жилищного строительства, на которой отражается потребность в стройматериалах строительных компаний, а также витрина стройматериалов от казахстанских производителей.

Также запущена информационная система «Жилищный портал» ([www.homeportal.kz](http://www.homeportal.kz)) для физических лиц и действующих клиентов Компании, предоставляющая информацию о всех объектах долевого строительства, имеющих соответствующее разрешение или гарантию Компании на привлечение средств дольщиков.

Чистая прибыль Компании составила рекордные 44,7 млрд тенге, активы 1 449 млрд тенге и собственный капитал 243 млрд тенге, что обеспечивает финансовую устойчивость Компании.

АО «КЖК» сфокусирована на сбалансированном устойчивом развитии и создании ценности для широкого круга заинтересованных сторон в долгосрочной перспективе. Компания стремится к эффективному управлению влиянием своей деятельности на окружающую среду, экономику, общество.

Безусловно, главной ценностью Компании являются сотрудники. Компания руководствуется принципом предоставления равных возможностей и не допускает дискриминацию своих сотрудников при найме на работу, оплате труда, организации доступа к обучению или повышению в должности.

Я благодарю клиентов, партнеров и Единственного акционера за оказанное доверие, а также сотрудников Компании за высокий профессионализм и достигнутые в 2022 году результаты.

**Алтай Куздибаев**

И.о. Председателя Правления  
АО «Казахстанская Жилищная Компания»

# О КОМПАНИИ



Акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания» (прежнее название – «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания») было создано в 2000 году в соответствии с постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан в целях реализации Концепции долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития ипотечного кредитования.

В 2020 году по поручению Главы государства Касым-Жомарта Токаева АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» была реорганизована путем присоединения к ней АО «Байтерек девелопмент» и АО «Фонд гарантирования жилищного строительства».

АО «Байтерек девелопмент» (до 2014 года – АО «Фонд стрессовых активов») осуществляло функции финансового оператора Программы «Нұрлы жер» по направлению финансирования строительства кредитного жилья через выкуп государственных ценных бумаг местных исполнительных органов, а также мониторинга хода строительства кредитного жилья. Другими направлениями деятельности компании являлись реализация инвестиционных проектов в строительной отрасли, завершение мероприятий, начатых в рамках антикризисных мер 2009-2010 годов, и проектов ЭКСПО-2017.

АО «Фонд гарантирования жилищного строительства» было создано в 2016 году на базе ранее действовавшего АО «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов». Задачей фонда стало создание действенного механизма по защите прав и интересов дольщиков путем гарантирования завершения объектов долевого строительства.

В результате проведенной реорганизации была оптимизирована деятельность, исключены дублирующиеся функции внутри АО «НУХ «Байтерек» и снижены административные расходы.

После реорганизации Компания в соответствии со Стратегией развития на 2021-2023 годы стала Единым оператором жилищного строительства и в январе 2021 года сменила название на АО «Казахстанская Жилищная Компания».

Объединив в 2021 году все продукты и услуги трех компаний, в 2022 году Компания продолжила обеспечивать бесперебойную деятельность и реализацию государственных программ.

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания»

Адрес: г. Астана, пр-т Мәңгілік Ел, 55А

Телефон: +7 (7172) 79 75 75

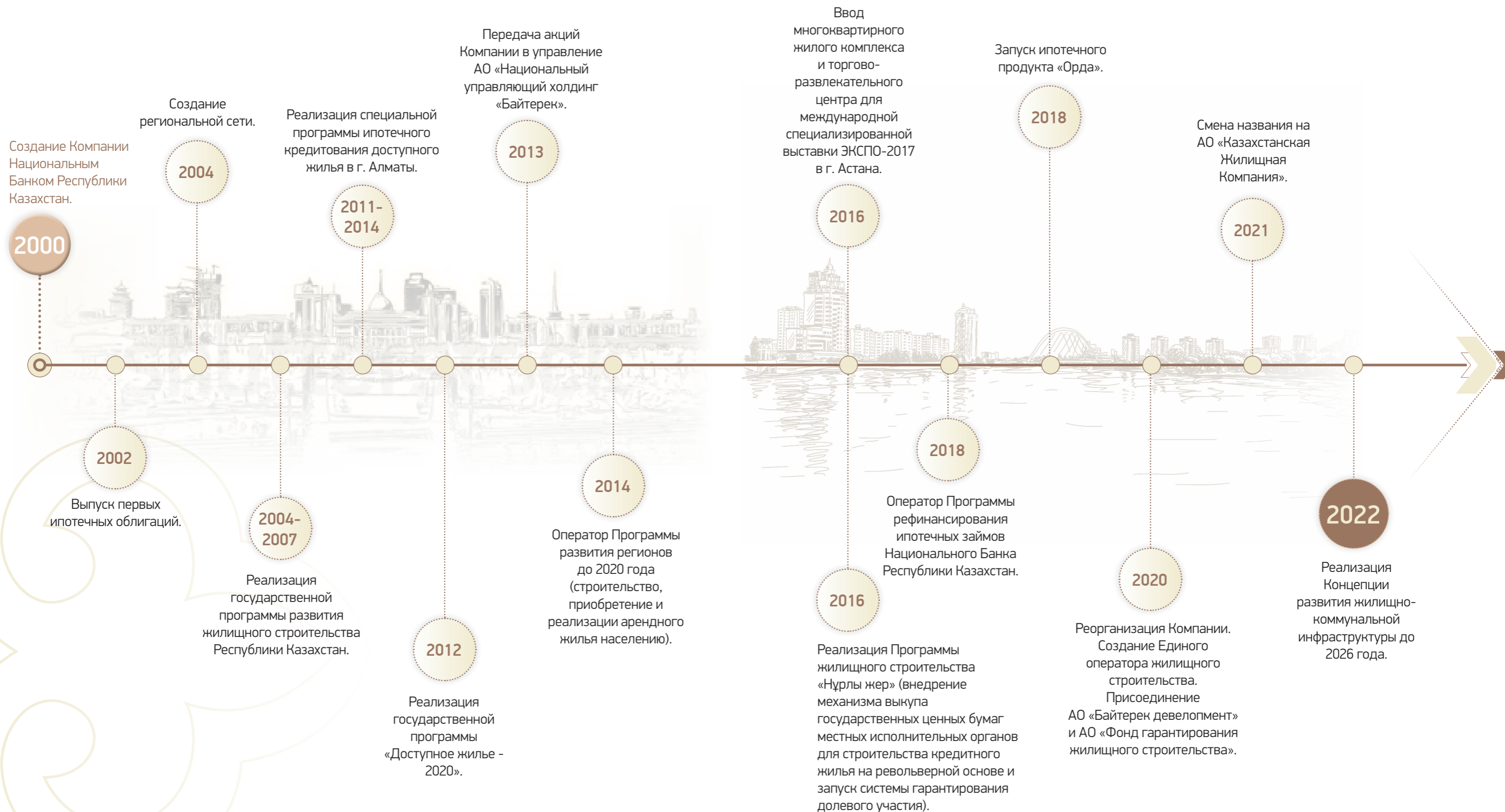
Электронная почта: info@khc.kz

По вопросам касательно отчета обращаться  
в Департамент анализа и стратегии:

директор – **Хадесов Рауан Толегенович** (вн.номер: 2309);

главный специалист – **Уакпаева Меруерт Сериковна** (вн.номер: 2347).

# ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ





# БИЗНЕС-МОДЕЛЬ КОМПАНИИ

## I

### КАПИТАЛЫ

#### ФИНАНСОВЫЕ РЕСУРСЫ

**1 449** млрд тенге активы

**243** млрд тенге собственный капитал

**1 533** млрд тенге портфель заимствования

#### ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ КАПИТАЛ

210 человек

#### СОЦИАЛЬНО-РЕПУТАЦИОННЫЙ КАПИТАЛ

Единый оператор жилищного строительства

## II

### СТРАТЕГИЯ

#### МИССИЯ

Обеспечение населения Казахстана доступным и качественным жильем.

#### ВИДЕНИЕ

Ключевой институт развития по обеспечению народа Казахстана доступным жильем.

#### ЦЕЛИ

1. Увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать «единым окном» обслуживания застройщиков.
2. Повысить доступность жилья для граждан Казахстана.
3. Цифровизация продуктов Компании и развитие аналитики.
4. Создать рабочие места и обеспечить своевременный возврат выделенных средств.

#### ЦЕЛИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ



## III

### ОПЕРАЦИОННЫЙ ЦИКЛ



## IV

### РЕЗУЛЬТАТЫ

**26,8%** вклад Компании в строительство многоквартирных жилых домов в стране

**2,4** млн кв. м жилья  
**27 239** квартир введено за счет инструментов поддержки Компании

**44,7** млрд тенге чистая прибыль

**3,1%** ROA

**1,8** млрд тенге КПН

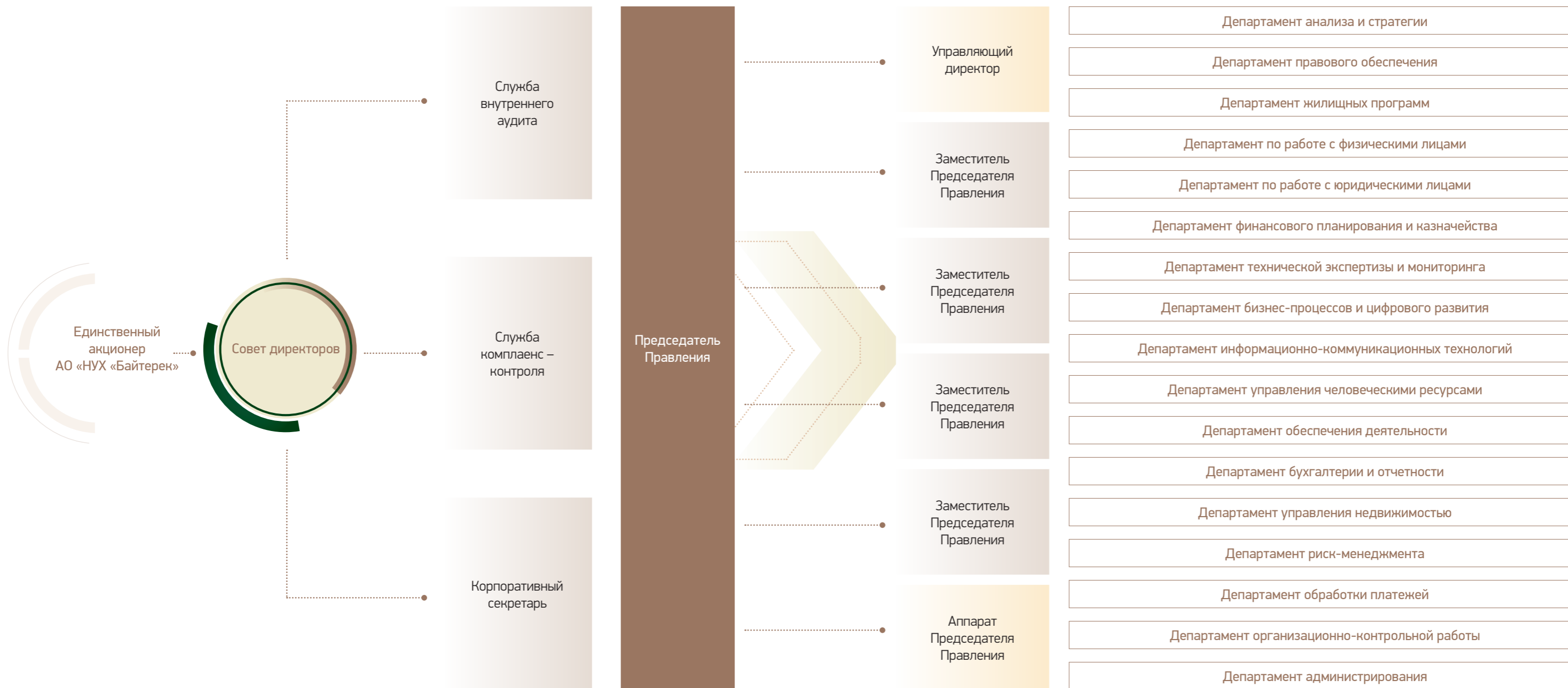
**84,1%** индекс доверия к деятельности Компании

**31,3** млрд тенге дивиденды по итогам 2022 года (70% чистой прибыли)





# ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА



# ОБЗОР ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ

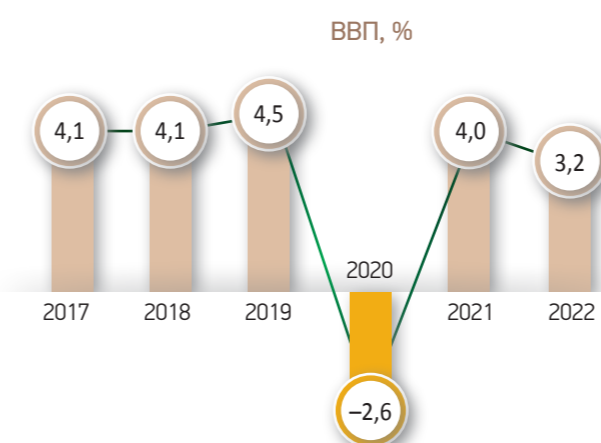
## ОБЗОР ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ

### МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

Несмотря на внешние негативные факторы, рост экономики Казахстана по итогам 2022 года составил 3,2%. Рост в реальном секторе составил 3,2%, в сфере услуг – 2,5%.

Наибольший рост показали отрасли: строительство – 9,4%, сельское, лесное и рыбное хозяйство – 9,1%, оптовая и розничная торговля; ремонт автомобилей и мотоциклов – 5%, транспорт и складирование – 3,9% и обрабатывающая промышленность – 3,4%. Однако в горнодобывающей промышленности темпы роста уменьшились на 1%.

Темп роста инвестиций в основной капитал составил 7,8%. Объемы инвестиций выросли по основным отраслям экономики: в операциях с недвижимым имуществом – на 15,4%, в сельском хозяйстве – на 6,9%, в транспорте и складировании – на 5,5%, а также в промышленности – на 5,6%, в горнодобывающей промышленности – на 14,2%.



Источник: БНС АСПИР РК



Источник: БНС АСПИР РК

Годовая инфляция в Казахстане по итогам 2022 года составила 20,3%. За год цены на продовольственные товары повысились на 25,3%, непродовольственные товары – на 19,4%, платные услуги – на 14,1%.

В МВФ ожидают роста ВВП Казахстана в 2023 году на 4,3%, в ЕАБР – 4,2%, в то время как в АБР – на 3,7%, во Всемирном банке считают, что казахстанская экономика в 2023 году вырастет на 3,5%. Министерство национальной экономики РК прогнозирует три сценария роста экономики РК: базовый сценарий – 4%, оптимистический сценарий – 4,2% и пессимистический сценарий – 3,5%.

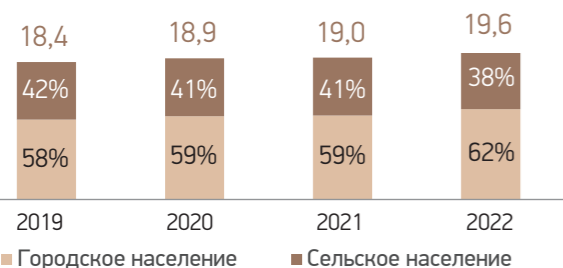
### Прогнозы роста экономики в 2023 году

Страна	МВФ	ЕАБР	АБР	Всемирный банк	Министерство национальной экономики РК
Мировая экономика	2,9%	1,5%	4,5%	1,7%	-
Казахстан	4,3%	4,2%	3,7%	3,5%	3,5%

### ОБЗОР ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА

Согласно данным БНС АСПИР РК численность населения в Казахстане за период с 2019 по 2022 год **выросла на 6,5%** и составила **19,6 млн человек**.

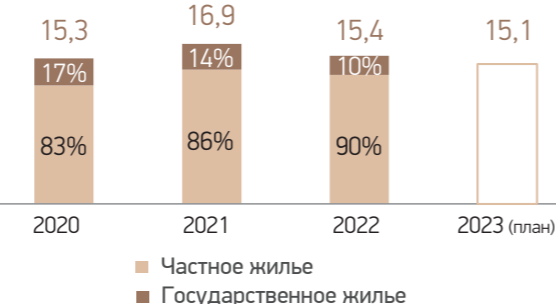
Динамика численности населения в РК, млн человек



Источник: БНС АСПИР РК

Общая площадь введенного в эксплуатацию жилья в 2022 году составила **15,4 млн м²**, что на **8,9% ниже** показателя 2021 года.

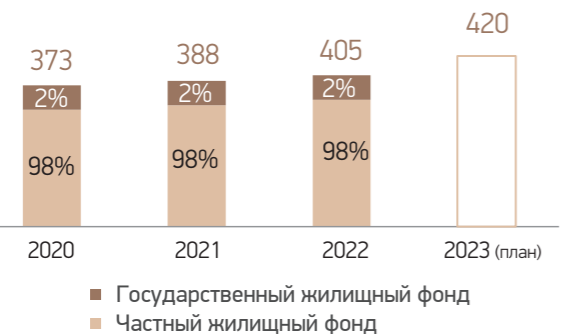
Площадь введенного в эксплуатацию жилья, млн кв. м



Источник: БНС АСПИР РК

В 2022 году жилищный фонд страны составил **405 млн м²**, что на **4,4% больше** показателя 2021 года. Частный жилищный фонд составил **98%** от общего показателя в 2019-2022 годах.

Жилищный фонд, млн кв. м



Источник: БНС АСПИР РК

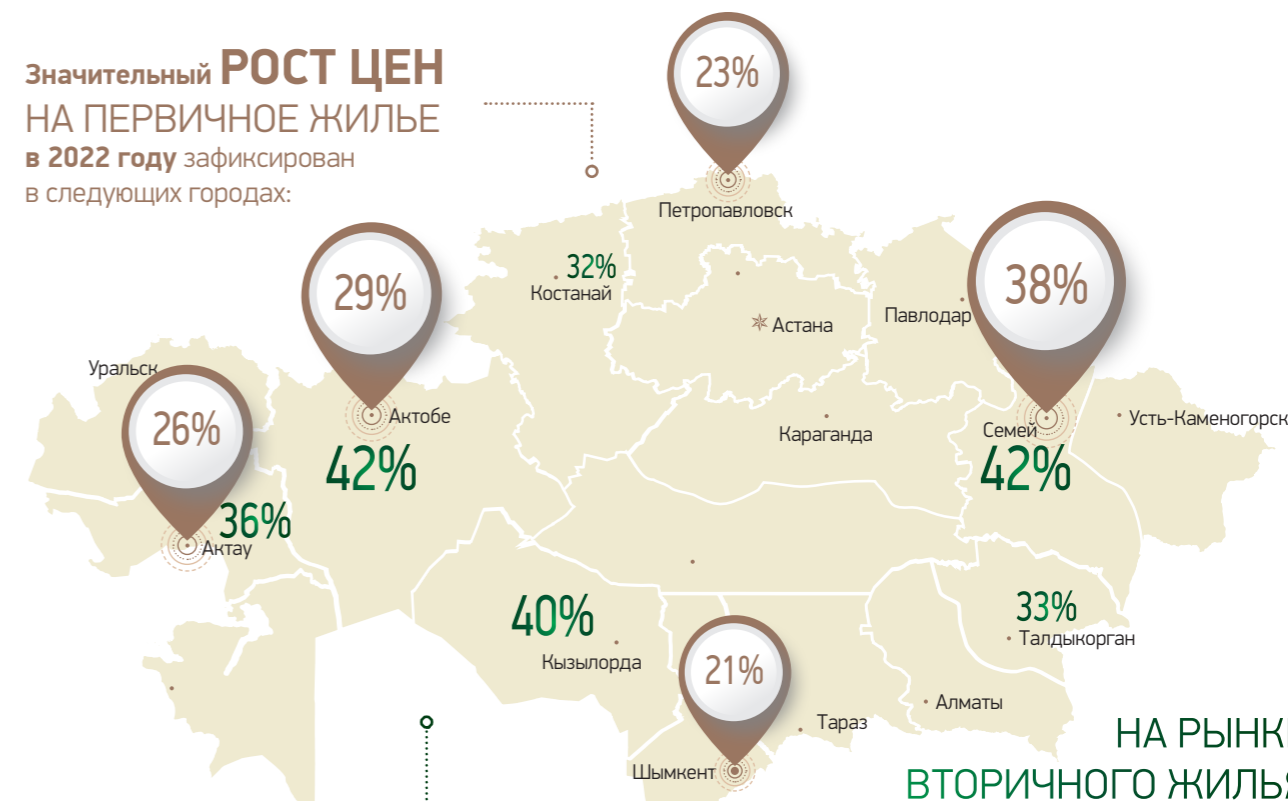
В 2022 году наблюдался высокий рост цен на первичное жилье. По сравнению с 2021 годом цены **выросли на 21%**.

Цена за 1 кв. м первичного жилья в РК за 2018-2022 годы



Источник: БНС АСПИР РК

Значительный **РОСТ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОЕ ЖИЛЬЕ** в 2022 году зафиксирован в следующих городах:



**НА РЫНКЕ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ**

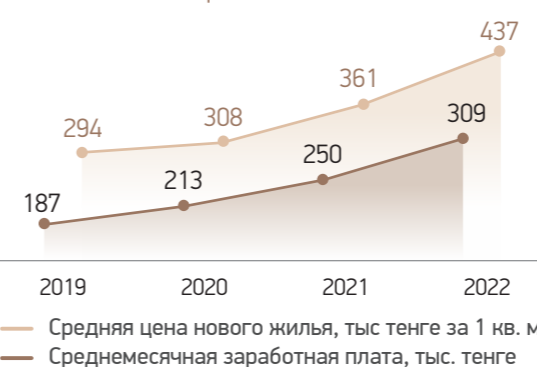
за 2022 год цена 1 м² **выросла на 66%** по сравнению с показателями 2021 года.

В разрезе регионов цены значительно выросли в таких городах, как Актобе, Семей, Кызылорда, Актау, Талдыкорган, Костанай

В 2022 году среднемесячная номинальная **зарплата** составила **309 тыс. тенге**, что на **24% выше**, чем в 2021 году.

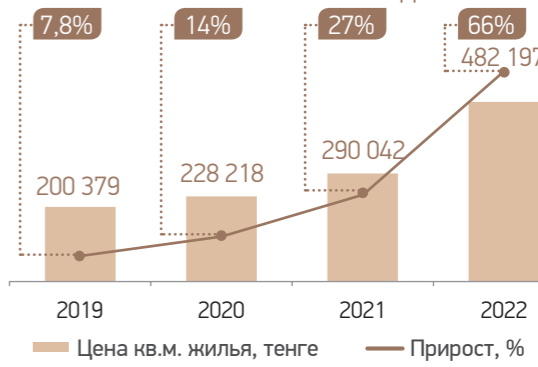
Таким образом, с учетом динамичного роста цен, как на первичном, так и на вторичном рынках, существует необходимость в поддержке и стимулировании жилищно-строительного сектора в доступных ценовых сегментах, а также дополнительных мерах по поддержке спроса.

Темпы роста доходов населения и цены на жилье



Источник: БНС АСПИР РК

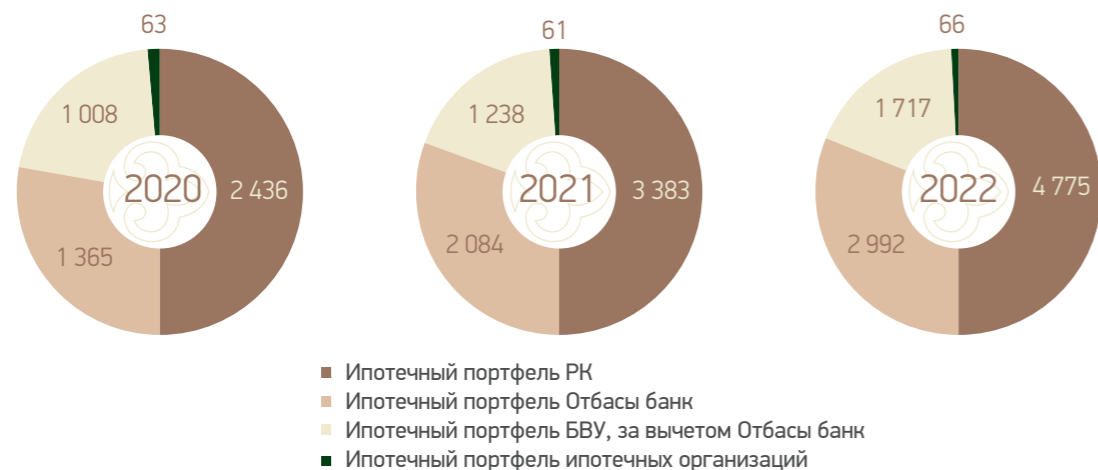
Цена 1 кв.м. вторичного жилья в РК за 2019-2022 годы



Источник: БНС АСПИР РК

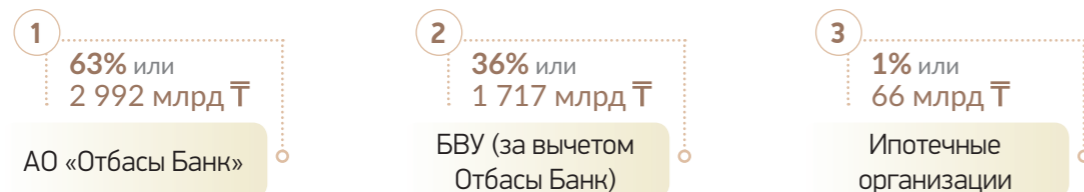
## ОБЗОР РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Ипотечный портфель РК, млрд. тенге



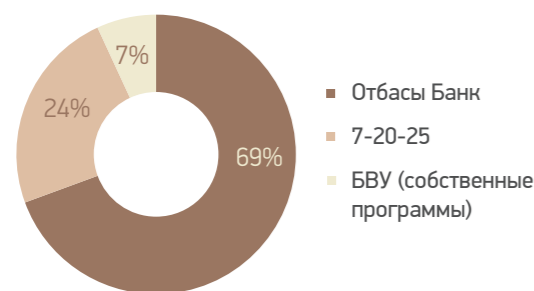
Источник: НБ РК

По данным Национального банка Республики Казахстан, по состоянию на 31 декабря 2022 года совокупный ипотечный портфель РК составил **4 775 млрд тенге**, в том числе:



С начала 2022 года совокупный ипотечный портфель **увеличился на 41%**. Рост ипотечного портфеля БВУ без учета АО «Отбасы Банк» составил **44%** преимущественно за счет программ «7-20-25», при этом портфель АО «Отбасы Банк» увеличился на **53%**.

Структура выдачи ипотечных займов в 2022 году, в разрезе ипотечных программ РК, %



Источник: данные АО «Отбасы Банк», 7-20-25, расчеты КЖК

Совокупный ипотечный портфель БВУ, включая АО «Отбасы Банк», по состоянию на 31 декабря 2022 года составил

**4 709 млрд тенге.**

Рост показателя с начала 2021 года

**(3 322 млрд тенге)**

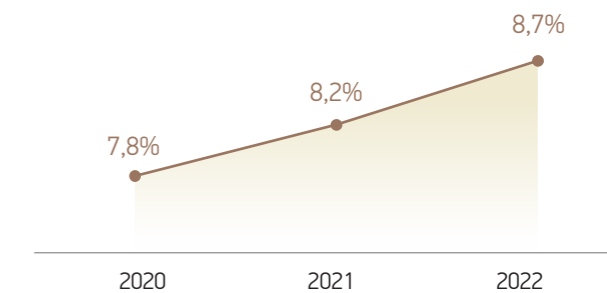
составил **42%**, преимущественно за счет использования пенсионных накоплений для улучшения жилищных условий.

Согласно данным НБ РК в 2022 году выдано ипотечных займов на сумму 1 990 млрд тенге, из которых:

- АО «Отбасы банк» выдано займов на сумму 1 381 млрд тенге;
- по программе «7-20-25» выдано займов на сумму 427 млрд тенге;
- по собственным программам БВУ выдано займов на сумму 137 млрд тенге.

В 2022 году средневзвешенная ставка вознаграждения по выданным БВУ кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам составила 8,7%, что выше показателя 2021 года на 0,5%.

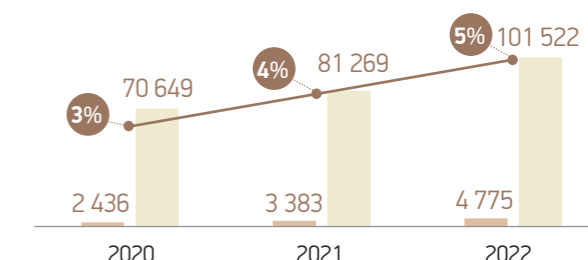
Средневзвешенная ставка вознаграждения по выданным банками кредитам на строительство и приобретение жилья гражданам, %



Источник: НБ РК

Доля ипотечного портфеля РК ВВП страны в 2022 году составила 5%, увеличившись по сравнению с 2021 годом на 1 процентный пункт. Для сравнения доля ипотечного портфеля в ВВП в Великобритании – 12%, США – 11%, России – 9%, Германии – 7%, Узбекистане – 5% и Кыргызстане – 3%.

Ипотечный портфель РК, в % к ВВП

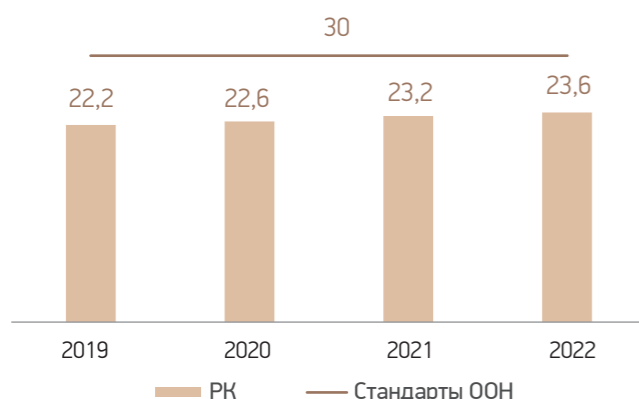


— Ипотечный портфель РК, млрд тенге  
— ВВП, млрд тенге  
— Ипотечный портфель РК, в % к ВВП

Источник: БНС АСПиР РК

## ОБЗОР ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Обеспеченность жильем, кв. м. на 1 человека



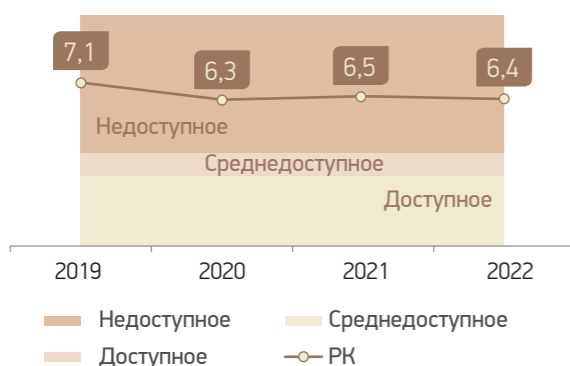
Источник: БНС АСПиР РК



Обеспеченность населения жильем в 2022 году составила **23,6 м<sup>2</sup> на 1 человека**, в то время как социальный стандарт ООН составляет **30 м<sup>2</sup> на человека**. Для обеспечения 30 м<sup>2</sup> на человека необходимо увеличить жилищный фонд РК на 110 млн м<sup>2</sup> с 405 млн м<sup>2</sup> до 515 млн м<sup>2</sup>.

Согласно стандартам ООН, жилье считается доступным, если для приобретения квартиры со средней площадью и стоимостью требуется менее 3 лет, среднестатистическим – от 3 до 4 лет, недоступным – более 5 лет.

Сравнение доступности жилья: РК и стандарты ООН, лет



Источник: БНС АСПиР РК и расчеты АО «КЖК»

Для примера, уровень обеспеченности жильем в развитых странах, таких как США и Германия, составляет 70 м<sup>2</sup> и 50 м<sup>2</sup> на человека, соответственно.

Существуют индексы доступности жилья, которые определяют количество необходимого времени на приобретение стандартного жилья, – индекс **HPI** (Housing price-to-income ratio) и способности населения приобрести стандартное жилье с помощью ипотеки индекс **HAI** (Housing Affordability Index)<sup>1</sup>.

Согласно расчетам индекса HPI для покупки стандартной квартиры площадью 54 м<sup>2</sup> одному работающему гражданину Казахстана потребуется **6,4 лет (HPI1)**, при условии, что весь доход будет направлен на приобретение жилья.

Для покупки той же квартиры среднестатистической казахстанской семье (3 человека) потребуется **4,2 года (HPI2)**, при условии, что весь доход будет направляться на приобретение жилья. Однако, ни одна среднестатистическая семья не может направлять все доходы на

<sup>1</sup> Индекс HAI разработан Национальной ассоциацией риэлторов США

покупку квартиры на протяжении нескольких лет. Если допустить, что семья может направлять не более 1/3 совокупного семейного денежного дохода в год, то есть за вычетом потребительских расходов, сохраняя нормальные условия существования, то среднестатистической семье потребуется **9,6 лет (HPI3)** на приобретение стандартной квартиры.

Также существует индекс доступности жилья **HAI (Housing Affordability Index)**, который определяет способность семьи приобрести стандартное жилье с помощью ипотеки.

$$HAI = \frac{\text{Доля доходов, которую домашнее хозяйство может направлять на ипотечные выплаты} \cdot \text{Среднедушевые номинальные денежные доходы} \cdot 3 \cdot 12}{12 \cdot \text{Ежемесячная сумма платежа по ипотеке}}$$

Чем больше значение индекса (должен быть больше 100), тем доступнее жилье для семьи с ее уровнем дохода при существующих условиях по ипотеке, то есть если показатель выше 100 – ипотека является доступной, если показатель ниже 100 – ипотека является недоступной.

### Индекс доступности рыночных ипотечных продуктов, выдаваемых в 2022 году в разрезе децильных групп населения РК

Децили (1 - самая бедная группа населения и 10 - самая богатая группа населения)	Показатель HAI	
	«Отбасы Банка» (Свой дом)*	Ипотека БВУ**
1	17	11
2	21	14
3	24	16
4	26	18
5	30	20
6	34	23
7	39	27
8	46	32
9	58	40
10	99	68

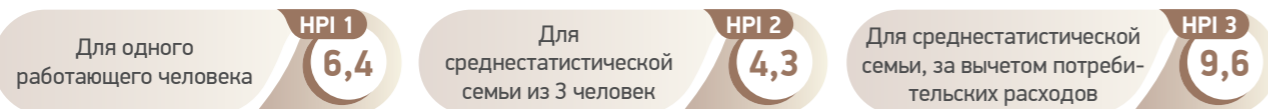
\* при условии накопления 50% в течение 3 лет с оценочным показателем 16 (ставка вознаграждения 5%, первоначальный взнос 50%, срок 6 лет);

\*\* средняя ставка вознаграждения БВУ 16%, первоначальный взнос 20%, срок 15 лет;

Расчеты индикатора HAI показали, что в разрезе децильных (10-ти процентных) групп по доходам населения, условия программы «Отбасы Банка» («Свой дом») и «Ипотека БВУ» считаются не доступными.

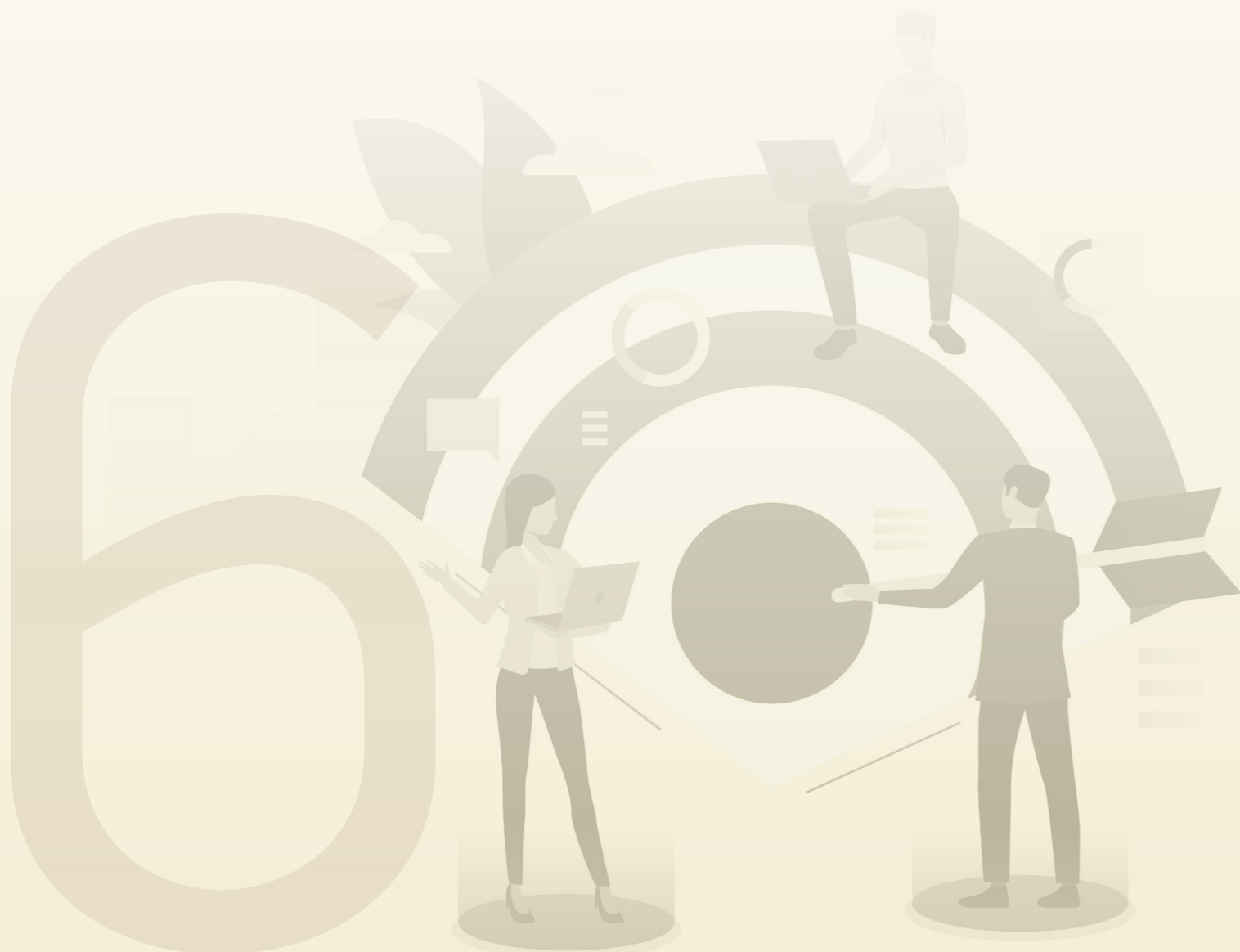
При этом для социальных категорий граждан действует льготная ипотека «7-20-25», а также в рамках Программы «Нұрлы жер» «Бақытты Отбасы» (2-10-18) и (5-20-25).

Количество лет необходимых для приобретения стандартной квартиры в РК



Источник: БНС АСПиР РК и расчеты АО «КЖК»

# ОТЧЕТ МЕНЕДЖМЕНТА



## ОТЧЕТ МЕНЕДЖМЕНТА

**Миссия:** Обеспечение населения Казахстана доступным и качественным жильем.

**Видение:** Ключевой институт развития по обеспечению народа Казахстана доступным жильем.

### СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**1**  
Поддержка предложения на жилье

**Цель:** Увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать «единым окном» обслуживания застройщиков.

**Задачи:**

1. финансирование строительства и реновации жилья через выкуп облигаций МИО;
2. гарантирование долевого участия в жилищном строительстве;
3. субсидирование кредитов частных застройщиков;
4. финансирование градостроительных инвестиционных проектов и развитие стандартов комплексной застройки.

**2**  
Поддержка спроса на жилье

**Цель:** Повысить доступность жилья для граждан Казахстана.

**Задачи:**

1. приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация;
2. выдача ипотечных займов через банки-агенты;
3. предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Концепции;
4. субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным займам, выдаваемым населению банками второго уровня.

**3**  
Развитие информационных технологий и аналитики

**Цель:** Цифровизация продуктов Компании и развитие аналитики.

**Задачи:**

1. ситуационный центр «Нұрлы жер»;
2. онлайн-платформа строительных материалов;
3. Жилищный портал;
4. Казреестр.

**4**  
Социально ориентированные и антикризисные программы

**Цель:** Создать рабочие места и обеспечить своевременный возврат выделенных средств.

**Задачи:**

1. выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы;
2. возврат средств, выделенных на проекты «ЭКСПО-2017» и иные объекты недвижимости;
3. возврат средств от АО «Банк развития Казахстана».

### Стратегическая карта Компании

**Миссия:** Обеспечение населения

Казахстана доступным и качественным жильем.

**Видение:** Ключевой институт развития по обеспечению народа Казахстана доступным жильем.

	Поддержка предложения на жилье	Поддержка спроса на жилье	Развитие информационных технологий и аналитики	Социально-ориентированные и антикризисные программы
Клиенты	<ul style="list-style-type: none"> <li>Финансирование строительства и реновации жилья через выкуп облигаций МИО</li> <li>Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве</li> <li>Субсидирование кредитов частных застройщиков</li> <li>Финансирование градостроительных инвестиционных проектов и развитие стандартов комплексной застройки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация</li> <li>Выдача ипотечных займов через банки-агенты</li> <li>Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Концепции</li> <li>Субсидирование части ставки вознаграждения по ипотечным займам, выдаваемым населению БВУ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ситуационный центр «Нұрлы жер» (исследования и аналитика)</li> <li>Онлайн платформа строительных материалов</li> <li>Жилищный портал (My Home Portal)</li> <li>Казреестр</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Выкуп облигаций МИО в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы</li> <li>Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017 и иные объекты недвижимости</li> <li>Возврат средств из АО «Банк развития Казахстана»</li> </ul>
	Стать «единым окном» обслуживания клиентов			
Финансы	Быть финансово устойчивым			
	Оптимизировать операционные расходы			
Внутренние бизнес-процессы	Оптимизация корпоративных бизнес-процессов			
	Разработка жилищной политики			
	Взаимодействие с государственными органами и МИО по развитию сообществ и созданию социальных объектов для обеспечения гармоничной жизни населения Казахстана			
	Построение эффективных отношений со стейкхолдерами			
Организа-ционные возможности	Создание корпоративной культуры	Стать лучшим работодателем	Создание новых компетенций и потенциала	
	Лучшее соотношение цена/качество жилья		Цифровые технологии, анализ данных	

### Исполнение КПД по результатам 2022 года и плановые КПД на 2023 год

В целях оценки эффективности деятельности Компания на постоянной основе проводит мониторинг и анализ достижения поставленных целей путем использования следующих ключевых показателей деятельности:

№	КПД	План 2022	Факт 2022	% испол-нения	План 2023
<b>Стратегическое направление 1: Поддержка предложения на жилье</b>					
Цель: Увеличить объем строительства жилья путем стимулирования частного сектора и стать «единым окном» обслуживания застройщиков					
1	Вклад Компании в строительство доступного жилья в Республике Казахстан (%)	13,0	26,8	206	13
2	Объем ввода жилья, за счет инструментов Компании (тыс. кв. м)	2 145	2 367	110	1 930
Задача 1. Финансирование строительства жилья через выкуп облигаций МИО					
3	Выкуп ценных бумаг МИО для финансирования строительства и реновации жилья (млрд тенге)	268,6	176,4	66	110,4
Задача 2 и 3. Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве и субсидирование кредитов частных застройщиков					
4	Объем выданных гарантийных обязательств (млрд тенге)	120,0	211,8	177	170
5	Объем субсидируемых кредитов частных застройщиков (млрд тенге)	20,0	9,8	49	
<b>Стратегическое направление 2: Поддержка спроса на жилье</b>					
Цель: Повысить доступность жилья для граждан Казахстана					
Задача 1 и 2. Приобретение ипотечных прав требований и секьюритизация и выдача ипотечных займов через банки-агенты по программе «Орда»					
6	Объем ипотечного портфеля (млрд тенге)	12,5	0,0	0	24,0
Задача 3. Предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Концепции					
7	Реализация квартир в аренду с последующим выкупом (млрд тенге)	3,2	5,7	178	4,5
<b>Прочие КПД</b>					
8	ROA (%)	1,20	3,11	259	1,04
9	Доля кредитного и инвестиционного портфеля от общих активов (%)	87	81	93	80
10	Доля негосударственных источников заимствования в общей структуре заимствования за отчетный год (%)	-	-	-	70
11	Удовлетворенность клиентов (%)	84	84	100	87

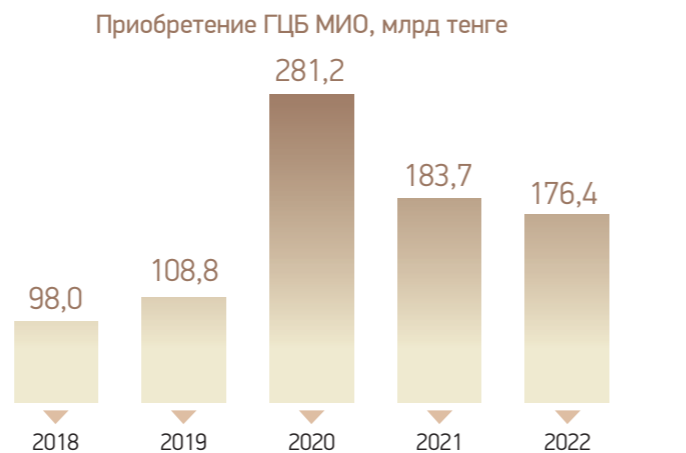


## ПОДДЕРЖКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ЖИЛЬЕ

### Финансирование строительства и реновации жилья через выкуп облигаций МИО

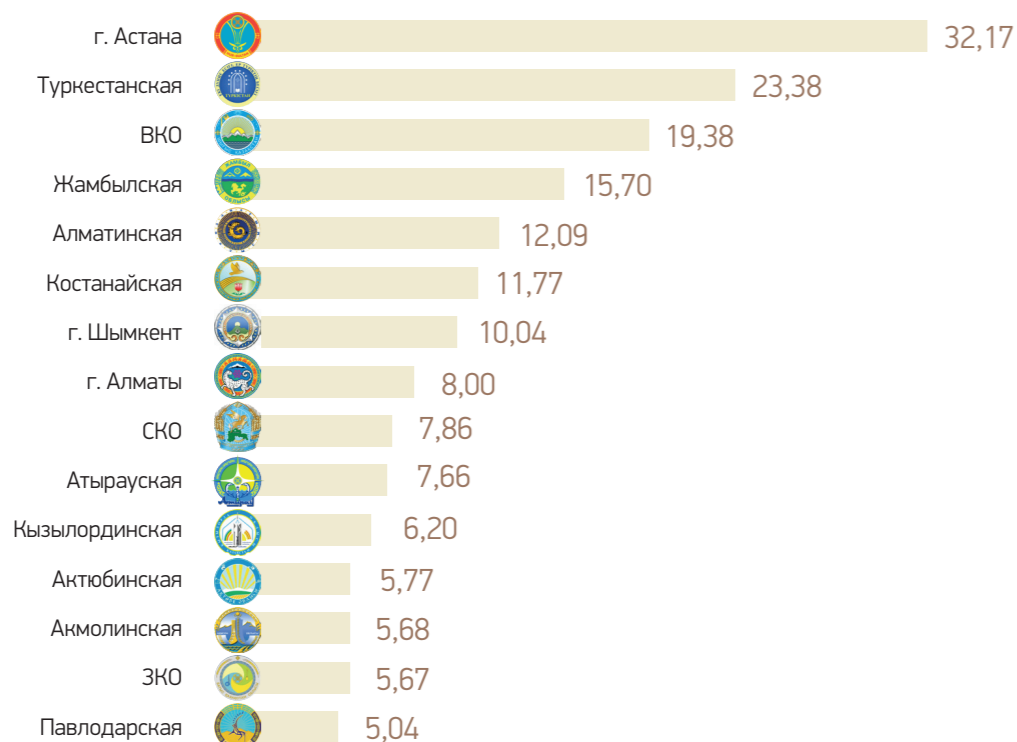
Ключевой целью Компании является увеличение количества доступного жилья для казахстанцев. По данному направлению в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года (ранее – по Программе «Нұрлы жер») Компания финансирует строительство кредитного жилья для вкладчиков АО «Отбасы банк» и очередников МИО путем выкупа облигаций МИО. Средства от облигационных займов направляются МИО на строительство жилья во всех регионах Казахстана.

Источником финансирования покупки облигаций МИО являются средства Национального фонда Республики Казахстан (далее – НФ РК) в размере 277 млрд тенге, выделенные в 2016-2019 годах, а также средства Национального банка РК, из которого в 2020 году в рамках антикризисных мер дополнительно выделено 180 млрд тенге на финансирование строительства кредитного жилья. Финансирование осуществляется на револьверной основе.



Источник: АО «КЖК»

Выкуп ГЦБ МИО в 2022 году по регионам, млрд тенге



Источник: АО «КЖК»

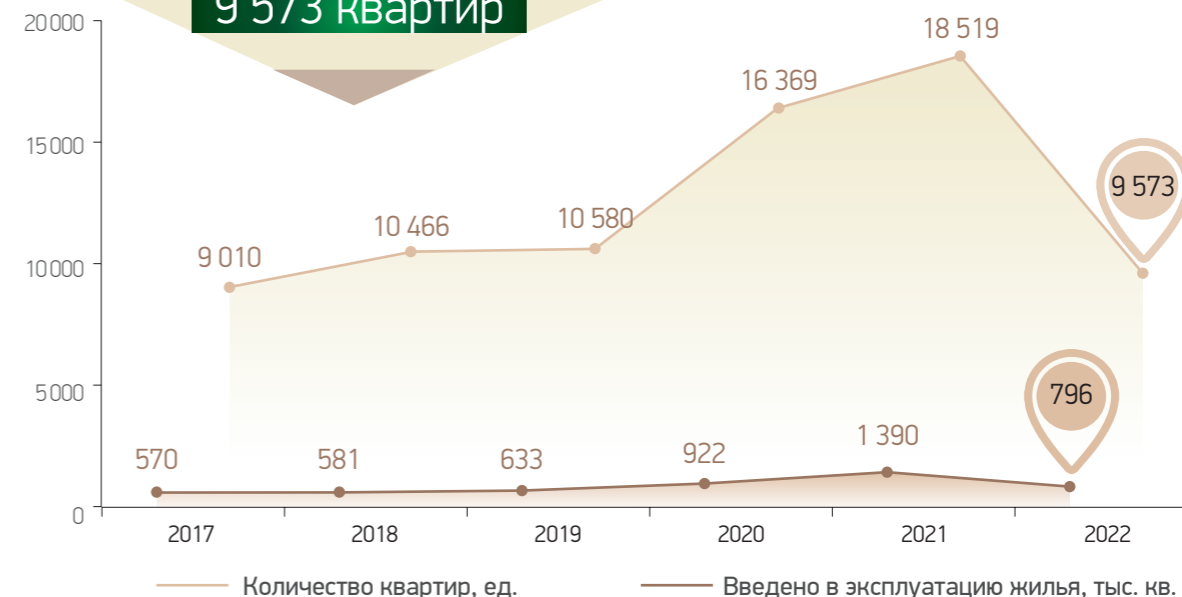
За счет выкупа облигаций МИО в 2022 году

ВВЕДЕНО

796 тыс. м<sup>2</sup> жилья

9 573 квартир

В 2022 году Компанией были приобретены облигации МИО для финансирования строительства доступного жилья в регионах на общую сумму 176,4 млрд тенге.



Источник: АО «КЖК»

Принятые меры не только позволяют обеспечить жильем нуждающихся граждан, но также оказывают положительный эффект на развитие экономики, обеспечивая предпринимательскую активность, строительство, создание рабочих мест. При этом все средства являются возвратными.

Всего за 2016-2022 годы за счет финансирования кредитного жилья в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года Компанией осуществлен выкуп облигаций МИО на 958,1 млрд тенге. Было введено в эксплуатацию порядка 74,8 тыс. квартир (4,9 млн м<sup>2</sup>).

Важными задачами являются мониторинг доступности жилья, создание комфортных условий проживания населения и определение эффективности принимаемых мер. Поэтому Компания работает над аналитическими исследованиями, в том числе по рынку недвижимости и жилищного строительства.

В целях обеспечения своевременного реинвестирования выделенных средств и исполнения индикаторов государственных программ Компания будет формировать предложения для государственных органов по распределению средств и обеспечит цифровой мониторинг освоения средств, а также темпов строительства и реализации объектов недвижимости.

### Финансирование строительства проблемных объектов в городе Астане

Также, в период с 2018 года по 2022 годы Компанией за счет средств Национального фонда Республики Казахстан уполномоченной организацией при Акимате города Астана (ТОО «Елорда құрылыс компаниясы») на основании протокола Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстан был предоставлен кредит на общую сумму 60 млрд тенге (20,0 млрд тенге в 2018 году и 20,0 млрд тенге в 2019 году и 20,0 млрд тенге в 2022 году) на завершение строительства проблемных объектов в городе Астане.

### Гарантирование долевого участия в жилищном строительстве

В целях обеспечения защиты прав и интересов дольщиков Компания предоставляет гарантии на завершение строительства жилого дома при наступлении гарантийного случая и передаче долей в жилом здании дольщикам по договорам о долевом участии в жилищном строительстве.

Компания признает факт наступления гарантийного случая при наступлении следующих событий:

нарушение срока ввода в эксплуатацию жилого здания

нецелевое использование денег

несостоятельность застройщика, установленная решением суда, вступившим в законную силу

При наступлении гарантийного случая Компания принимает обязательство по завершению строительства объекта, финансирование которого будет осуществляться из средств резерва, формируемого за счет гарантийных взносов застройщиков и предназначенного исключительно для покрытия расходов, связанных с урегулированием гарантийного случая.

Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» установлены квалификационные требования к застройщику и уполномоченной компании по финансовой устойчивости и наличию опыта. Компания применяет механизмы контроля и мониторинга за целевым использованием денег дольщиков и ходом строительства через инжиниринговые компании.

Согласно законодательству, застройщик при намерении привлечь деньги дольщиков может использовать один из следующих способов:

1 получение гарантии Единого оператора жилищного строительства

2 участие в проекте через банковское финансирование

3 привлечение денег дольщиков после возведения каркаса жилого дома (жилого здания)

При использовании застройщиком второго либо третьего способа требуется разрешение местных исполнительных органов на привлечение денег дольщиков. Эти три способа в настоящее время формируют систему долевого строительства в Казахстане.

По итогам 2022 года Компания выдала 36 гарантий на завершение строительства жилых домов в городах Астана, Алматы, Шымкент, Костанай, Усть-Каменогорск, а также в Алматинской и Акмолинской областях на общую сумму 211,8 млрд тенге. Гарантией Компании охвачено строительство квартир для порядка 11 938 казахстанских семей (1 073 тыс. м<sup>2</sup>).

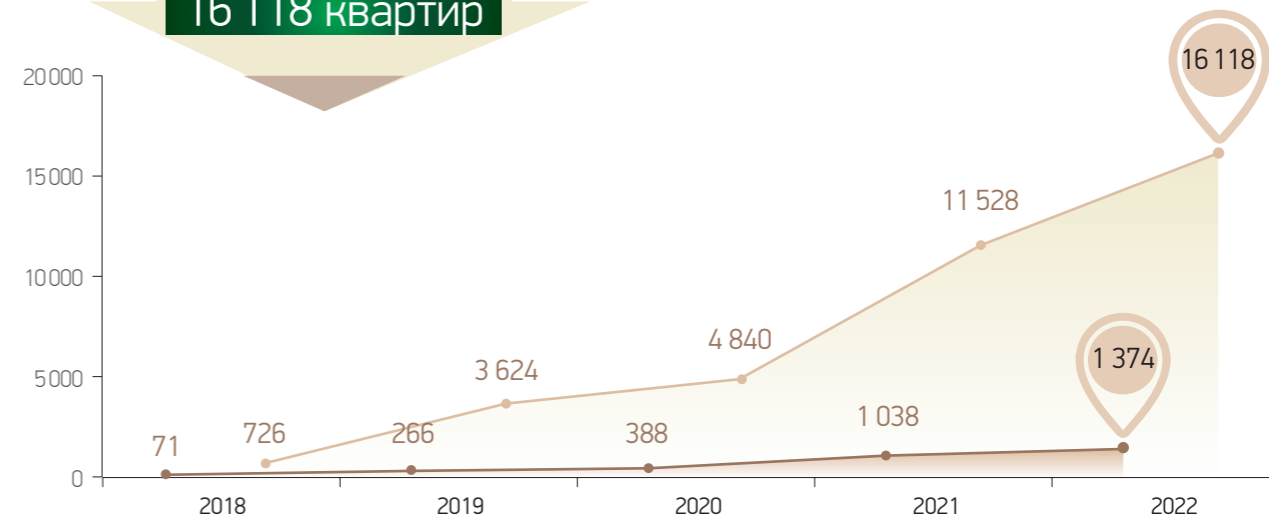
Объем выданных гарантий в 2022 году по регионам, млрд тенге



Источник: АО «КЖК»

В 2022 году за счет гарантий Компании ВВЕДЕНО

1 374 тыс. м<sup>2</sup> жилья  
16 118 квартир

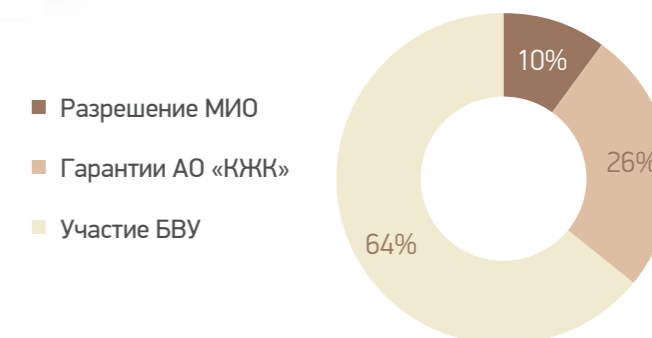


— Ввод жилья за счет гарантий Компании, тыс. кв. м  
— Количество введенных квартир за счет гарантий Компании, ед.

Источник: АО «КЖК»

Всего в 2022 году в РК было реализовано 137 проектов долевого строительства объектов жилой недвижимости, из них 14 разрешений МИО, 36 гарантий Компании и 87 проектов с участием БВУ. Доля выданных гарантий Компании составила 26%.

Доля выданных гарантий Компании в РК в 2022 году, %



Источник: Qazreestr

### Субсидирование кредитов частных застройщиков

В целях стимулирования предложения первичного жилья со стороны частных застройщиков с 2017 года внедрен инструмент субсидирования ставки вознаграждения по кредитам, выдаваемым банками второго уровня частным застройщикам для целей жилищного строительства в рамках Программы «Нұрлы жер».

В настоящее время постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 указанная Программа утратила силу, и ряд положений и норм Программы отражены в Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года.

Субсидирование ставки вознаграждения осуществляется по займам БВУ по ставке вознаграждения, не превышающей уровень базовой ставки Национального Банка Республики Казахстан более чем на 5%, действующей на момент принятия решения о субсидировании.

Ежегодно в рамках государственной программы из республиканского бюджета выделяются субсидии для возмещения 7% годовых от ставки вознаграждения по кредитам застройщиков.

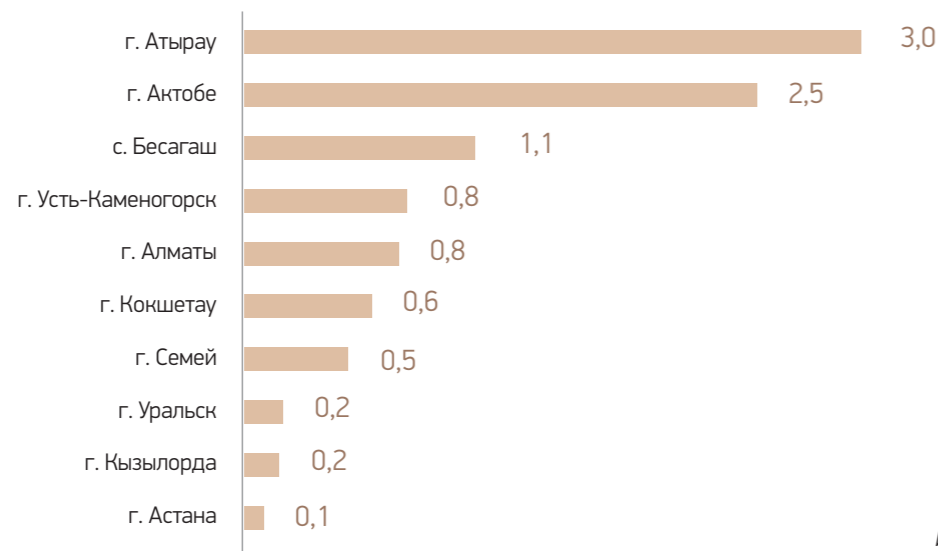
В сентябре 2022 года внесены изменения в Концепцию развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года, согласно которой для получения субсидий, частный застройщик предлагает не менее 50% жилья по фиксированной цене реализации за 1 квадратный метр:



За 2022 год Компания заключила договора субсидирования на общую сумму кредитов – 9,8 млрд тенге в городах Усть-Каменогорск, Актобе, Астана, Уральск, Атырау, Кызылорда, Кокшетау, Семей и в селе Бесагаш Талгарского района Алматинской области.

Общая площадь проектов, по которым заключены договора субсидирования в 2022 году, составляет 238 тыс. м<sup>2</sup> (2 065 квартир).

Объем субсидированных кредитов частных застройщиков в 2022 году по регионам, млрд тенге



Источник: АО «НЖК»

### Объем ввода жилья за счет инструментов Компании

За счет финансирования Компании в 2009-2022 годах, обеспечен ввод в эксплуатацию объектов недвижимости общей площадью 11,1 млн м<sup>2</sup>, из них общая площадь жилья составляет 10,9 млн м<sup>2</sup> (146 950 квартир).



Источник: АО «НЖК»

### Объем введенного жилья, квартиры



Источник: АО «НЖК»

## ПОДДЕРЖКА СПРОСА НА ЖИЛЬЕ

### Предоставление арендного жилья с выкупом

Реализация арендного жилья является социально значимой сферой деятельности Компании, направленной на обеспечение жильем очередников местных исполнительных органов, а также работников государственных/негосударственных юридических лиц (в том числе подведомственных им организаций), в соответствии с заключенными соглашениями. Жилье предоставляется в аренду сроком до 20 лет с последующим выкупом. Ставка вознаграждения Компании – 3,1%.



- многодетные семьи;
- неполные семьи;
- семьи, имеющие или воспитывающие детей-инвалидов;
- дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей;
- кандасы;
- государственные служащие, военнослужащие, работники специальных государственных органов, работники бюджетных организаций;
- инвалиды 1–2-й групп.

- собственные работники и работники подведомственных организаций Министерства здравоохранения Республики Казахстан и Министерства образования и науки Республики Казахстан;
- собственные работники и работники подведомственных организаций Управления образования и Управления здравоохранения при акиматах, с которыми имеются соглашения о сотрудничестве;
- работники других государственных/негосударственных юридических лиц (в том числе подведомственных им организаций), которым может быть предоставлено арендное жилье с выкупом в соответствии с соглашениями, заключенными с государственными/негосударственными юридическими лицами.

Финансирование  
**189,3** млрд тенге



Компанией  
с 2015 по 2022 годы  
**ЗАКЛЮЧЕНО**

**22 723**  
ДОГОВОРА

на приобретение жилья  
в аренду с выкупом на  
общую сумму

**263,5** млрд тенге

В 2022 году –  
**331** ДОГОВОР  
на сумму  
**5,7** млрд тенге

На реализацию данного направления было предусмотрено финансирование в размере 189,3 млрд тенге, в том числе за счет получения льготных кредитов из средств Национального фонда Республики Казахстан (141 млрд тенге) и республиканского бюджета (19,1 млрд тенге), а также увеличения уставного капитала Компании на 29,2 млрд тенге в рамках программы «Доступное жилье – 2020».

В 2019 году Компания заключила соглашения с Министерством здравоохранения и Министерством образования и науки Республики Казахстан, также с акиматами Мангистауской, Костанайской, Карагандинской областей (реализация жилья работникам Управления здравоохранения и Управления образования) по предоставлению арендного жилья с выкупом.

В 2020 году также подписаны соглашения с акиматами городов Астана и Актобе, с Министерством культуры и спорта, Министерством информации и общественного развития.

Программой охвачено более 20 городов страны, в том числе Астана, Алматы, Шымкент, Актобе, Кызылорда, Актау, Уральск, Костанай, Петропавловск, Караганда, Павлодар, Семей, Усть-Каменогорск, Тараз и другие.



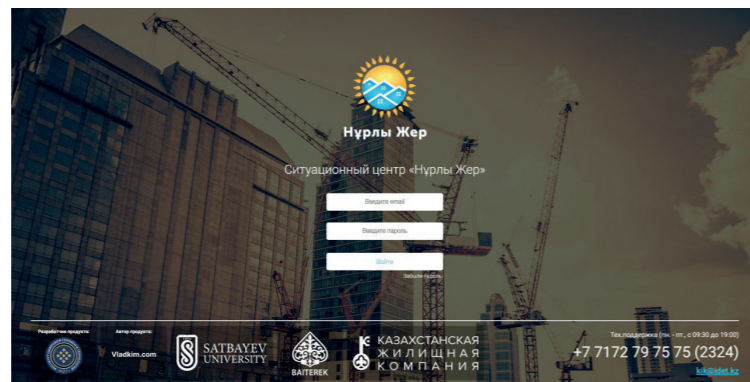
Компания и в дальнейшем обеспечит предоставление арендного жилья с выкупом в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры работникам сфер образования и здравоохранения, а также другим работникам согласно заключенным меморандумам с МИО и государственными организациями в соответствии с внутренними документами Компании.

Финансирование будет производиться путем привлечения займов на финансовом рынке и реинвестирования поступающих арендных платежей Компании.

## РАЗВИТИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И АНАЛИТИКИ

### Ситуационный центр «Нұрлы жер»

В целях мониторинга хода строительства объектов недвижимости, финансируемых в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года (ранее – по Программе «Нұрлы жер») и Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы, Компанией разработаны Ситуационный центр «Нұрлы жер» и Портал МИО, а также мобильное приложение для заполнения данных.



Данные решения позволяют Компании, как финансовому оператору по выкупу ГЦБ МИО:

- 1) осуществлять интеллектуальный мониторинг строительства с применением автоматического анализа видеoinформации;
- 2) формировать хранилище данных по производственным показателям;
- 3) проводить предиктивный анализ данных с применением алгоритмов машинного обучения;
- 4) осуществлять интеграцию с государственными базами данных;
- 5) проводить регулярные аналитические исследования.

По предварительной оценке, разработка Ситуационного центра позволила сократить время подготовки отчета для одного работника МИО с 16 до 6 часов в неделю, а также время проверки и обработки отчетности для одного работника Компании с 16 до 1 часа в неделю. Также было отменено использование бумажных носителей для отчетов, количество которых составляло 68 в месяц.

По состоянию на конец 2022 года в Ситуационном центре внесены данные по 1 342 объектам в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры и 2 285 объектам в рамках Дорожной карты занятости на 2020-2021 годы.

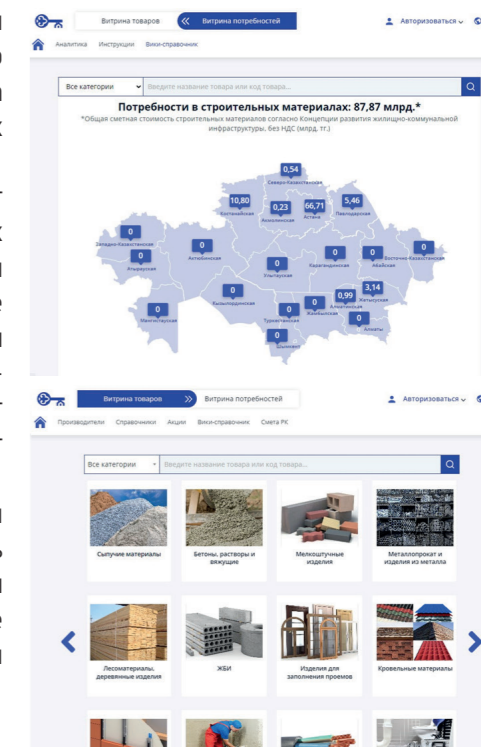
В рамках развития Ситуационного центра «Нұрлы жер», в 2022 году были проведены работы в части усовершенствования функциональных возможностей системы для обеспечения эффективной работы пользователей.

### Онлайн платформа строительных материалов

В целях поддержки казахстанских производителей строительных материалов и повышения казахстанского содержания в жилищном строительстве Компания создала онлайн платформу стройматериалов [www.material.kz](http://www.material.kz) в рамках Программы «Нұрлы жер».

Казахстанские производители стройматериалов могут ознакомиться с потребностями стройматериалов в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры и, при необходимости, отправить электронные коммерческие предложения строительным компаниям после прохождения регистрации. Строительные компании посредством SMS-сообщений и электронных почтовых адресов получают уведомления о поступивших коммерческих предложениях от производителей материалов.

Также платформа позволяет казахстанским производителям строительных материалов создавать собственную витрину стройматериалов с ценами для строительных компаний. В свою очередь, строительные компании имеют прямой доступ к казахстанским стройматериалам без затрат на поиск производителей.



#### Цели создания онлайн платформы:

- повысить прозрачность реализации Программы «Нұрлы жер» (Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры);
- предоставить казахстанским производителям информацию о потребностях в стройматериалах по Программе «Нұрлы жер» (в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры) и возможность отправки электронных коммерческих предложений;
- повысить долю казахстанского содержания в жилищном строительстве;
- предоставить строительным компаниям возможность получать выгодные предложения по стройматериалам;
- снизить себестоимость строительства жилья за счет дезинтермедиации между строительными компаниями и производителями стройматериалов;
- перейти на онлайн-системы сметного планирования и анализа с динамическими ценами от казахстанских производителей.

1 марта 2022 года информационная система введена в промышленную эксплуатацию:

144

зарегистрировано производителей/поставщиков стройматериалов

478

опубликовано товаров

38

направлено коммерческих предложений строительным компаниям

## Казреестр

**Казреестр** – это единая информационная система долевого участия в жилищном строительстве, основной целью которой является осуществление регистрации договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также исключение «двойных» продаж жилья на рынке долевого строительства.



Согласно Договору о передаче государственного имущества от 16 июня 2021 года №2/26 Казреестр передан в доверительное управление Компании.

В рамках Договора доверительного управления утверждена Программа развития Казреестра на 2021-2022 гг.

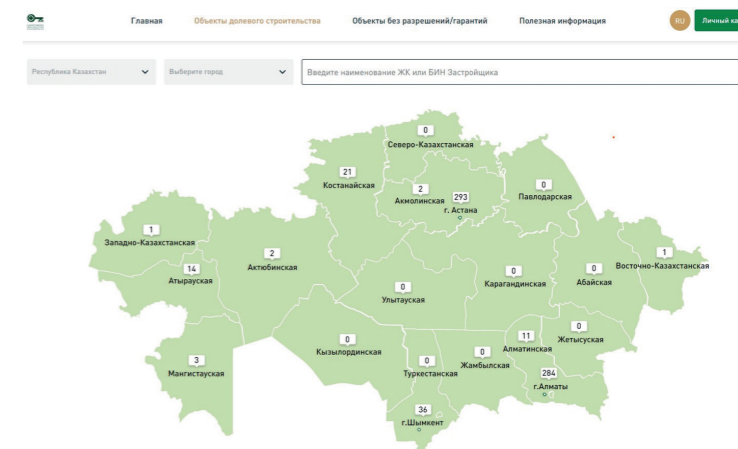
**Компанией исполнены все мероприятия, предусмотренные в Плане развития на 2021-2022 гг., в том числе:**

- осуществлена интеграция с государственными базами данных и внешними информационными системами, обеспечивающая сбор сведений по объектам долевого строительства;
- разработан модуль для возможности уполномоченным компаниям заключать электронные договора о долевом участии в жилищном строительстве с дольщиками онлайн;
- разработан модуль для автоматической проверки и регистрации электронного договора о долевом участии в жилищном строительстве, исключающий необходимость их ручной проверки местными исполнительными органами;
- разработан Личный кабинет застройщика, где консолидировано представлены все уполномоченные компании застройщика;
- разработаны дэшборды для проведения аналитики по рынку долевого строительства.

## Жилищный портал

В октябре 2022 года Компания ввела в промышленную эксплуатацию информационную систему «Жилищный портал» (homeportal.kz), предназначенную для физических лиц и действующих клиентов Компании, предоставляющую информацию и онлайн-сервис по следующим разделам:

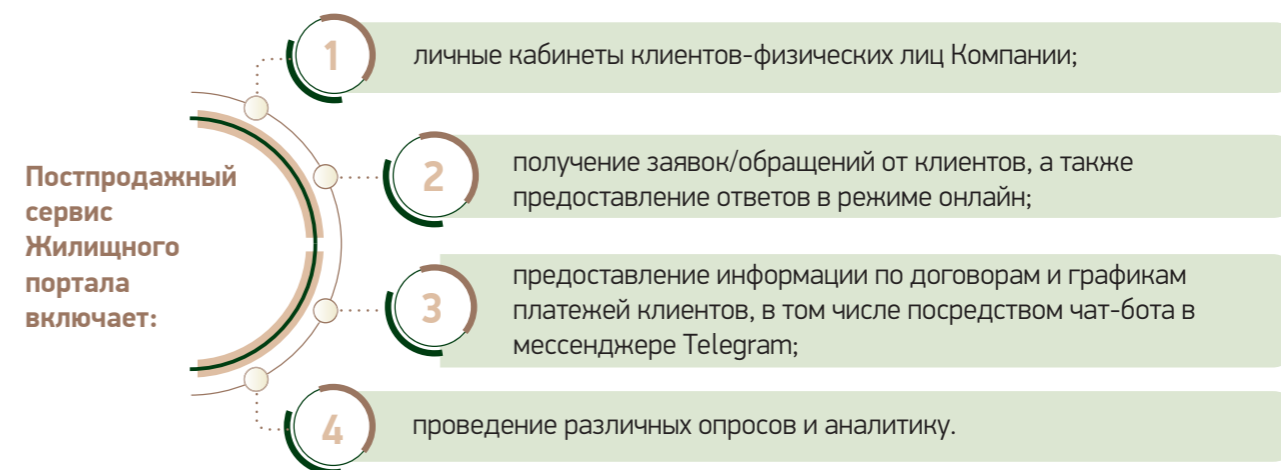
- объекты долевого строительства;
- постпродажный сервис.



В разделе «Объекты долевого строительства» Жилищного портала любой пользователь ПК может получить информацию о всех объектах долевого строительства, имеющих соответствующее разрешение или гарантию Компании на привлечение средств дольщиков. Информация по объектам долевого строительства поступает из Казреестра.

Более того, в Жилищном портале публикуется информация о застройщиках, привлекающих средства дольщиков без соответствующего разрешения МИО или гарантии Компании (данная информация предоставляется МИО).

Таким образом, Жилищный портал позволяет оградить граждан от недобросовестных застройщиков, незаконно осуществляющих привлечение средств в долевое строительство жилья.



В рамках развития Жилищного портала в 2022 году разработан Личный кабинет дольщиков, который позволит гражданам проверять факт регистрации своего договора в Казреестре. Запуск Личного кабинета дольщиков планируется в 2023 году.

Также в Жилищном портале функция подписания электронных обращений клиентами Компании была дополнена возможностью подписания посредством QR-кода через мобильное приложение Egov Mobile.

## СОЦИАЛЬНО ОРИЕНТИРОВАННЫЕ И АНТИКРИЗИСНЫЕ ПРОГРАММЫ

### Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017 и иные объекты недвижимости

В 2014-2016 годах Компания профинансировала строительство многоквартирного жилого комплекса (МЖК) и ТРЦ для международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 в г. Астана.



**42** жилых дома общей площадью **110,7 тыс. м²**

В декабре 2016 года введены в эксплуатацию

ТРЦ «Mega Silk Way» общей площадью **140,4 тыс. м²**

#### Объем финансирования

№	Наименование объекта	Наименование проектной компании	Общая стоимость проекта, млрд тенге	Сумма инвестиций Компании, млрд тенге
1	Жилые дома	ТОО «Люкс недвижимость Group»	23,3	19,9
		ТОО «BI Group Corporation»	23,6	19,9
2	ТРЦ «Mega Silk Way»	ТОО «Mega Plaza»	64,7	51,2
Итого			111,6	91,1

Источник: АО «КЖК»

В феврале 2017 года введенные в эксплуатацию квартиры в МЖК переданы в аренду АО «НК «Астана ЭКСПО-2017» для проживания участников иностранных делегаций на время проведения выставки. С февраля по ноябрь 2017 года обеспечено временное проживание **25,8 тыс. участников выставки**.

В целях возврата средств, выделенных на строительство, с июня 2018 года Компанией проводится реализация недвижимости в МЖК, состоящем из:

**1 300** квартир **1 300** парковочных мест **33** нежилых помещений

По состоянию на 31 декабря 2022 года Компанией реализовано, в том числе в рассрочку:

**1 300** квартир **1 036** парковочных мест **22** нежилых помещения

на сумму **40,2 млрд тенге**

#### Реализация недвижимости на территории «ЭКСПО-2017»

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	Итого
Квартиры, шт.	142	1 133	25	-	-	1 300
Парковочные места, шт.	102	680	130	49	75	1 036
Нежилые помещения, шт.	0	2	2	5	13	22
Сумма реализации, млрд тенге	3,9	35,2	0,97	0,05	0,09	40,21

Источник: АО «КЖК»

На строительство ТРЦ были выделены средства из Национального фонда Республики Казахстан в размере 36,2 млрд тенге. Кроме того, Компанией был получен займ в размере 15,0 млрд тенге от АО «Банк развития Казахстана». В 2018 году Компания осуществила полное досрочное погашение займа перед АО «Банк развития Казахстана» с сохранением обязательств ТОО «Mega Plaza» перед Компанией в размере 7 млрд тенге. По состоянию на 22 июня 2020 года обязательство в размере 7 млрд тенге было полностью погашено.

В 2022 году ТОО «Mega Plaza» осуществило досрочный выкуп доли в торгово-развлекательном центре «Mega Silk Way» на общую сумму 11,2 млрд тенге. В январе 2023 года ТОО «Mega Plaza» также осуществило выкуп оставшейся доли на сумму 24,3 млрд тенге. Таким образом, все обязательства погашены досрочно.

#### Объем возврата средств от реализации доли в ТРЦ, млрд тенге

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	Остаток
Доля-1 (средства НФ РК)	0,05	0,2	0,2	0,3	11,2	24,3
Доля-2 (средства Компании)	1,65	2,6	2,75	0,0	0,0	0,0
Объем возврата средств	1,7	2,8	2,95	0,3	11,2	24,3

Источник: АО «КЖК»

### Возврат средств из АО «Банк развития Казахстана»

Компания осуществляет мониторинг своевременного возврата средств, выделенных в 2009-2010 годах АО «Банк развития Казахстана» (20 млрд тенге, со сроком погашения в 2024 году) в рамках антикризисных мер на поддержку субъектов предпринимательства в сфере обрабатывающей промышленности. На конец 2022 года сумма погашенного вознаграждения составляет 2,1 млрд тенге.

## ФИНАНСОВЫЙ ОБЗОР

По состоянию на 31 декабря 2022 года активы Компании составили 1 449 млрд тенге, размер обязательств – 1 206 млрд тенге, собственный капитал – 243 млрд тенге.

В структуре активов основная доля приходится: 58% – на ценные бумаги (в том числе облигации МИО в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры и Программы «Дорожная карта занятости») и 22% – денежные средства и средства в финансовых институтах.

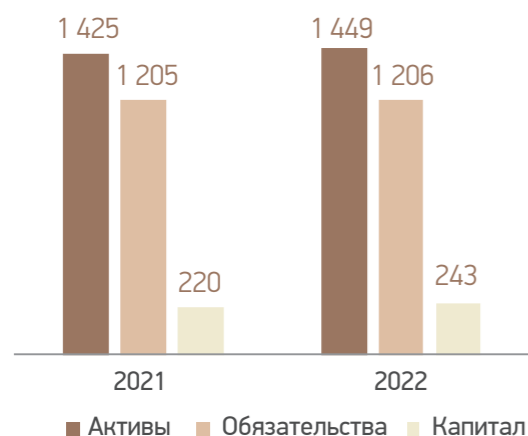
Основную долю в структуре обязательств занимают выпущенные ценные бумаги Компании (65%) и полученные займы (20%).

Активы и обязательства Компании по итогам 2023 года планируются на уровне 1 527 и 1 285 млрд тенге соответственно. Собственный капитал прогнозируется в размере 242 млрд тенге.

По результатам 2022 года доходы Компании составили 175,2 млрд тенге, расходы – 128,7 млрд тенге и корпоративный подоходный налог – 1,8 млрд тенге.

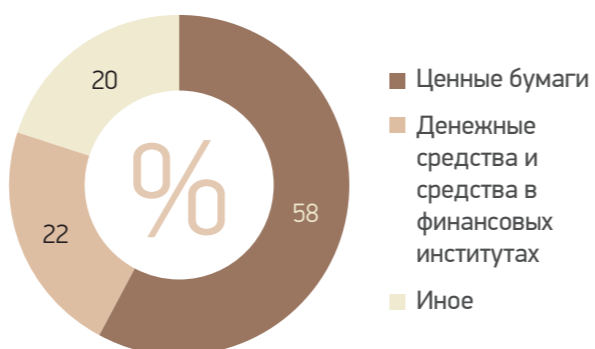
Чистая прибыль за 2022 год составила 44,7 млрд тенге.

Показатели баланса, млрд тенге



Источник: АО «КЖК»

Структура активов на 31 декабря 2022 года



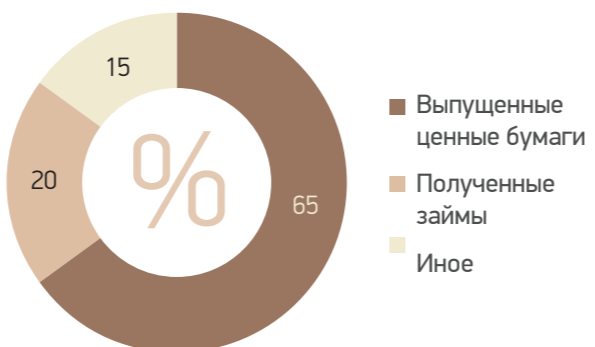
Источник: АО «КЖК»

Показатели Отчета о прибылях и убытках, млрд тенге



Источник: АО «КЖК»

Структура обязательств на 31 декабря 2022 года



Источник: АО «КЖК»

Основную часть доходов составляют доходы в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры и по Программе «Дорожная карта занятости» (64%) и доходы по казначейскому портфелю (18%). В структуре расходов наибольшую долю занимают расходы на финансирование (85%) и расходы по признанию провизий (6%).

Административные расходы и расходы на персонал составляют 3% от всех расходов Компании.

В соответствии с утвержденным Планом развития Компании доходы на 2023 год планируются на уровне 172,7 млрд тенге, расходы на уровне 151,9 млрд тенге и корпоративный подоходный налог в размере 0,2 млрд тенге.

Размер чистой прибыли Компании в 2023 году ожидается на уровне 22,6 млрд тенге.

Ключевые финансовые показатели

Финансовые показатели	2021 факт	2022 факт
ROA, %	0,4	3,1
ROE, %	2,5	19,3
Долг/собственный капитал, %	5,5	5,0

Источник: АО «КЖК»

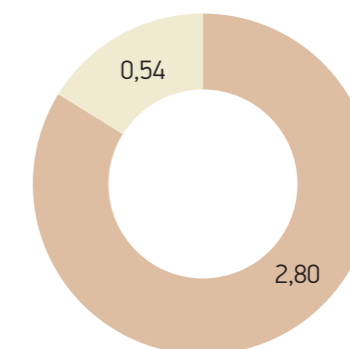
### Привлечение средств

Для эффективной реализации государственных программ по обеспечению населения доступным жильем и финансовой устойчивости Компания стремится к диверсификации источников фондирования.

В 2022 году Компания осуществила размещение собственных облигаций на сумму 3,34 млрд тенге по номинальной стоимости, из них 2,80 млрд тенге по ставке 0,10% и 0,54 млрд тенге по ставке 2,99% годовых.

Основная сумма, полученная от размещения собственных облигаций, была направлена на покупку облигаций местных исполнительных органов в рамках государственных программ.

Структура привлеченных средств в 2022 году, млрд тенге

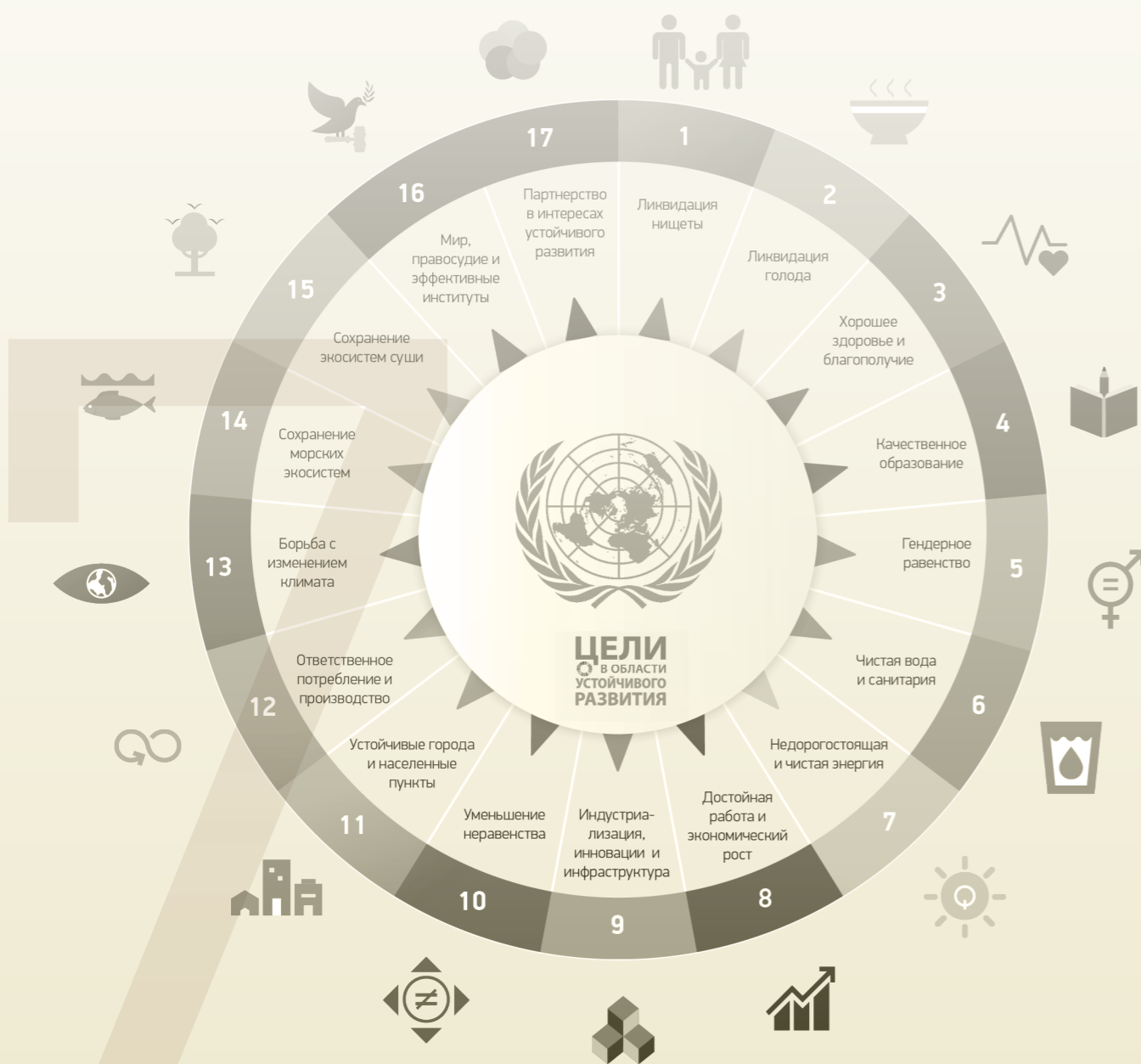


- Облигации по ставке 0,10% годовых
- Облигации по ставке 2,99% годовых

Источник: АО «КЖК»



# ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ



## ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

### СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ

Компания сфокусирована на сбалансированном устойчивом развитии и создании ценности для широкого круга заинтересованных сторон в долгосрочной перспективе. Компания стремится к эффективному управлению влиянием своей деятельности на окружающую среду, экономику, общество и принимает решения с учетом соблюдения интересов заинтересованных сторон.

Решая задачи в области устойчивого развития, Компания опирается на свою миссию, положения Стратегии развития Компании, а также использует международные нормы поведения и принципы, закрепленные международными стандартами в области устойчивого развития.

Использование международных стандартов в области устойчивого развития Компания рассматривает как необходимое условие обеспечения соответствия своей деятельности лучшей международной практике и достижения целей и задач в области устойчивого развития.

18 января 2022 года утверждена Политика устойчивого развития АО «Казахстанская Жилищная Компания» в новой редакции, а также План мероприятий на 2022 год по реализации устойчивого развития. Положения Политики устойчивого развития подлежат соблюдению всеми работниками Компании в части, затрагивающей взаимодействие с заинтересованными сторонами при планировании и осуществлении своей деятельности, разработке внутренних документов, распространении информации и при иных видах коммуникации.

В рамках долгосрочного развития перед Компанией стоят следующие задачи:



КОМПАНИЯ ОБЕСПЕЧИВАЕТ СОГЛАСОВАННОСТЬ СВОИХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ ЦЕЛЕЙ ДЛЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ В ДОЛГОСРОЧНОМ ПЕРИОДЕ.

## Цели Компании в области устойчивого развития

Экономическая составляющая	Экологическая составляющая	Социальная составляющая
<ul style="list-style-type: none"> <li>безубыточность деятельности;</li> <li>обеспечение интересов акционеров и инвесторов;</li> <li>повышение эффективности процессов;</li> <li>рост инвестиций в создание и развитие более совершенных технологий;</li> <li>повышение производительности труда.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимизация воздействия на биологические и физические природные системы;</li> <li>оптимальное использование ограниченных ресурсов;</li> <li>применение экологических, энерго- и материалосберегающих технологий.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>обеспечение прозрачных конкурсных процедур и равных возможностей при приеме на работу;</li> <li>справедливое вознаграждение и соблюдение прав работников;</li> <li>обеспечение безопасности труда и сохранение здоровья работников;</li> <li>обучение и профессиональное развитие работников;</li> <li>реализация внутренних и внешних социальных программ.</li> </ul>

Компания в рамках своей деятельности руководствуется принципами устойчивого развития, закрепленными в Кодексе корпоративного управления: открытость, подотчетность, прозрачность, этическое поведение, соблюдение интересов заинтересованных сторон, законность, соблюдение прав человека, нетерпимость к коррупции, недопустимость конфликта интересов.

## Компания привержена в своей деятельности принципам Глобального договора ООН:

в области защиты прав человека	обеспечивает и уважает защиту прав человека, провозглашенных на международном уровне, а также обеспечивает непричастность к нарушениям прав человека.
в области трудовых отношений	поддерживает и признает право на заключение коллективных договоров, способствует искоренению принудительного и детского труда, дискриминации в сфере труда и занятости.
в области охраны окружающей среды	поддерживает подход к экологическим вопросам, основанный на принципе предосторожности, предпринимает инициативы, направленные на повышение ответственности за состояние окружающей среды, содействует развитию и распространению экологически безопасных технологий.
в области борьбы с коррупцией	заявляет о нетерпимости ко всем формам коррупции и другим противоправным действиям, включая вымогательство и взяточничество, и принимает необходимые меры по предотвращению указанных фактов.

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ  
УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ

Управление устойчивым развитием Компании неразрывно связано с системой корпоративного управления. Одним из основополагающих принципов Кодекса корпоративного управления Компании является принцип устойчивого развития.

В Компании на периодической основе проводятся анализ и оценка процессов управления, в случае необходимости осуществляются корректировка процессов и доведение соответствующей информации до сведения всех заинтересованных лиц.

Компания интегрирует принципы устойчивого развития в Стратегию развития и ключевые процессы Компании, включая планирование, отчетность, управление рисками, инвестиции, операционную деятельность и другие, а также в процессы принятия решений на всех уровнях, начиная от органов управления (Единственный акционер, Совет директоров, Правление) и завершая рядовыми сотрудниками.

Совет директоров Компании осуществляет стратегическое руководство и контроль за внедрением устойчивого развития. Правление Компании обеспечивает формирование надлежащей системы управления устойчивым развитием и ее внедрение, а также утверждает соответствующий план мероприятий в области устойчивого развития.

Структурные подразделения Компании несут ответственность за соблюдение положений Политики устойчивого развития. Ответственные структурные подразделения Компании, определенные Правлением, реализуют мероприятия в области устойчивого развития, обеспечивающие достижение стратегических КПД в этой области.

Персональную ответственность за реализацию мероприятий и достижение КПД в области устойчивого развития в рамках своих компетенций несут руководители ответственных структурных подразделений Компании.

Структурные подразделения Компании предоставляют информацию о результатах выполнения мероприятий в области устойчивого развития, а также информацию для включения в годовой отчет Компании по запросу структурного подразделения, курирующего направление деятельности в области устойчивого развития Компании, при необходимости вносят предложения по совершенствованию деятельности Компании в этой области.

Структурное подразделение, курирующее направление деятельности в области устойчивого развития Компании, определенное Правлением, выполняет следующие функции:

- 1 осуществляет планирование деятельности в области устойчивого развития;
- 2 координирует деятельность структурных подразделений Компании, направленную на достижение целей и задач Политики устойчивого развития;
- 3 осуществляет подготовку отчета по исполнению плана мероприятий и КПД в области устойчивого развития;
- 4 осуществляет подготовку годового отчета Компании с включением раздела об устойчивом развитии;
- 5 проводит обучающие семинары для работников Компании в области устойчивого развития с привлечением внешних тренеров либо самостоятельно;
- 6 взаимодействует с международными организациями, институтами, агентствами по вопросам устойчивого развития.

С целью определения рисков в области устойчивого развития Компания проводит анализ как внутренних, так и внешних факторов воздействия. Риски в области устойчивого развития включаются в регистр рисков Компании для принятия мер по их минимизации.



## ВКЛАД КОМПАНИИ В ДОСТИЖЕНИЕ ЦЕЛЕЙ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ООН

В 2015 году на саммите ООН главы государств и правительств приняли повестку дня в области устойчивого развития на период до 2030 года, которая включает в себя 17 целей устойчивого развития (ЦУР), направленных на ликвидацию бедности, борьбу с неравенством и несправедливостью, а также решение проблем, связанных с климатическими изменениями.



Компания в рамках своей деятельности также стремится внести вклад в достижение ЦУР. В 2020 году была проведена работа по интеграции целей устойчивого развития в Стратегию развития Компании.

В рамках утвержденной на 2021-2023 годы Стратегии развития Компании запланировано достижение 12 КПД, из которых 4 КПД релевантны ЦУР.

### Исполнение КПД за 2022 год и планы на 2023 год для достижения ЦУР

КПД	Релевантные ЦУР	План 2022	Факт 2022	% исполнения	План 2023
КПД № 2: «Объем ввода жилья, за счет инструментов Компании» для обеспечения достаточного количества экономически доступных жилых площадей	10 УМЕНЬШЕНИЕ НЕРАВЕНСТВА 11 УСТОЙЧИВЫЕ ГОРОДА И НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ	2 145 тыс. кв. м.	2 367 тыс. кв. м. (27 239 квартир)	111%	1 930 тыс. кв. м.
КПД № 11: «Реализация квартир в аренду с последующим выкупом» в целях обеспечения доступности жилья	10 УМЕНЬШЕНИЕ НЕРАВЕНСТВА	3,2 млрд тенге	5,7 млрд тенге (331 квартир предоставлено в аренду с выкупом)	178%	4,5 млрд тенге
КПД № 12: «Создание маркетплейса стройматериалов» для снижения себестоимости строительства жилья и поддержки казахстанских производителей стройматериалов	9 ИНДУСТРИАЛИЗАЦИЯ, ИННОВАЦИИ И ИНФРАСТРУКТУРА 12 ОТВЕТСТВЕННОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ И ПРОИЗВОДСТВО	Ввод в промышленную эксплуатацию онлайн платформы	1 марта 2022 года введена в промышленную эксплуатацию	100%	-
КПД № 13: «Выкуп ценных бумаг МИО» для финансирования инфраструктурных проектов и обеспечения создания рабочих мест	8 ДОСТОЙНАЯ РАБОТА И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ 9 ИНДУСТРИАЛИЗАЦИЯ, ИННОВАЦИИ И ИНФРАСТРУКТУРА 11 УСТОЙЧИВЫЕ ГОРОДА И НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ	700 млрд тенге в 2020-2021 годы	751,7 млрд тенге в 2020-2021 годы. Реализовано 6 743 проекта, создано около 250 тыс. рабочих мест	107%	-

**Реализация Плана мероприятий по устойчивому развитию Компании по итогам 2022 года**

Правлением Компании был утвержден План мероприятий в области устойчивого развития на 2022 год. В соответствии с Планом мероприятий в области устойчивого развития в 2022 году были исполнены следующие мероприятия:

<p>1 доработан ИС «Казреестр» в целях сокращения сроков регистрации ДДУ</p>	<p>2 автоматизированы бизнес-процессы по выбору инжиниринговых компаний</p>
<p>3 автоматизированы бизнес-процессы по мониторингу объектов долевого строительства, получивших гарантию Компании</p>	<p>4 раскрыта информация в области устойчивого развития в Годовом отчете за 2021 год согласно стандартам GRI</p>
<p>5 организована коворкинг-зона – локация для работы, проведения встреч/переговоров. Зона оборудована мягкими диванами, стойками для работы на ноутбуках</p>	
<p>6 установлен бокс для приема вещей для помощи социально уязвимым слоям населения</p>	<p>7 Компания приняла участие в благотворительной ярмарке «Baiterek – Open Hearts», все собранные средства переданы на проведение новогодних праздников и покупку подарков для детей с ограниченными возможностями</p> 
<p>8 организован раздельный сбор отходов и последующая сдача в переработку</p> 	

Также Компания утвердила План мероприятий по УР на 2023 год, который предусматривает следующие мероприятия:

<p>1 установка боксов для пластика</p>	<p>2 установка бокса для сбора использованных батареек</p>	<p>3 установка бокса для сбора кормов для бездомных животных</p>
<p>4 разработка информационных картинок-постеров по энергосбережению, экономии воды, бумажных полотенец</p>	<p>5 проведение семинара на тему «Зеленый офис» (разъяснения по сортировке отходов, экономии бумаги, воды, электроэнергии и т.п.)</p>	<p>6 проведение эко-субботника</p>
<p>7 озеленение прилегающей территории бизнес-центра</p>	<p>8 проведение анализа методологии расчета выбросов парниковых газов от деятельности Компании</p>	<p>9 проведение анализа принципов выпуска зеленых облигаций</p>
<p>10 вступление Компании в Национальный ESG-клуб при Центре зеленых финансов МФЦА</p>	<p>11 раскрытие информации в области устойчивого развития в Годовом отчете Компании за 2022 год</p>	<p>12 внедрение «зеленых» критериев в процесс закупок (приобретение офисной экобумаги формата А4)</p>

## Взаимодействие с заинтересованными сторонами

Для реализации успешной и эффективной политики устойчивого развития в Компании должное внимание уделяется взаимодействию с заинтересованными сторонами.

С целью определения перечня заинтересованных сторон, степени их влияния и сфер влияния на интересы Компании Правлением разработана и утверждена Карта стейкхолдеров Компании, которая соответствует международным стандартам определения и взаимодействия с заинтересованными сторонами.

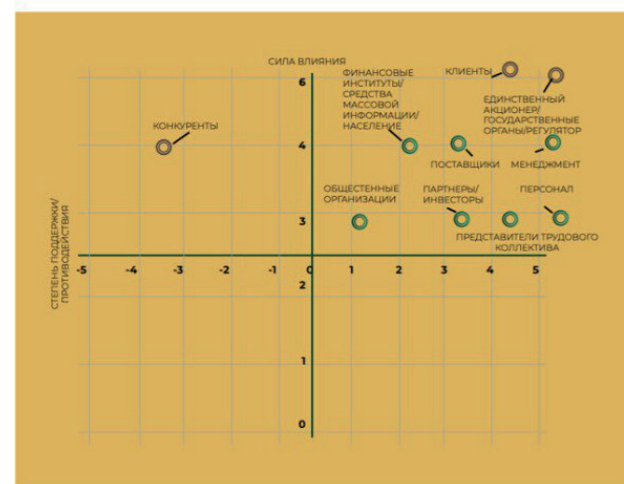
Компания определяет три группы заинтересованных сторон в зависимости от области воздействия: область полномочий и ответственности, область прямого воздействия, область косвенного воздействия.

### Ключевые группы заинтересованных сторон

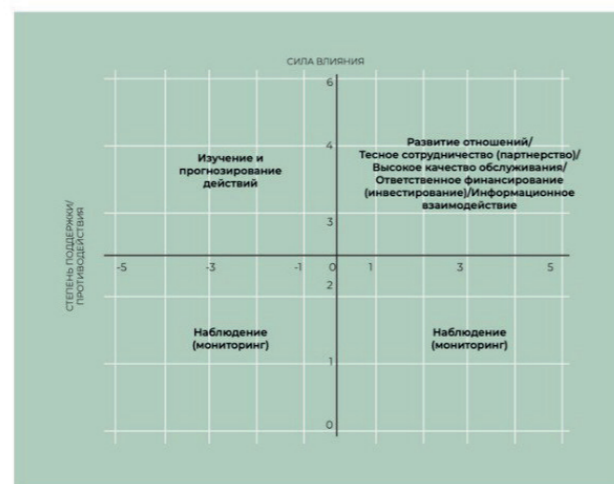
Область полномочий/ ответственности	Область прямого воздействия	Область косвенного воздействия
<ul style="list-style-type: none"> <li>единственный акционер;</li> <li>орган управления;</li> <li>менеджмент;</li> <li>персонал.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>государственные органы;</li> <li>инвесторы;</li> <li>финансовые институты;</li> <li>поставщики;</li> <li>партнеры;</li> <li>клиенты, потребители;</li> <li>аудиторы;</li> <li>консалтинговые организации.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>население;</li> <li>общественные организации;</li> <li>средства массовой информации;</li> <li>конкуренты.</li> </ul>

При оценке значимости заинтересованных сторон Компанией проводится ранжирование заинтересованных сторон по двум факторам: степень поддержки/противодействия стейкхолдера, оценка силы его влияния на Компанию. На основании полученной оценки значимости заинтересованных сторон структурные подразделения Компании определяют направления взаимодействия с заинтересованными сторонами в зависимости от специфики деятельности.

Карта стейкхолдеров



Стратегия взаимодействия



Основными формами взаимодействия с заинтересованными сторонами являются совместные программы и проекты, меморандумы о сотрудничестве, совместные рабочие группы, отчетность о деятельности, встречи, совещания, публикации, интервью и другие формы взаимодействия.

Компания взаимодействует с заинтересованными сторонами по таким вопросам, как стратегическое планирование, финансовая деятельность, управление проектами, поставка товаров, работ и услуг, законодотворчество, операционная деятельность, взаимодействие со средствами массовой информации.

Процесс организации взаимодействия Компании с заинтересованными сторонами основан на принципе вовлеченности, подразумевающим учет интересов заинтересованных сторон на всех стадиях процесса управления деятельностью Компании и вовлечение заинтересованных сторон в обсуждение значимых тем и важных вопросов, потенциальных рисков и границ ответственности.

В свою очередь, вовлеченность достигается при соблюдении следующих трех принципов:

существенность	полнота	реагирование
Компания четко определяет свои заинтересованные стороны и осознает, какие интересы заинтересованных сторон являются существенными	В процессе своей деятельности Компания обращает внимание на опасения заинтересованных сторон, а именно, понимает их взгляды, потребности и ожидаемые результаты деятельности, а также мнения по значимым вопросам	Компания последовательно реагирует на все существенные вопросы заинтересованных сторон

С целью организации управления взаимоотношениями с заинтересованными сторонами Компания фокусирует свою деятельность на следующих базовых принципах:

1. уважает и учитывает интересы всех заинтересованных сторон;
2. стремится к активному информированию целевых аудиторий о своей деятельности;
3. обеспечивает объективность, достоверность, независимость и высокий уровень информационной прозрачности в части реализации государственных программ, отдельных внутренних процедур (закупки, конкурсный отбор среди внешних кандидатов по приему на работу, оказание финансовых и нефинансовых услуг), а также в использовании финансовых средств;
4. обеспечивает открытое и продуктивное сотрудничество со всеми заинтересованными сторонами;
5. выполняет взятые на себя обязательства перед заинтересованными сторонами;
6. получает обратную связь от заинтересованных сторон на регулярной основе.



## Подходы к взаимодействию с заинтересованными сторонами

Стейкхолдеры	Компания
Единственный акционер и государственные органы	<ul style="list-style-type: none"> <li>предоставляет достоверную информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан, устава и внутренних документов Компании;</li> <li>обеспечивает реализацию прав Единственного акционера в рамках принципов корпоративного управления, направленных на эффективное принятие ключевых решений;</li> <li>предоставляет дополнительные сведения о планах, достижениях, проблемах деятельности, а также исследования других организаций о деятельности Компании за исключением конфиденциальной информации, получаемой от других организаций в рамках договоров и/или соглашений о раскрытии информации и/или конфиденциальности;</li> <li>принимает участие в международных кредитных рейтингах.</li> </ul>
Инвесторы и Контрагенты	<ul style="list-style-type: none"> <li>в достаточной степени раскрывает актуальную информацию о финансовом состоянии, дивидендной политике и кредитной истории, а также о перспективах развития Компании;</li> <li>финансовая и управленческая отчетность Компании готовится и предоставляется своевременно в соответствии с законодательными и нормативными требованиями, при этом финансовая отчетность проходит проверку независимыми аудиторами;</li> <li>информация о влиянии Единственного акционера и других заинтересованных лиц (республиканские, местные органы власти), а также о порядке контроля и согласования сделок с заинтересованными лицами известна, прозрачна и доступна;</li> <li>осуществляет проактивную коммуникацию при принятии инвестиционных и стратегических решений;</li> <li>добросовестно исполняет свои контрактные обязательства перед деловыми партнерами;</li> <li>обеспечивает информационную прозрачность, открытость, равноправие, справедливость, отсутствие дискриминации и необоснованных ограничений конкуренции в строгом соответствии с законодательством Республики Казахстан;</li> <li>соблюдает принципы в области корпоративного управления и совершенствования системы корпоративного управления в соответствии с ведущей мировой практикой.</li> </ul>

Стейкхолдеры	Компания
Клиенты	<ul style="list-style-type: none"> <li>услуги Компании являются доступными для потребителей;</li> <li>обеспечивает безопасность потребительских данных и коммерческой информации с целью защиты от их утечки и неправомерного использования;</li> <li>оказывает услуги одинакового качества и предоставляет одинаковый уровень обслуживания без дискриминации всем группам потребителей;</li> <li>содействует повышению качества сервиса и обслуживания населения, что выражается в улучшении стандартов обслуживания клиентов;</li> <li>доводит до клиентов информацию о новых инструментах и принципах работы на регулярной основе;</li> <li>способствует повышению финансовой грамотности потребителей и своих клиентов в меру своих возможностей и в доступных формах.</li> </ul>
Работники	<ul style="list-style-type: none"> <li>обеспечивает открытую, прозрачную, нацеленную на формирование квалифицированного и мотивированного персонала, кадровую политику;</li> <li>обеспечивает всем работникам равные возможности для реализации их потенциала в процессе трудовой деятельности, беспристрастной и справедливой оценки их деятельности;</li> <li>подбор и карьерный рост работников в Компании осуществляются исключительно на основе профессиональных способностей, знаний и навыков;</li> <li>эффективная коммуникация и взаимодействие работников обеспечиваются путем организации внутренних корпоративных источников регулярного информирования работников и каналов коммуникации, в том числе через работу внутреннего портала (интранет), регулярного изучения мнений и предложений работников, организации деятельности рабочих групп.</li> </ul>
Общественность	<ul style="list-style-type: none"> <li>эффективно и оперативно взаимодействует с общественностью (в том числе путем организации регулярных встреч (круглые столы, брифинги, конференции));</li> <li>активно участвует в реализации социально значимых проектов;</li> <li>ответы на обращения физических и юридических лиц, направляемые в Компанию, предоставляются своевременно и в полном объеме;</li> <li>при ведении спонсорской и благотворительной деятельности Компания оказывает помощь незащищенным слоям населения и малообеспеченным гражданам в целях возрождения национальных ценностей, поддержки культуры, науки и образования.</li> </ul>

## РАБОТА С КОНТРАГЕНТАМИ

В рамках эффективного управления цепочкой создания стоимости Компания выстраивает работу с контрагентами на основе принципов устойчивого развития.

### Компания ожидает от своих контрагентов:

1

Применения системы управления экологическими рисками (окружающей средой) по выявлению, оценке фактических и возможных воздействий на окружающую среду и общество, определения и результативного внедрения соответствующих мер управления, осуществления контроля за уровнем экологических рисков.

2

Применения системы управления человеческими ресурсами и обеспечения (сохранения) здоровья работников, которая должна базироваться на уважении прав работников, включая свободу на объединения и право на заключение коллективных договоров. Данная система должна обеспечивать справедливое отношение к работникам, создание для них безопасных и здоровых условий труда, предупреждение и предотвращение неблагоприятного воздействия на здоровье.

3

Применения системы добросовестного корпоративного управления, основанной на принципах справедливости, честности, ответственности, прозрачности, профессионализма и компетентности. Добросовестное корпоративное управление предполагает уважение прав и интересов всех заинтересованных в деятельности организации лиц и способствует ее успешной деятельности, в том числе росту ее рыночной стоимости, поддержанию финансовой стабильности и прибыльности.

## УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИМ ВОЗДЕЙСТВИЕМ

Компания ввиду своей миссии оказывает значительное влияние на устойчивое экономическое развитие Республики Казахстан и выполняет важные социально-экономические функции.

### Распределение экономической стоимости

тыс. тенге

Показатель	2021	2022
Созданная экономическая стоимость (доходы)	142 853 616	158 363 968
Доходы от основной деятельности	138 803 928	154 242 417
Комиссионные доходы	102 919	42 062
Чистая реализованная прибыль от операций с инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	430 531	1 474 558
Чистые заработанные страховые премии	2 132 353	2 604 931
Прочие доходы	1 383 885	-
Распределенная экономическая стоимость	(137 679 005)	(113 684 270)
Расходы от основной деятельности (выплаты поставщикам капитала)	(98 091 584)	(103 279 571)
Комиссионные расходы	(570 704)	(648 702)
Расходы по оплате труда	(2 589 867)	(2 563 538)
Расходы по налогам и сборам в государственный бюджет	(4 061 067)	(1 915 696)
Доходы/(убытки) от обесценения долговых финансовых инструментов	934 369	11 891 503
Общие и административные расходы	(1 796 489)	(1 744 667)
Обучение	(8 636)	(21 592)
Резервы по выданным гарантиям	(3 982 815)	(6 307 198)
Прочие операционные (убытки)/доходы	-	(6 669 046)
Убыток при первоначальном признании кредитов, выданных клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(27 512 212)	-
Чистый убыток от операций с иностранной валютой	-	(2 425 763)
Экономическая стоимость к распределению (чистая прибыль)	5 174 611	44 679 698

Источник: АО «КЖК»

## Финансовая поддержка

В целях реализации своей миссии Компания в 2021 году профинансировала градостроительный инвестиционный проект «G4 City» в Алматинской области на сумму 31,1 млрд тенге. В 2022 году финансирование новых инвестиционных проектов не осуществлялось.

Компания при формировании проектного портфеля отдает предпочтение проектам, которые соответствуют целям устойчивого развития и оказывают значительное влияние на устойчивое социально-экономическое развитие Республики Казахстан, в том числе проектам, способствующим:

- открытости, безопасности, жизнестойкости и экологической устойчивости городов и населенных пунктов;
- диверсификации экономики Республики Казахстан.

Компания стремится применять передовые международные практики в сфере охраны окружающей среды и социального влияния финансируемых проектов и иной деятельности.

В рамках реализации проектов строительства жилья Компания руководствуется строительными нормами и правилами Республики Казахстан.

Компания намерена последовательно расширять участие в международных инициативах в области устойчивого развития, в том числе посредством присоединения к инициативам, касающимся применения практики ответственного инвестирования.

## Противодействие коррупции

Компания придерживается политики абсолютной нетерпимости к коррупции в любых ее проявлениях во взаимодействии со всеми заинтересованными сторонами и к сокрытию коррупционных правонарушений. Компания в своей повседневной деятельности соблюдает требования антикоррупционного законодательства и прилагает максимум организационных и практических шагов, направленных на бескомпромиссное противодействие коррупции в любых ее формах и проявлениях.

Ведется работа по внедрению требований антикоррупционного стандарта ISO 37001:2016 «Система менеджмента противодействия коррупции» в деятельности Компании.

В целях противодействия коррупции и предупреждения коррупционных рисков Компанией принимаются комплексные меры по совершенствованию бизнес-процессов и анализу факторов, способствующих совершению коррупционных правонарушений.

Правлением утверждена Политика по противодействию коррупции и мошенничеству, определяющая основные положения противодействия коррупции в Компании, а также управленческие и организационные основы по предупреждению коррупционных правонарушений.

В рамках формирования антикоррупционной культуры Компания уделяет большое внимание предупредительно-профилактической работе, направленной на уменьшение коррупционных рисков. Так, в целях формирования у работников нетерпимости к коррупционным проявлениям на ежегодной основе проводятся обучения и тестирования по вопросам соблюдения Закона Республики Казахстан «О противодействии коррупции». Обучение проводится для всех работников Компании.

Решением Совета директоров Компании ежегодно утверждается комплаенс-программа на отчетный год, содержащая мероприятия по противодействию коррупции и мошенничеству, мониторингу соблюдения требований законодательства и внутренних документов, формированию антикоррупционной культуры.

В целях усиления деятельности по противодействию коррупции и мошенничеству проводятся внутренние анализы коррупционных рисков, по результатам которых составляются рекомендации, направленные на снижение коррупционных рисков.

На постоянной основе функционируют каналы телефонной горячей линии +7 (727) 344-12-00 и электронная почта skk@khs.kz. Всем заинтересованным лицам Компании предоставляется возможность сообщить о своей обеспокоенности в отношении фактических или предполагаемых нарушений законодательства, регуляторных требований, а также внутренних политик и процедур по вопросам коррупции и этики. При этом гарантируются конфиденциальность и анонимность, а также рассмотрение 100% обращений.

В 2022 году обращения, имеющие признаки коррупции и мошенничества, в адрес руководства Компании и Службы Комплаенс-контроля на электронные почтовые адреса или по каналам горячей линии не поступали.

## Социальные инвестиции

Ключевыми социально значимыми проектами, реализуемыми Компанией, являются финансирование льготного жилья через выкуп облигаций МИО, предоставления арендного жилья с выкупом для очередников МИО, а также гарантирование завершения долевого строительства.

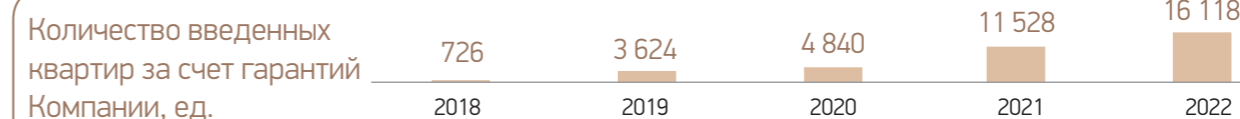
### В 2022 году Компанией:



### Количество введенных квартир



Источник: АО «НЖК»



Источник: АО «НЖК»



## Управление закупками

Выбор поставщиков товаров, работ, услуг осуществляется Компанией на прозрачной основе в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан в области закупок и внутренних документов и основывается на предпочтении лучшей цены, качества и условий поставок товаров, работ и услуг, а также на хорошей деловой репутации контрагента.

Осуществление закупок основывается на следующих принципах:

- оптимальное и эффективное расходование денег, используемых для закупок;
- открытость и прозрачность процесса закупок с соблюдением прав и (или) законных интересов поставщиков на коммерческую тайну (до подведения итогов тендера);
- добросовестная конкуренция среди потенциальных поставщиков, недопущение сговора между участниками закупок;
- ответственность участников закупок;
- недопущение коррупционных проявлений;
- оказание поддержки отечественным производителям товаров, а также отечественным поставщикам работ и услуг в той мере, в какой это не противоречит международным договорам, ратифицированным Республикой Казахстан;
- приобретение инновационных и высокотехнологичных товаров, работ, услуг;
- предоставление потенциальным поставщикам равных возможностей для участия в процедуре проведения закупок, кроме случаев, предусмотренных Законом Республики Казахстан «О закупках отдельных субъектов квазигосударственного сектора»;
- соблюдение прав на объекты интеллектуальной собственности, содержащиеся в закупаемых товарах.

Одним из операторов информационной системы для проведения закупок уполномоченным органом определено ТОО «Mitwork», обладающее правом интеллектуальной собственности на Евразийский электронный портал закупок, посредством которого АО «НУХ» Байтерек» и его дочерние организации проводят электронные закупки.

По итогам проведенных закупок в 2022 году по 439 лотам Плана закупок заключены/продолжены 314 договоров на общую сумму 2,1 млрд тенге с учетом НДС.

Средняя доля внутристрановой ценности в закупках работ и услуг в 2022 году составила 84,5%.

## Управление собственным экологическим воздействием

В силу характера своей деятельности Компания не оказывает непосредственного существенного воздействия на окружающую среду, однако в рамках своей деятельности стремится к бережному использованию ресурсов.

Основными ресурсами, потребляемыми Компанией, являются электроэнергия, тепловая энергия и водные ресурсы. Компания применяет принципы и методы рационального использования

ресурсов, которые наилучшим образом обеспечивают предотвращение неблагоприятного воздействия на окружающую среду. Внедряются энергоэффективные технологии, ведется работа по снижению потребления воды, уменьшению расходования бумаги для офисных нужд за счет внедрения системы электронного документооборота и практики двусторонней печати.

Компанией утвержден План мероприятий на 2023 год по реализации Политики устойчивого развития, включающий внедрение концепции «зеленого офиса», важной составляющей которой является информационная кампания, направленная на повышение уровня экологической сознательности работников.

В 2022 году организованы специализированные места для сбора бумажных, пластиковых, стеклянных отходов для дальнейшей передачи на переработку.

В 2022 году на Компанию не накладывалось штрафов и иных санкций за несоблюдение экологического законодательства Республики Казахстан.

### Объем потребления ресурсов

	2021 год	2022 год
Электроэнергия, тыс. кВт*ч	1 934	1 869
Теплоэнергия, Гкал	2 170	851
Вода холодная, м <sup>3</sup>	4 137	6 852
Вода горячая, Гкал	304	696

Источник: АО «НЖК»

## Социальная составляющая

Политика управления персоналом Компании направлена на формирование и развитие сплоченной команды профессионалов, способной качественно и оперативно решать поставленные задачи. В Компании установлены единые стандарты работы с персоналом, требования к процессам подбора, обучения и оценки, оплаты труда и социальной поддержки.

Компания выстраивает трудовые отношения со своими работниками на основе принципа законности и соблюдения общепризнанных трудовых прав работников.

При осуществлении своей деятельности Компания руководствуется принципом предоставления равных возможностей и не допускает дискриминацию своих работников при найме на работу, оплате труда, предоставлении доступа к обучению, повышении в должности, увольнении по таким основаниям, как пол, раса, язык, религиозные, политические и другие убеждения, гражданство, национальное или социальное происхождение, ограниченные возможности.

Департамент управления человеческими ресурсами использует обширный набор каналов поиска и подбора кадров для привлечения наиболее квалифицированных кандидатов. При подборе кандидатов на вакантные должности рассматриваются кандидаты как с Президентского молодежного кадрового резерва, также с Единого кадрового резерва группы компаний Холдинга.

Повышение уровня производительности труда работников осуществляется через справедливую и систематизированную оценку их деятельности способом применения КПД, аттестации персонала и мотивационных мер.

С целью обеспечения справедливого и конкурентоспособного вознаграждения за труд в Компании внедрена система грейдов, осуществляется регулярный обзор заработных плат на рынке и в сопоставимой отрасли.

Компания принимает меры по обеспечению правильной организации труда работников на рабочих местах и стремится создать безопасные условия труда, соответствующие требованиям законодательства Республики Казахстан в этой области. Компания документирует и расследует все инциденты и проблемы, связанные с безопасностью и охраной труда, с целью их минимизации или устранения. Осуществляется необходимая подготовка работников в области безопасности и охраны труда, включая обучение и повышение квалификации.

## Структура и численность персонала

В 2022 году была оптимизирована организационная структура Компании с учетом стратегических направлений, целей и задач Компании.

В связи с изменениями стратегических направлений деятельности Компании на 2021-2023 годы оптимизирована организационная структура Компании в рамках действующей общей численности работников в количестве 210 единиц. На конец 2022 года фактическая численность персонала Компании составила 187 единиц, из них 8 единиц с местом дислокации – город Алматы.

В результате оптимизации организационной структуры сократился состав Правления Компании с семи до четырех членов Правления, общее количество структурных подразделений Компании сократилось с двадцати семи до двадцати одного подразделения.

Из общей численности персонала Компании по состоянию 31 декабря 2022 года (187) женщины составляют 52%, мужчины – 48%.

Доля женщин на руководящих позициях составляет 33%. Основная доля персонала (50%) представляет возрастную категорию от 31 до 40 лет.

В среднем возраст работников Компании составляет 38 лет.

Гендерный состав  
работников, %



Структура персонала на 31 декабря 2022 года, человек

Показатель		Всего	Правление	Руководители среднего звена
Всего		187	4	24
Гендерные группы	Мужчины	89	4	16
	Женщины	98	0	8
Возрастные группы	До 30 лет	34	0	0
	от 31 до 40 лет	94	3	16
	от 41 до 50 лет	50	1	6
	Старше 51 лет	9	0	2

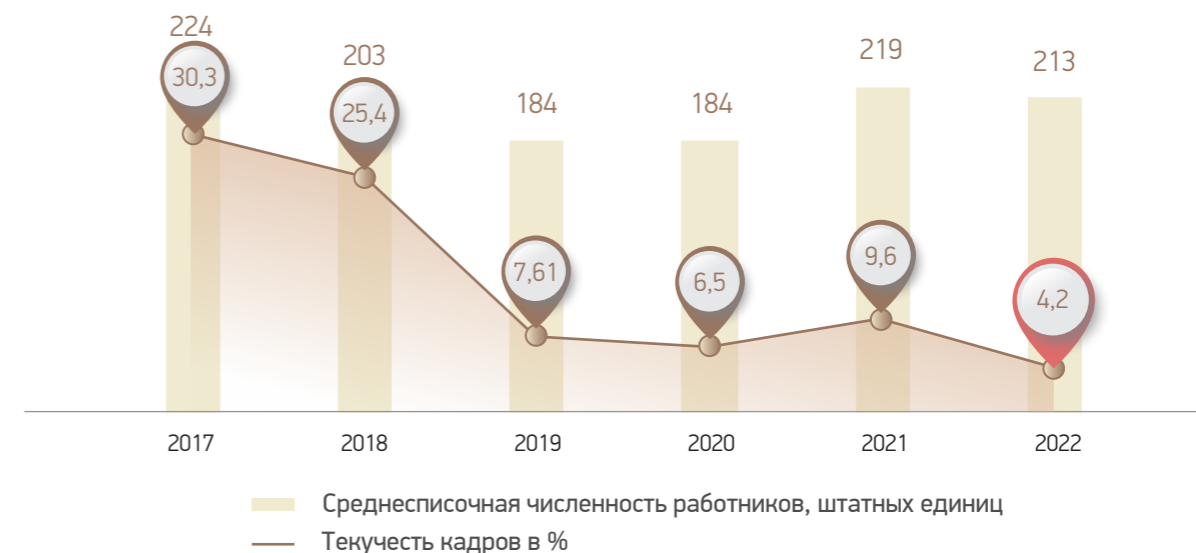
Источник: АО «КЖК»

Также Компания заключает договор на оказание услуг по предоставлению персонала. В рамках такого договора привлекаются сотрудники сектора аутстаффинга. Таким образом, Компания передает выполнение поддерживающих и (или) технических бизнес-процессов сотруднику аутстаффинга, направляемого в Компанию юридическим лицом, осуществляющим деятельность по оказанию услуг по предоставлению персонала, для выполнения им трудовой функции в интересах, под управлением и контролем Компании.

Основная цель привлечения работников аутстаффинга – оптимизация расходов на выполнение работ, связанных с выполнением проектных, консультационных работ в течение определенного периода. Порядок и условия привлечения работников аутстаффинга предусмотрены трудовым законодательством

Республики Казахстан. Общее количество работников сектора аутстаффинга на конец 2022 года составляет 76 работников.

Добровольная текучесть персонала в 2022 году составила 4,2% (мужчин – 59%, женщин – 41% от общего числа уволенных).



Источник: АО «КЖК»

## Привлечение и адаптация персонала

Наем персонала осуществляется Компанией, исходя из потребности в новых работниках, и определяется из утвержденных в установленном порядке штатной численности и штатного расписания, а также наличия вакансий и заявок руководителей структурных подразделений.

### Информация о порядке размещения вакансий Компании

В соответствии с Правилами подбора кандидатов на занятие вакантных должностей Компании поиск кандидатов последовательно включает следующие этапы:

внутренний подбор

1

2

внешний подбор

Внутренний подбор – подбор внутренних кандидатов, предоставляющий право работникам Компании предлагать свои кандидатуры на занятие вакантной должности.

Ответственное подразделение размещает информацию на внутреннем портале, <https://khc.kz/ru/>, в системе электронного документооборота или на иных каналах внутренней коммуникации.

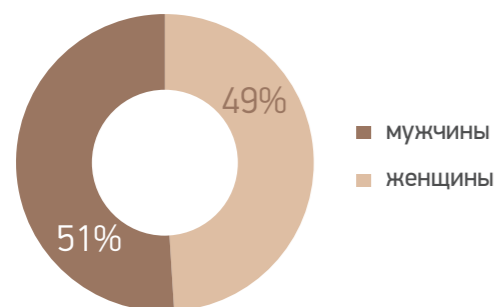
В случае отбора внутреннего кандидата дальнейшие мероприятия по поиску и подбору кандидатов не проводятся, а оформление на вакантную должность производится в соответствии с трудовым законодательством Республики Казахстан и внутренними документами Компании.

Внешний подбор осуществляется при отсутствии внутренних кандидатов посредством:

- размещения объявления о поиске кандидата на корпоративном Интернет-ресурсе Компании <https://khc.kz/ru/> и/или сайтах по поиску работы;
- размещения информации на электронной бирже труда;
- других способов и методов, не противоречащих законодательству Республики Казахстан и внутренним документам Компании.

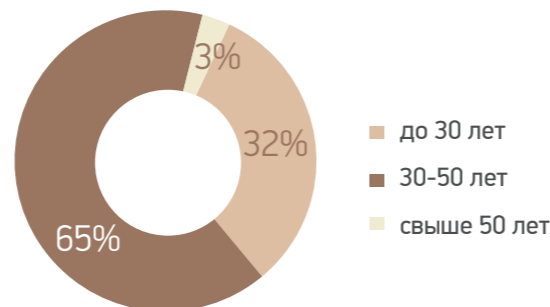
В 2022 году на работу в Компанию принято 63 человека, в том числе 33 женщины. Доля вновь принятых сотрудников от общей штатной численности персонала составила 30%.

Гендерный состав принятых работников, %



Источник: АО «КЖК»

Состав принятых работников по возрасту, %



Источник: АО «КЖК»

Процедура найма осуществляется в соответствии с Правилами подбора кандидатов на занятие вакантных должностей и Правилами внутреннего трудового распорядка.

#### Основные принципы подбора персонала:

- объективное и непредвзятое отношение к оценке соответствия той или иной должности;
- открытый и справедливый подбор;
- отсутствие конфликтов интересов или разрешение их таким образом, чтобы они не влияли неблагоприятно на деятельность Компании;
- недопущение и предотвращение предвзятости (личная выгода, заступничество, чрезмерная фамильярность, угрозы и т. д.).

В целях обеспечения эффективного вхождения в должность работника, формирования позитивного образа Компании, уменьшения дискомфорта в первые дни работы в Компании адаптация вновь принимаемых работников ведется согласно Инструкции по адаптации новых работников.

Первый этап адаптации предполагает формирование общего представления о Компании. На постоянной основе работниками кадровой службы проводятся коммуникативные встречи с вновь принятыми работниками, на которых они рассказывают об основных направлениях деятельности Компании, организационных особенностях, особенностях взаимоотношений Компании и работника (порядок приема и увольнения, заработная плата, социальная поддержка), условиях труда и т.д.

Индивидуальная программа адаптации включает в себя детальное ознакомление с деятельностью структурного подразделения, спецификой работы, приобретением конкретных навыков.

## ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ

Основной целью политики вознаграждения в Компании является обеспечение работников конкурентоспособной заработной платой и применение прозрачной системы оценки результативности и премирования персонала, которая способствует повышению эффективности и материальной заинтересованности работников в достижении высоких результатов деятельности.

В Компании внедрена система оплаты труда на основе грейдов. Система грейдов позволяет работнику Компании осознать место, которое занимает его должность в существующей иерархии должностей, и оценить ее роль для Компании. Это возможность получить справедливое вознаграждение за труд – в зависимости от уровня сложности, ответственности за выполняемую работу, оценить перспективы своего профессионального и карьерного роста, последовательно приобретать новые профессиональные знания и навыки, необходимые для эффективной работы на более высокой должности.

Оценка результативности работы работников проводится на основе карт КПД с учетом достижения стратегических целей Компании и показателей индивидуальной результативности. В рамках такого подхода формируется вертикально-интегрированная структура КПД, что позволяет распределить ответственность за достижение стратегических целей по каждому ответственному работнику.

#### Соотношение среднего оклада женщин к среднему окладу мужчин по категориям:

топ-менеджмент – **0,93**руководители среднего  
звена – **1**главные специалисты  
и специалисты – **0,95**

#### Политика вознаграждения

Уровень вознаграждения регулируется диапазонами оплаты, построенными на основе грейдов. Грейды формируются на основе оценки и группирования должностей равнозначной ценности в зависимости от их вклада в достижение Стратегии развития Компании с учетом следующих факторов оценки: (1) знания и умения; (2) решение вопросов; (3) ответственность.

КПД разрабатываются путем прямого каскадирования или декомпозиции стратегических КПД Компании, исходя из области ответственности, закрепленной руководящим работником, а также функций и бизнес-задач каждой должности. Вознаграждение по результатам деятельности за отчетный период выплачивается руководящим работникам в зависимости от результатов их работы, достигнутые успехи и повышения эффективности работы.

Наряду с финансовым вознаграждением, в Компании существуют нефинансовые вознаграждения в виде морального поощрения (грамоты, благодарственные письма).

В 2022 году в рамках празднования Дня национальной валюты, Дня Независимости и Дня Республики грамотами и благодарственными письмами награждены 23 работника Компании.

#### Процесс определения вознаграждения

Оценка должностей руководящих работников Компании осуществляется путем привлечения внешних экспертов, имеющих соответствующий сертификат.

Совет директоров определяет размер вознаграждений и условий оплаты труда руководства с предварительным рассмотрением Комитетом по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам Совета директоров Компании.

### Соотношение годового общего вознаграждения

По итогам 2022 года отношение общего годового вознаграждения самого высокооплачиваемого сотрудника организации к медиане годового общего вознаграждения всех сотрудников (исключая самого высокооплачиваемого сотрудника) составило 3,9 в сравнении с 4,8 в 2021 году (снижение на 25%).

### Система оценки персонала

Оценка персонала проводится в целях определения соответствия работника занимаемой должности или выполняемой работе, а также для определения степени соответствия работников Компании требованиям, предъявляемым к занимаемым должностям в соответствии с Положением об аттестации работников Компании. Плановая аттестация работников Компании проводится не чаще 1 раза в 3 года.

В июле 2022 года проведена аттестация работников Компании. Общее количество работников, прошедших аттестацию, составило 110 работников Компании.

### Обучение персонала

В Компании функционирует система постоянного обучения и развития персонала с целью формирования и поддержания необходимого уровня квалификации работников, а также с учетом требований и перспектив стратегического развития Компании.

На ежегодной основе формируется годовой план по обучению в соответствии с заявками руководителей структурных подразделений Компании с указанием наименования обучающего мероприятия и количества работников, которым необходимо пройти обучение.

Обучение и профессиональное развитие работников Компании основываются на следующих принципах:

соответствие темы и содержания обучающих мероприятий потребностям, определенным в соответствии с должностными обязанностями работника, целями и задачами, поставленными перед работником;

направленность обучающих мероприятий на решение конкретных задач, обеспечивающих повышение эффективности деятельности Компании, изучение лучших корпоративных практик и стандартов;

системный, прикладной, плановый характер обучения и профессионального развития;

охват максимально возможного количества работников Компании программами обучения и профессионального развития.

С целью получения работниками теоретических и практических знаний и навыков предусмотрено участие в семинарах, тренингах, совещаниях, конференциях, форумах, круглых столах, обучение на курсах, на рабочем месте и др.

По завершении обучения работник применяет в работе приобретенные знания и умения, которые анализируются руководителем, дающим оценку успешности прохождения обучения. По результатам анкетирования средний балл оценки эффективности проведенного обучения в 2022 году составил 4,7.

Общее количество работников, прошедших обучение в 2022 году – 161 или 86% от фактического числа работников Компании.

Основные программы обучения в 2022 году были направлены на повышение квалификации в следующих областях:

- TSA-01-Администрирование системы SimBase и основы настройки бизнес-процессов. TSA-02 - Автоматизация бизнес-процессов в системе SimBase;
- Основы формализации, анализа и оптимизации бизнес-процессов;
- Внутренний аудит бизнес-процессов: современные подходы от оценки эффективности дизайна контрольных процедур до использования методик AGILE в ходе проверок;
- ICO 27001:2013 Система управления информационной безопасностью;
- CFA Level 1 (финансовый аналитик);
- DiplFR (международная финансовая отчетность);
- Управление эффективностью бизнеса (PM);
- иные области, требующие ежегодного обучения (управление рисками ИТ, воинский учет, согласительная комиссия, повышение квалификации профессиональных бухгалтеров по направлениям, связанным с изменениями в бухгалтерском учете, изменениями в МСФО, изменениями в гражданском законодательстве, а также обучения по изменениям в трудовом законодательстве, технический надзор, сметное дело, безопасность и охрана труда и т.п.).

### Развитие корпоративной культуры

С целью формирования корпоративной культуры в Компании проводятся различные корпоративные мероприятия. За отчетный период проводились праздничные мероприятия, выездной корпоративный тимбилдинг, командные игры с дочерними организациями Холдинга, а также Компания участвовала в благотворительной ярмарке «Baiterek – Open Hearts».





### Охрана труда и обеспечение безопасности

В Компании соблюдается непрерывный процесс по поддержанию условий безопасности труда: проводится вводный инструктаж по технике безопасности и охране труда для вновь принятых работников и ежегодно – для всех работников, ежегодно проводятся практические и теоретические мероприятия по гражданской защите в Компании (гражданская оборона и чрезвычайные ситуации), а также инструктаж всех работников по пожарной безопасности в Компании. Проводится систематический осмотр и проверка приборов оповещения, взаимодействия электронных систем при пожаре на случай эвакуации, проверка огнетушителей, системы газового пожаротушения, насосных станций и пожарного гидранта на водоотдачу.

В целях обеспечения соблюдения требований пожарной безопасности в Компании сформирована команда в составе формирований гражданской защиты Компании, а также назначены ответственные работники по соблюдению норм пожарной безопасности в Компании.

Периодически ответственным подразделением Компании производится уведомление (напоминание) работников Компании о необходимости соблюдения мер пожарной безопасности в канун выходных и праздничных дней.

В 2022 году в соответствии с планом было проведено учебно-тренировочное занятие по пожарной безопасности. При проведении учений были проведены следующие мероприятия: эвакуация работников Компании из здания по сигналу «Тревога» при участии Департамента по чрезвычайным ситуациям, наглядная демонстрация техники использования огнетушителя ОУ-5 на специально разведенном очаге возгорания, а также обучение пользованию противопогазом ГП-5.

В 2022 году случаев травматизма не зафиксировано.

### Социальная политика

Компания оказывает социальную поддержку работникам в соответствии с Правилами оказания социальной поддержки работникам Компании. На ежегодной основе осуществляется добровольное медицинское страхование работников и членов их семей, оказывается материальная помощь для оздоровления при предоставлении отпуска, материальная помощь при рождении ребенка и других случаях, предусмотренных внутренними нормативными документами Компании.

Так, в 2022 году была оказана материальная помощь 21 работникам в связи с рождением детей и 4 работникам в связи со смертью близких родственников.

Целью социальной деятельности Компании является последовательное повышение качества жизни работников Компании за счет предоставления дополнительных льгот, оказания услуг и произведения выплат социального характера.

Права работника в части социальной составляющей, в том числе в части выдачи уведомлений, соблюдаются в соответствии с нормами трудового законодательства.

С 2008 года в Компании действует Коллективный договор. Для защиты трудовых прав работников либо работодателя на паритетных началах в Компании создана согласительная комиссия.

### Внедрение обязательства по соблюдению прав человека

Советом директоров назначен Омбудсмен, роль которого заключается в консультировании обратившихся к нему работников Компании и оказании содействия в разрешении трудовых споров, конфликтов, проблемных вопросов социально-трудового характера, а также в соблюдении принципов деловой этики работниками Компании.

Омбудсмен Компании на ежегодной основе выносит отчет о результатах проведенной работы Комитету по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам, а также Комитету по аудиту и управлению рисками Совета директоров Компании.

Омбудсменом Компании является Руководитель аппарата Председателя Правления Холдинга Акрачкова Дина Викторовна.

Кроме того, Компания ежегодно проводит тестирование сотрудников на знание Кодекса деловой этики.

### Управление конфликтом интересов

Члены Совета директоров обязаны действовать в интересах Компании и ее Единственного акционера добросовестно, разумно и справедливо, соблюдая содержащиеся в законодательстве Республики Казахстан требования, нравственные принципы Компании, а также нормы деловой этики, установленные внутренними документами Компании.

В целях управления конфликтом интересов при отборе кандидатов в состав Совета директоров во внимание принимается наличие прямого или потенциального конфликта интересов.

Члены Совета директоров обязаны немедленно сообщать Председателю Совета директоров о любой личной коммерческой или иной заинтересованности (прямой или косвенной, реальной или возможной) в сделках, договорах, проектах, связанных с Компанией, в порядке, предусмотренном внутренними документами Компании, а также о возникновении аффилированности и других обстоятельств.

Члены Совета директоров обязаны воздерживаться от действий, которые могут привести к конфликту интересов, и от принятия решений по вопросам, по которым имеется конфликт интересов.

Членам Совета директоров запрещено получать от физических или юридических лиц подарки, услуги или какие-либо преимущества, которые представляют собой или могут рассматриваться как вознаграждение за решения или действия, принятые или совершенные в качестве члена Совета директоров Компании.

Членам Совета директоров запрещено разглашать конфиденциальную, внутреннюю информацию Компании и иную информацию, ставшую известной Директору в связи с исполнением им обязанностей члена Совета директоров (за исключением общедоступной информации), лицам, не работающим в Компании, не являющимся уполномоченными представителями Единственного акционера и не имеющим доступа к такой информации, а также использовать ее в своих интересах или интересах третьих лиц, как в период выполнения обязанностей члена Совета директоров, так и в течение 5 лет после окончания срока полномочий, а также в течение срока, установленного в документах (информации), ставших известными.

Члены Совета Директоров обязаны регулярно предоставлять информацию о своих аффилированных лицах.

В 2022 году конфликтов интересов не зафиксировано.

### Возможности работников по направлению жалоб и сообщений о нарушениях и неэтичном поведении, обратная связь

В Компании функционируют каналы телефонной горячей линии: **+7 (727) 344-12-00** и электронная почта: **skk@khc.kz**. Всем заинтересованным лицам Компании предоставляется возможность сообщить о своей обеспокоенности в отношении фактических или предполагаемых нарушений законодательства, регуляторных требований, а также внутренних политик и процедур по вопросам коррупции и этики. Авторам сообщения гарантируются конфиденциальность и анонимность, а также 100% рассмотрение обращений.

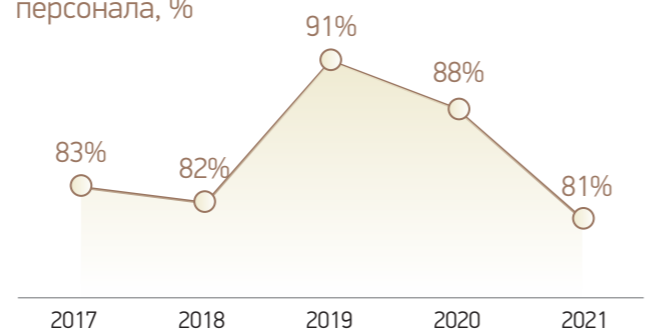
### Исследование удовлетворенности и вовлеченности персонала

Исследование вовлеченности и удовлетворенности работников АО «НУХ «Байтерек» и всех дочерних компаний ежегодно проводится с привлечением независимых консультантов ТОО «Эрнст энд Янг Казахстан».

Исследование проводится с помощью электронной анкеты. Уровень удовлетворенности и вовлеченности персонала Компании в 2021 году составил 81% (выше среднего).

Исследование вовлеченности и удовлетворенности работников в 2022 году АО «НУХ «Байтерек» не проводилось.

Индекс вовлеченности и удовлетворенности персонала, %



Источник: АО «НУХ»

### Информационная политика и работа с обращениями

Информация о предоставляемых услугах Компании размещается на корпоративном сайте **www.khc.kz**, где постоянно обновляется информация по выданным гарантиям, отчеты инжиниринговых компаний и информация по мероприятиям с участием Компании.

В 2022 году в СМИ опубликовано 1 476 публикаций, содержащих информацию касательно деятельности Компании, а также 25 пресс-релизов о мероприятиях и деятельности Компании. В социальных сетях опубликовано 198 публикации по следующим тематикам: арендное жилье, субсидирование, гарантирование, инструкции по использованию личного кабинета, как не стать обманутым дольщиком, о запусках новых сервисов, о новой Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года и т.д.

На постоянной основе обеспечивалась обратная связь с клиентами через страницы в социальных сетях Facebook <https://www.facebook.com/khc.kz>; Instagram: <https://www.instagram.com/khc.kz>. (Ответы на комментарии и личные сообщения).

Сектором по связям с общественностью Компании ведется Блог Председателя Правления Компании на платформе «Открытый диалог» <https://dialog.egov.kz/blogs/5373952/welcome>, где жители страны могут оставить свой запрос по нашей деятельности.

В 2022 году на портале Digital Baiterek по адресу: <https://digital.baiterek.gov.kz/services/guranteeing001> был запущен онлайн-сервис по приему заявок на получение гарантий завершения долевого жилищного строительства.

Запущен сервис по отправке электронных обращений на платформе «Жилищный портал» (<https://homeportal.kz/>). Теперь у клиентов Компании есть возможность в своем Личном кабинете направить электронное обращение в режиме онлайн.

Кроме того, в 2022 году Компанией были проведены следующие мероприятия:

- специальный проект «Цифровизация АО «Казахстанская Жилищная Компания» на Kapital.kz;
- совещание на тему: Изменение в законодательстве по долевого строительству и ОСИ;
- выступление на форуме по цифровизации строительной отрасли стран СНГ, где опытом Компании поделился и.о. Председателя Правления Алтай Куздибаев;
- интервью Заместителя Председателя Правления Олжаса Салыкова в деловом журнале Forbes.kz
- брифинг на тему «Цифровизация строительной отрасли» совместно с Министерством индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан;
- форум урбанистов Казахстана в г. Атырау urbathon.kz совместно с акиматом г. Атырау и Ассоциацией урбанистов Q88;
- подготовлены визуальные источники – роллапы по следующим темам: гарантирование жилищного строительства и субсидирование ставки вознаграждения по выдаваемым банками второго уровня субъектам частного предпринимательства кредитам для целей жилищного строительства;
- разработаны инфо-, видеографики, анимации, имиджевые ролики на трех языках, направленные на повышение информированности населения о деятельности Компании. Согласно сведениям Компании, за 2022 год посредством линии колл-центра было обработано 22 810 звонков.

В 2022 году  
в Компанию  
поступило

**15 919** обращений  
физических лиц  
и **5 011** обращений  
юридических лиц

При этом Компания  
своевременно ответила на  
**100%** обращений.

В целом, согласно полученным результатам исследования по оценке уровня доверия населения, проведенного в декабре 2022 года, определено, что репутация Компании является устойчивой, отсутствуют проблемы во взаимоотношениях с целевыми аудиториями, сформирована без каких-либо негативных факторов, которые могли бы быть озвучены в СМИ или со стороны потребителей и прочих стейкхолдеров.

Степень известности  
и узнаваемости  
Компании

**89,6%** 2021 ▲  
88,5%

Информированность  
о продуктах и программах  
Компании

**80,7%** 2021 ▲  
79,6%

Уровень осведомленности  
целевых групп о  
деятельности Компании

**83,5%** 2021 ▼  
83,6%

Уровень доверия целевых  
групп к деятельности  
Компании

**84,1%** 2021 ▼  
87,4%

# КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

## КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

### Система корпоративного управления

В своей деятельности Компания руководствуется принципами корпоративного управления, определенными Кодексом корпоративного управления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

Под корпоративным управлением понимается совокупность процессов, обеспечивающих управление и контроль за деятельностью Компании и включающих отношения между акционерами, Советом директоров, Правлением, иными органами Компании и заинтересованными лицами в интересах акционеров.

1

Высшим органом является Единственный акционер. Единственный акционер уполномочен принимать решения по вопросам, определенным законодательством Республики Казахстан, положениями устава Компании и ее внутренними документами. Единственным акционером АО «Казахстанская Жилищная Компания» является АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»;

2

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Компании, а также контроль за деятельностью исполнительного органа, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Единственного акционера;

3

Правление – исполнительный орган, осуществляющий руководство текущей деятельностью Компании;

4

Служба внутреннего аудита осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью, оценку в области внутреннего контроля, управления рисками, исполнения документов в области корпоративного управления и консультирование в целях совершенствования деятельности Компании. Служба внутреннего аудита непосредственно подчиняется Совету директоров.

Компания рассматривает корпоративное управление как средство повышения эффективности деятельности Компании, укрепления ее репутации и снижения затрат на привлечение капитала.

Корпоративное управление строится на основах справедливости, честности, ответственности, прозрачности, профессионализма и компетентности.

Принципы корпоративного управления направлены на создание доверия в отношениях, возникающих в связи с управлением Компанией, и являются основой всех правил и рекомендаций. основополагающими принципами корпоративного управления являются:

- разграничение полномочий;
- защита прав и интересов Единственного акционера;
- эффективное управление Советом директоров и Правлением;
- устойчивое развитие;
- управление рисками, внутренний контроль и внутренний аудит;
- регулирование корпоративных конфликтов и конфликта интересов;
- прозрачность и объективность раскрытия информации о деятельности Компании.

## СТРУКТУРА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ КОМПАНИИ



## Единственный акционер

Единственным акционером Компании является акционерное общество «Национальный управляющий холдинг «Байтерек», которое владеет 100% голосующих акций Компании по состоянию на 31 декабря 2022 года.

## СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

## Состав Совета директоров

По состоянию на 31 декабря 2022 года в состав Совета директоров входило 5 человек.

**ШАРЛАПАЕВ**  
**Канат Бисимбаевич**

Председатель Совета директоров  
АО «Казахстанская Жилищная Компания» (с 25.02.2022г.)

Дата рождения:  
1981 г.

Гражданство:  
Республика Казахстан



## Образование:

Саратовский социально-экономический университет, специальность «Бухгалтерский учет и аудит» (РФ).

Cranfield School of Management, магистр, специальность «Финансы и управление» (Великобритания).

## Сведения о трудовой деятельности:

С 2022 года – Председатель Правления и член Совета директоров АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек».

С 2020 по 2022 год – Региональный директор по стратегии, планированию и анализу на развивающихся рынках Африки, Ближнего Востока и Восточной Европы инвестиционного банка «Сити» (ОАЭ).

С 2017 по 2020 год – Главный финансовый директор по России, Украине и Казахстану инвестиционного банка «Сити».

Опыт работы более 16 лет на различных должностях в финансовом, управленческом и аналитическом секторах в инвестиционном банке «Сити».

## Другие занимаемые должности:

Председатель Совета директоров в АО «Банк Развития Казахстана», АО «Фонд развития промышленности», АО «Жилищный строительный сберегательный банк «Отбасы банк», АО «Bereke Bank».

*Не имеет акций (долей участия) акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания», аффилированных компаний, а также не владеет акциями поставщиков и конкурентов акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания».*





## СОН Вячеслав Владимирович

член Совета директоров – представитель Единственного акционера АО «Казахстанская Жилищная Компания» (с 16.02.2022г.).

Дата рождения:  
1982 г.

Гражданство:  
Республика Казахстан

### Образование:

Казахский гуманитарный юридический университет, специальность «Правоведение» (РК).

Современный гуманитарный университет, специальность «Лингвистика» (РФ).

Университет международного бизнеса, по программе MBA, специальность «Финансы и кредит» (РК).

University of London, магистр права (LLM), специальность «Коммерческое и корпоративное право» (Великобритания).

### Сведения о трудовой деятельности:

С января 2017 года – Управляющий директор АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек».

С 2013 по 2016 год – директор Департамента аудита и контроля АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек».

С 2012 по 2013 год – Руководитель аппарата, заместитель Генерального директора РГП «Казспецэкспорт» Министерства обороны Республики Казахстан.

С 2011 по 2012 год – Управляющий директор АО «Национальная горнорудная компания «Тау-Кен Самрук».

Опыт работы более 22 лет на различных должностях, в том числе в финансовой сфере.

### Другие занимаемые должности:

Член Совета директоров АО «Qazaqstan Investment Corporation», АО «Аграрная кредитная корпорация».

*Не имеет акций (долей участия) акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания», аффилированных компаний, а также не владеет акциями поставщиков и конкурентов акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания».*



## МУРЗАГАЛИЕВА Алия Ерболатқызы

член Совета директоров – представитель Единственного акционера АО «Казахстанская Жилищная Компания» (с 19.10.2022г.).

Дата рождения:  
1980 г.

Гражданство:  
Республика Казахстан

### Образование:

Институт управления и права, юрист высшей квалификации (РК).

### Сведения о трудовой деятельности:

С 2019 года – Директор Департамента управления активами АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек».

С 2018 по 2019 год – Директор Департамента проектного управления Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

С 2017 по 2018 год – Директор Департамента стратегического планирования АО «БРК-Лизинг».

С 2012 по 2017 год – Заместитель директора Департамента развития отраслей экономики Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

Опыт работы более 22 лет на различных должностях, в том числе на государственной службе.

*Не имеет акций (долей участия) акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания», аффилированных компаний, а также не владеет акциями поставщиков и конкурентов акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания».*



## КОЖАХМЕТОВ Куат Бакирович

член Совета директоров – независимый директор  
АО «Казахстанская Жилищная Компания» (с 19.10.2022г.).

Дата рождения:  
1973 г.

Гражданство:  
Республика Казахстан

### Образование:

Казахская Государственная Академия Управления,  
специальность «Бизнес и менеджмент» (РК).

The University of Chicago Booth School of Business, магистр  
делового администрирования (MBA)(США).



### Сведения о трудовой деятельности:

- С 2020 года – Главный консультант управляющего МФЦА.
- В 2020 году – Со-управляющий по государственным закупкам АО «ФНБ «Самрук-Казына».
- С 2018 по 2020 год – Генеральный директор ТОО «Самрук-Казына Контракт».
- С 2015 по 2018 год – Председатель Совета директоров ОАО «Оптима Банк» (Кыргызская Республика).
- С 2014 по 2015 год – Заместитель Председателя Национального Банка Республики Казахстан.
- С 2011 по 2014 год – Председатель Комитета по контролю и надзору финансового рынка и финансовых организаций Национального Банка Республики Казахстан.
- С 2008 по 2011 год – Заместитель Председателя Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций.

### Другие занимаемые должности:

Член Совета директоров АО «Администрация МФЦА», член Совета директоров АО «НК «Казахстан инжиниринг», независимый директор, член Совета директоров АО «Компания по страхованию жизни «Standard Life», независимый директор, член Совета директоров АО «Банк ЦентрКредит».

*Не имеет акций (долей участия) акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания», аффилированных компаний, а также не владеет акциями поставщиков и конкурентов акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания».*



## АБДУАЛИЕВ Асет Куандыкович

член Совета директоров – независимый директор  
АО «Казахстанская Жилищная Компания» (с 19.10.2022г.).

Дата рождения:  
1984 г.

Гражданство:  
Республика Казахстан

### Образование:

Евразийский национальный университет им. Л.Н. Гумилёва,  
специальность «Международное право» (РК).

University of Dundee, магистр права (LLM) (Шотландия).

Harvard University, магистр госуправления (MPA) (США).

Stanford University, высшая школа бизнеса (США).



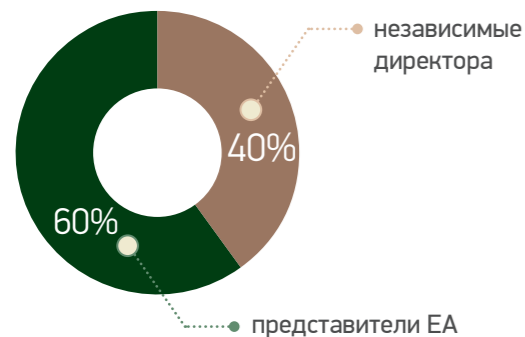
### Сведения о трудовой деятельности:

- С 2021 года – Руководитель по стратегии и развитию TaskRabbit, Inc., Сан-Франциско, США.
- С 2019 по 2021 год – Старший консультант McKinsey & Company.
- С 2016 по 2017 год – Заместитель Председателя Правления АО «Центр развития г. Алматы».
- С 2015 по 2016 год – Директор ГФ «Дирекция по подготовке и проведению 28-й Всемирной зимней Универсиады 2017 в г. Алматы»

*Не имеет акций (долей участия) акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания», аффилированных компаний, а также не владеет акциями поставщиков и конкурентов акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания».*

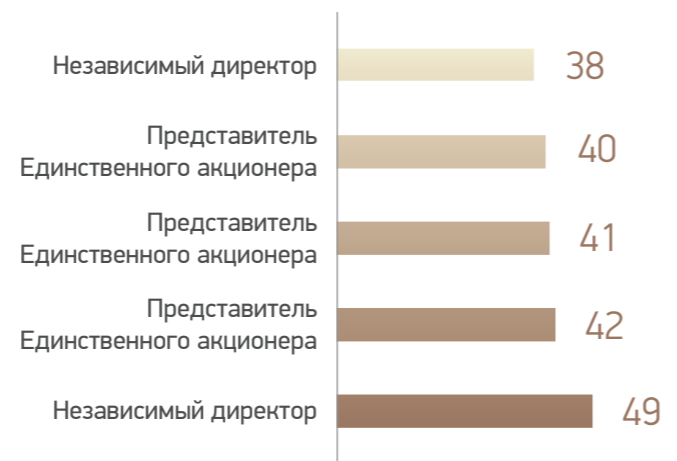


Структура Совета директоров



Источник: АО «КЖК»

Возраст членов Совета директоров, лет



Источник: АО «КЖК»

Компетенции членов Совета директоров

Члены Совета директоров					
	Шарлапаев К.Б.	Сон В.В.	Мурзагалиева А.Е.	Кожухметов К.Б.	Абдуалиев А.К.
Ключевые компетенции					
Знание отрасли Компании	●	●	●	●	●
Специфические навыки и опыт					
Финансы	●	●	●	●	●
Управление рисками и аудит	●	●		●	●
Разработка и реализация стратегии	●	●	●	●	●
Устойчивое развитие	●	●	●	●	●
Опыт работы в управлении и юриспруденции					
Корпоративное управление	●	●	●	●	●
Опыт в политике и регуляторной работе	●	●		●	●

В 2022 году тренингов для членов Совета директоров не проводилось.

Определение состава Совета директоров

Единственный акционер избирает членов Совета директоров в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, уставом и внутренними документами Компании, с учетом компетенций, навыков, достижений, деловой репутации и профессионального опыта кандидатов.

В 2022 году Единственным акционером Компании проведены следующие изменения в составе Совета директоров Компании:

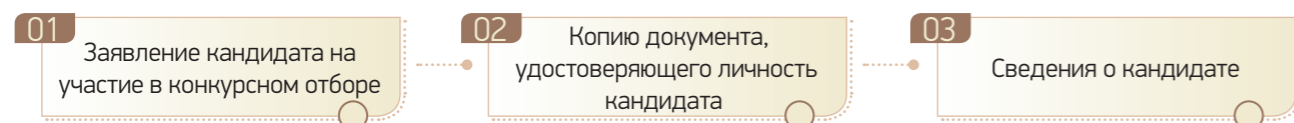
1. решением Правления АО «НУХ «Байтерек» от 09 февраля 2022 года (протокол № 08/22) досрочно прекращены полномочия члена Совета директоров Компании Арифханова Айдара Абдразаховича, вместо которого членом Совета директоров в качестве представителя Единственного акционера Компании избран Шарлапаев Канат Бисимбаевич;
2. решением Совета директоров Компании от 25 февраля 2022 года (протокол № 2) представитель Единственного акционера Шарлапаев Канат Бисимбаевич избран Председателем Совета директоров Компании;
3. решением АО «НУХ «Байтерек» от 16 февраля 2022 года (протокол № 09/22) досрочно прекращены полномочия члена Совета директоров Компании Омарходжаева Ануара Сагыналиевича и избран членом Совета директоров Компании в качестве представителя Единственного акционера Компании Сон Вячеслав Владимирович;
4. решением Правления АО «НУХ «Байтерек» от 12 мая 2022 года (протокол № 21/22) досрочно прекращены полномочия члена Совета директоров Компании Исаева Рустама Муратовича;
5. решением Правления АО «НУХ «Байтерек» от 20 мая 2022 года (протокол № 22/22) досрочно прекращены полномочия члена Совета директоров Компании Жанке Тимур Амантайұлы, избран членом Совета директоров Компании в качестве представителя Единственного акционера Компании Шамшин Арман Нуржанович и определен количественный состав – 7 (семь) членов;
6. в соответствии с уведомлением Шамшина Армана Нуржановича от 01 июля 2022 года б/н и согласно пункту 4 статьи 55 Закона Республики Казахстан «Об акционерных обществах» досрочно прекращены полномочия Шамшина Армана Нуржановича в качестве члена Совета директоров Компании;
7. в соответствии с решением АО «НУХ «Байтерек» от 19 октября 2022 года (протокол № 45/22) определен количественный состав – 5 (пять) человек, срок полномочий Совета директоров Компании – 3 (три) года и избраны членами Совета директоров Компании со сроком полномочий до истечения срока полномочий Совета директоров Компании:
  - ✓ в качестве представителей Единственного акционера Компании: Шарлапаев Канат Бисимбаевич, Сон Вячеслав Владимирович, Мурзагалиева Алия Ерболатқызы;
  - ✓ в качестве независимых директоров: Кожухметов Куат Бакирович, Абдуалиев Асет Куандыкович;
8. решением Совета директоров Компании от 02 ноября 2022 года (протокол № 10) представитель Единственного акционера Шарлапаев Канат Бисимбаевич избран Председателем Совета директоров Компании.

## Процедура выдвижения кандидатов в Совет директоров

Поиск кандидатов инициируется структурным подразделением Единственного акционера, обеспечивающим эффективность деятельности Совета директоров Компании, за 60 календарных дней до истечения утвержденного срока полномочий либо в течение 15 календарных дней с момента возникновения потребности в подборе независимого директора, путем размещения информации о поиске и отборе кандидатов на должность независимого директора на сайте Холдинга и/или Компании с требованиями к кандидату.

Требования, предъявляемые к лицам, избираемым в состав Совета директоров, устанавливаются законодательством Республики Казахстан и уставом Компании.

Претенденты на избрание на должность независимого директора представляют следующие документы:



Структурное подразделение Единственного акционера, обеспечивающее эффективность деятельности Совета директоров Компании, по итогам получения документов от претендентов на должность независимого директора составляет список кандидатов, соответствующих требованиям, и в установленном порядке выносит вопрос об избрании независимого директора на рассмотрение Правления Холдинга, предварительно согласовав со структурным подразделением Единственного акционера, ответственным за управление человеческими ресурсами.

Для поиска кандидатов могут применяться другие способы и методы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан и внутренним документам Холдинга, включая привлечение организаций по поиску и подбору кадров.

Состав Совета директоров Компании формируется из лиц, рекомендованных к избранию в Совет директоров.

Единственный акционер избирает членов Совета директоров Компании в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, уставом и внутренними документами Компании, с учетом компетенций, навыков, достижений, деловой репутации и профессионального опыта кандидатов.

При переизбрании отдельных членов Совета директоров или его полного состава на новый срок учитываются результаты оценки деятельности членов Совета директоров Компании.

При отборе кандидатов в состав Совета директоров во внимание принимаются:

1. опыт работы на руководящих должностях;
2. опыт работы в качестве члена Совета директоров в акционерных обществах;
3. стаж работы;
4. образование, специальность, включая наличие международных сертификатов;
5. наличие компетенций/руководящего опыта не менее 2-х лет по соответствующим направлениям и отраслям;
6. деловая репутация;
7. наличие прямого или потенциального конфликта интересов;
8. наличие профессиональной сертификации директора «Сертифицированный директор» (для независимых директоров).

Ни одно лицо не должно участвовать в принятии решений, связанных с собственным назначением, избранием и переизбранием.

В целях обеспечения разнообразия по гендерному составу в случае равенства оценок соответствия кандидатов в Совет директоров Компании предъявляемым требованиям, Компания стремится отдавать предпочтение кандидатам - женщинам.

## Требования к независимым директорам

Требования к независимым директорам устанавливаются в соответствии с законодательством Республики Казахстан, уставом и внутренними документами Компании.

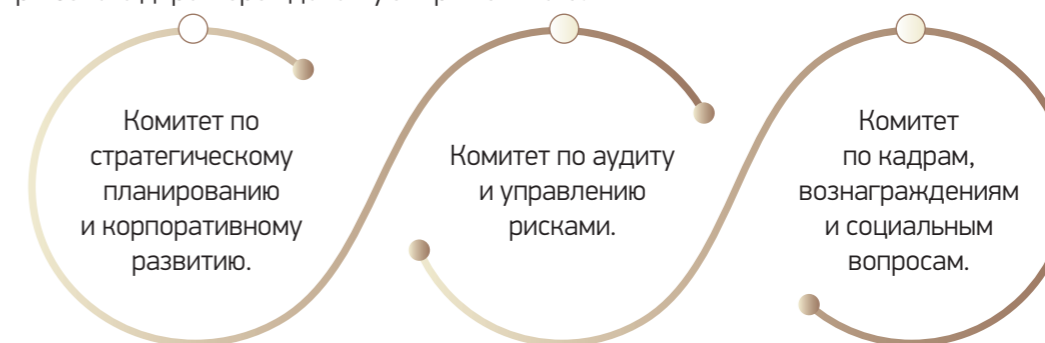
Согласно Закону Республики Казахстан «Об акционерных обществах» независимые директора соответствуют следующим критериям:

- не являются аффилированными лицами Компании и не являлись ими в течение 3 лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров, и не являются аффилированными лицами по отношению к аффилированным лицам Компании;
- не связаны подчиненностью с должностными лицами Компании или организаций – аффилированных лиц Компании и не были связаны подчиненностью с данными лицами в течение 3 лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров;
- не являются государственными служащими;
- не являются представителями Единственного акционера на заседаниях органов Компании и не являлись ими в течение 3 лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров;
- не участвуют в аудите Компании в качестве аудиторов, работающих в составе аудиторской организации, и не участвовали в таком аудите в течение 3 лет, предшествовавших их избранию в Совет директоров.

Согласно Положению о Совете директоров акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» кандидаты в независимые директора должны быть свободны от каких-либо материальных интересов или отношений с Компанией, ее управления или ее собственности, которые могли бы поставить под угрозу осуществление объективного суждения, обладать достаточным профессионализмом и самостоятельностью, чтобы принимать независимые и объективные решения, свободные от влияния Единственного акционера, исполнительного органа и прочих заинтересованных сторон.

## Комитеты Совета директоров

При Совете директоров действуют три комитета:



Комитет по стратегическому планированию и корпоративному развитию является постоянно действующим консультативно-совещательным органом Совета директоров для выработки рекомендаций по вопросам приоритетных направлений деятельности (развития), стратегических целей (стратегии развития), вопросам корпоративного развития, включая вопросы по разработке мероприятий, способствующих повышению эффективности деятельности Компании в средне- и долгосрочной перспективе, его рентабельной деятельности и устойчивого развития.

Состав Комитета по стратегическому планированию и корпоративному развитию на 31 декабря 2022 года:

#### Председатель комитета

Абдуалиев Асет Куандыкович

#### Члены комитета:

– Кожахметов Куат Бакирович  
– Мурзагалиева Алия Ерболатқызы

○ **Комитет по аудиту и управлению рисками** является постоянно действующим консультативно-совещательным органом Совета директоров. Деятельность Комитета направлена на повышение эффективности и качества работы Совета директоров посредством подготовки рекомендаций по установлению эффективной системы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Компании (в том числе, за полнотой и достоверностью финансовой отчетности), по мониторингу за надежностью и эффективностью системы внутреннего контроля и управления рисками, по контролю за независимостью внешнего и внутреннего аудита и Службы комплаенс-контроля, соблюдения законодательства Республики Казахстан, внутренних документов, а также для подготовки Совету директоров Компании рекомендаций по вопросам выработки приоритетных направлений деятельности (развития), и функционирования адекватной системы управления рисками в Компании, совершенствования и укрепления системы управления рисками.

Состав Комитета по аудиту и управлению рисками на 31 декабря 2022 года:

#### Председатель комитета

Кожахметов Куат Бакирович

#### Члены комитета:

– Абдуалиев Асет Куандыкович  
– Сон Вячеслав Владимирович

○ **Комитет по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам** является постоянно действующим консультативно-совещательным органом Совета директоров, создан в целях повышения эффективности и качества работы Совета директоров посредством углубленной проработки и мониторинга вопросов, относящихся к компетенции Совета директоров в сфере кадровой политики, системы назначений и вознаграждений, а также оценки деятельности в целом и в отдельности членов Совета директоров Компании, членов Правления Компании, планирования преемственности Председателя и членов Правления и оценки деятельности Корпоративного секретаря.

Состав Комитета по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам на 31 декабря 2022 года:

#### Председатель комитета

Абдуалиев Асет Куандыкович

#### Члены комитета:

– Кожахметов Куат Бакирович  
– Сон Вячеслав Владимирович

## Деятельность Совета директоров

### Процедура внесения предложений в повестку заседаний Совета директоров

Совет директоров ежегодно составляет план своей работы с графиком проведения заседаний на предшествующий год. Заседания Совета директоров должны проводиться регулярно, но не реже 6 раз в год.

При необходимости Совет директоров вправе рассматривать вопросы, не включенные в план работы.

Требование о созыве заседания Совета директоров предъявляется Председателю Совета директоров посредством направления соответствующего письменного сообщения, содержащего предлагаемую повестку дня заседания. При этом, проект повестки дня предварительно согласовывается с курирующим структурным подразделением Единственного акционера в срок не позднее, чем

за 5 (пять) рабочих дней до даты направления уведомления о созыве заседания Совета директоров членам Совета директоров.

Окончательное формирование материалов к заседаниям Совета директоров осуществляет корпоративный секретарь. Материалы, за исключением повестки дня заседания, предоставляются заинтересованными структурными подразделениями Компании корпоративному секретарю в срок не позднее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты проведения заседания. В случае не предоставления необходимых материалов в указанный срок и (или) их предоставления в ненадлежащем виде, вопрос не включается в повестку дня заседания.

В ходе любого заседания Совета директоров, на котором присутствуют 2/3 (две трети) от общего состава членов Совета директоров, в повестку дня могут быть включены и рассмотрены дополнительные вопросы при условии, если за их включение в повестку дня проголосуют все присутствующие члены Совета директоров.

В 2022 году проведено 14 заседаний Совета директоров (6 очных и 8 заочных) и рассмотрено 115 вопросов.

### Ключевые вопросы, рассмотренные Советом директоров в 2022 году

- 1** В области инвестиций:

  - утверждены изменения и дополнения в Политику инвестирования и заимствования Компании;
  - утверждены изменения в Правила выпуска в обращение, обслуживания и погашения облигаций Компании.
- 2** В области управления рисками:

  - утверждены регистр рисков, План мероприятий по управлению рисками и Карта рисков Компании на 2022 год и на 2023 год;
  - утверждена матрица бизнес-процессов, рисков и контролей Компании на 2022 год и на 2023 год;
  - утверждены ключевые индикаторы рисков Компании на 2022 год и на 2023 год;
  - утверждены целевые уровни и лимиты по компонентам риск аппетита Компании на 2022 год и на 2023 год;
  - утверждены изменения в Методику установления лимитов на активные операции с контрагентами Компании;
  - утверждены ежеквартальные отчеты по рискам Компании;
  - утверждены изменения и дополнения в Политику управления комплаенс-риском Компании;
  - утверждены ежеквартальные отчеты по управлению комплаенс-рисками в Компании;
  - утверждено изменение в Политику управления рисками Компании;
  - утверждены карты и регистр комплаенс-рисков Компании.
- 3** В области внутреннего контроля:

  - утверждены ежеквартальные отчеты о деятельности СВА;
  - утверждены изменения в Методику проведения аудита информационных систем Компании;
  - утвержден отчет по результатам независимой оценки деятельности Службы внутреннего аудита Компании.

#### 4 В области планирования и отчетности:

- предварительно утверждена годовая финансовая отчетность Компании за 2021 год, порядок распределения чистого дохода за отчетный финансовый год, выплаты дивидендов по простым акциям и определения размера дивиденда в расчете на одну простую акцию по итогам 2021 года;
- утвержден отчет по реализации Стратегии развития Компании на 2021-2023 годы по итогам 2021 года;
- предварительно одобрен Годовой отчет Компании за 2021 год.

#### 5 Иные ключевые вопросы:

- утверждена Политика устойчивого развития Компании;
- утверждены Правила о защите информации, составляющей коммерческую, служебную тайну Компании или иную, охраняемую законодательством Республики Казахстан тайну;
- утверждена Политика информационной безопасности Компании;
- утверждены дополнения и изменения в Положение о системе внутреннего контроля Компании;
- одобрено и вынесено на рассмотрение Единственного акционера Компании вопрос об утверждении изменений и дополнений в Положение о Совете директоров Компании;
- назначен омбудсмен Компании;
- утверждены изменения и дополнения в Стратегию развития Компании на 2021-2023 годы;
- одобрено и вынесено на рассмотрение Единственного акционера Компании вопрос об утверждении изменения в Кодекс корпоративного управления Компании;
- определен количественный состав Правления Компании;
- утверждены типовые условия сделок, заключаемые с лицами, связанными с Компанией;
- утверждены правила разработки, согласования, утверждения, корректировки, исполнения и мониторинга исполнения Плана развития Компании в новой редакции.

#### Посещаемость заседаний Совета директоров

Член Совета директоров	Период исполнения полномочий члена СД	Количество состоявшихся заседаний СД	Количество посещенных заседаний СД	Итоговый коэффициент посещения
Арифханов А. А.	с 01 января 2022 года по 09 февраля 2022 года	14	1	100%
Омарходжаев А. С.	с 01 января 2022 года по 16 февраля 2022 года	14	1	
Жанке Т. А.	с 01 января 2022 года по 12 мая 2022 года	14	3	
Елемесов А. Р.	с 01 января 2022 года по 08 сентября 2022 года	14	9	
Yap Chin Beng	с 01 января 2022 года по 08 сентября 2022 года	14	9	
Аукенов Е. М.	с 01 января 2022 года по 08 сентября 2022 года	14	9	
Суентаев Д. С.	с 01 января 2022 года по 08 сентября 2022 года	14	9	
Шарлапаев К. Б.	с 09 февраля 2022 года по 31 декабря 2022 года	14	13	
Сон В. В.	с 16 февраля 2022 года по 31 декабря 2022 года	14	12	
Исаев Р. М.	с 01 января 2022 года по 12 мая 2022 года	14	4	
Шамшин А. Н.	с 20 мая 2022 года по 01 июля 2022 года	14	2	
Мурзагалиева А. Е.	с 19 октября 2022 года по 31 декабря 2022 года	14	5	
Кожаметов К. Б.	с 19 октября 2022 года по 31 декабря 2022 года	14	5	
Абдуалиев А. К.	с 19 октября 2022 года по 31 декабря 2022 года	14	5	

#### Деятельность комитетов Совета директоров

Проведено 18 заседаний комитетов Совета директоров (6 заседаний Комитета по стратегическому планированию и корпоративному развитию, 7 заседаний Комитета по аудиту и управлению рисками и 5 заседаний Комитета по кадрам, вознаграждениям и социальным вопросам). Рассмотрено 97 вопросов.

## Посещаемость заседаний комитетов Совета директоров

Член Комитета Совета директоров	Период исполнения полномочий члена Комитета СД	Количество состоявшихся заседаний Комитетов СД	Количество посещенных заседаний Комитетов СД	Итоговый коэффициент посещения
Елемесов А.Р.	с 01 января 2022 года по 08 сентября 2022 года	18	14	100%
Yap Chin Beng	с 01 января 2022 года по 08 сентября 2022 года	18	14	
Аукенов Е. М.	с 01 января 2022 года по 08 сентября 2022 года	18	14	
Суентаев Д.С.	с 01 января 2022 года по 08 сентября 2022 года	18	14	
Омарходжаев А. С.	с 01 января 2022 года по 16 февраля 2022 года	18	-	
Жанке Т. А.	с 01 января 2022 года по 12 мая 2022 года	18	3	
Сон В. В.	с 25 февраля 2022 года по 31 декабря 2022 года	18	7	
Шамшин А. Н.	с 09 июня 2022 года по 01 июля 2022 года	18	-	
Мурзагалиева А. Е.	со 02 ноября 2022 года по 31 декабря 2022 года	18	1	
Кожаметов К. Б.	со 02 ноября 2022 года по 31 декабря 2022 года	18	4	
Абдуалиев А. К.	со 02 ноября 2022 года по 31 декабря 2022 года	18	4	

## Оценка Совета директоров

Порядок проведения оценки деятельности Совета директоров и его комитетов определен Положением о Совете директоров Компании, утвержденным решением Правления АО «НУХ «Байтерек» от 12 декабря 2018 года (протокол № 55/18). Согласно данному Положению оценка деятельности Совета директоров, его членов, а также комитетов Совета директоров проводится собственными силами на основе анкет для оценки их работы либо с привлечением независимых консультантов, профессиональных ассоциаций и организаций, присваивающих рейтинги корпоративного управления.

В соответствии с пунктом 2 решения Совет директоров Компании от 18 января 2022 года (протокол № 1) необходимо было провести оценку деятельности Совета директоров и комитетов Совета директоров Компании за 2021 год в срок до 01 июня 2022 года на следующих условиях:

- 1) виды оценки:
  - оценка собственной работы;
  - оценка деятельности членов Совета директоров и комитетов Совета директоров Компании.
- 2) метод оценки: собственными силами в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан и внутренних документов Компании.

По итогам 2022 года оценка работы Совета директоров и его комитетов не проводилась.

## Структура вознаграждения членов Совета директоров

Действующая политика АО «НУХ «Байтерек» и Компании не предусматривает выплату вознаграждения членам Совета директоров, являющимся представителями Единственного акционера и Правления.

Вознаграждение независимым членам Совета директоров осуществляется в следующей форме:

- годовое фиксированное вознаграждение;
- дополнительное вознаграждение за участие в заседаниях комитетов Совета директоров.

Сумма вознаграждения независимых директоров за 2022 год составила 34,2 млн тенге (до вычета налогов и других обязательных отчислений).

Также независимым директорам компенсируются расходы, связанные с выездом на заседания Совета директоров, проводимые вне места постоянного жительства независимых директоров (проезд, проживание).

## Информация о деятельности Корпоративного секретаря

В 2022 году деятельность Корпоративного секретаря Компании, в основном, заключалась в формировании и вынесении на предварительное рассмотрение Комитетами и последующее рассмотрение (утверждение) Советом директоров материалов по вопросам повестки дня.

В целом работа Корпоративного секретаря Компании в 2022 году осуществлялась в полной мере – согласно функциям, установленным внутренними документами Компании, направленным на полное обеспечение работы и качественное взаимодействие комитетов, Совета директоров, членов Совета директоров, Единственного акционера, Правления, структурных подразделений Компании.

## Независимая оценка корпоративного управления Компании и дальнейшее развитие системы корпоративного управления

В 2022 году оценка корпоративного управления не проводилась. На 2023 год запланировано проведение оценки корпоративного управления силами внешних оценщиков.

## ПРАВЛЕНИЕ

Правление является исполнительным органом Компании.

Правление подотчетно Совету директоров, а также Единственному акционеру и осуществляет руководство оперативной деятельностью Компании, несет ответственность за реализацию Стратегии развития, плана развития и решений, принятых Советом директоров и Единственным акционером.

Правление вправе принимать решения по любым вопросам деятельности Компании, не отнесенным законодательством Республики Казахстан и уставом Компании к компетенции других органов и должностных лиц Компании.

Заседания Правления проводятся регулярно, а также по мере необходимости решения принимаются путем заочного голосования членов Правления. При рассмотрении каждого вопроса отдельное обсуждение посвящается рискам, связанным с принятием/непринятием решения, и их влиянию на рентабельность деятельности Компании. Вопросы, выносимые на рассмотрение Совета директоров и Единственного акционера, предварительно рассматриваются и одобряются Правлением согласно уставу Компании.

В 2022 году проведено 136 очных и 0 заочных заседаний Правления, на которых было рассмотрено 630 вопросов, из них 4 вопроса о заключении сделок с заинтересованностью:



### Сделки с заинтересованностью

- 1 Об одобрении и вынесении на рассмотрение Совету директоров акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» вопроса о заключении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, путем заключения соглашения по передаче данных между акционерным обществом «Казахстанская Жилищная Компания», акционерным обществом «Жилищный строительный сберегательный банк «Отбасы банк» и акционерным обществом «Институт цифровой техники и технологий» (решение Правления от 17 марта 2022 года №22). В дальнейшем данная сделка была заключена по решению Совета директоров от 12-13 мая 2022 года (протокол № 5).
- 2 Об одобрении и вынесении на рассмотрение Совет директоров акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» вопроса о заключении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, путем заключения соглашения о взаимодействии между акционерным обществом «Казахстанская Жилищная Компания» и акционерным обществом «Bereke Bank» (решение Правления от 15 ноября 2022 года №117). В дальнейшем данная сделка была заключена по решению Совета директоров от 08 декабря 2022 года (протокол № 13).
- 3 Об одобрении и вынесении на рассмотрение Совета директоров акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» вопроса о внесении изменений в некоторые решения Совета директоров акционерного общества «Байтерек девелопмент» (ныне – акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания») по заключению сделок, в совершении которых имеется заинтересованность (решение Правления от 27 декабря 2022 года, №134 ДСП). В дальнейшем данная сделка была заключена по решению Совета директоров от 29 декабря 2022 года (протокол №1).
- 4 Об одобрении и вынесении на рассмотрение Комитета по управлению активами и пассивами акционерного общества «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» и Совета директоров акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» вопроса о заключении сделок с акционерным обществом «Банк Развития Казахстана», в совершении которых у акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания» имеется заинтересованность (решение Правления от 27 декабря 2022 года, №134 ДСП).

В дальнейшем по решению Совета директоров от 29 декабря 2022 года (протокол №1) данная сделка была заключена.

## СОСТАВ ПРАВЛЕНИЯ

По состоянию на 31 декабря 2022 года в Правление Компании входило четыре человека.

### КУЗДИБАЕВ Алтай Шоканович

И.о. Председателя Правления  
АО «Казахстанская Жилищная Компания» (с 12.05.2022г.)

Дата рождения: 1985 г.  
Гражданство: Республика Казахстан

#### Образование:

Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, специальность «Международная экономика» (РФ).

Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, магистр менеджмента (РФ).

#### Сведения о трудовой деятельности:

С мая 2022 года исполняет обязанности Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

С августа 2020 года – заместитель Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

С января 2015 года – заместитель Председателя Правления АО «Байтерек девелопмент».

В 2013 году назначен Управляющим директором – членом Правления АО «Байтерек девелопмент».

С 2012 по 2013 год – Заместитель Председателя Правления АО «Государственное кредитное бюро».

С 2009 по 2012 год – начальник Отдела финансового планирования и развития услуг ТОО «Первое кредитное бюро».

С 2008 по 2009 год – главный специалист Департамента по развитию международных дочерних организаций в АО «Народный Банк Казахстана».

#### Другие занимаемые должности:

отсутствуют.

Не имеет акций (долей участия) акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания», аффилированных компаний, а также не владеет акциями поставщиков и конкурентов акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания».



Осуществляет общее руководство Компанией, координацию Департамента анализа и стратегии, Департамента финансового планирования и казначейства, Департамента информационно-коммуникационных технологий, Департамента бизнес-процессов и цифрового развития.





## ИСАЕВ Рустам Муратович

Заместитель Председателя Правления  
АО «Казахстанская Жилищная Компания» (с 16.05.2022г.)

Дата рождения: 1975 г.  
Гражданство: Республика Казахстан

### Образование:

Университет Докуз Ейлюль, специальность «Общественные финансы» (Турция).

### Сведения о трудовой деятельности:

С мая 2022 года – Заместитель Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

С июня 2021 года по май 2022 года – Председатель Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

В период с сентября 2016 года по июнь 2021 года занимал руководящие должности в АО «ҚазАвтоЖол».

Работал на различных должностях в АО «ҚазМұнайГаз», исполнительным директором в дочерней организации АО «КазТрансГаз-Алматы».

Опыт работы в финансовой сфере составляет более 20 лет. Имеет опыт работы в частном секторе.

### Другие занимаемые должности:

отсутствуют.

Не имеет акций (долей участия) акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания», аффилированных компаний, а также не владеет акциями поставщиков и конкурентов акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания».



## САЛЫКОВ Олжас Жандосович

Заместитель Председателя Правления  
АО «Казахстанская Жилищная Компания» (с 20.10.2022г.)

Дата рождения: 1990 г.  
Гражданство: Республика Казахстан

### Образование:

Евразийский Национальный Университет им. Л.Н. Гумилева, факультет международных отношений (РК).

Евразийский Национальный Университете им. Л.Н. Гумилева, магистр финансов (РК).

Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, магистр делового администрирования (МВА) (РФ).

### Сведения о трудовой деятельности:

С октября 2021 года – Заместитель Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

С 2019 года по октябрь 2021 года – Член Совета директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания».

С 2016 года по октябрь 2021 года – Директор Департамента управления жилищно-строительными активами АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек».

В разное время занимал различные позиции, в том числе руководящие, в АО «НУХ «Байтерек», был сотрудником Центра анализа и мониторинга проектов АО «Национальное агентство по технологическому развитию», Департамента межпарламентских связей и международного сотрудничества Аппарата Сената Парламента Республики Казахстан.

### Другие занимаемые должности:

Член Совета директоров (независимый директор) АО «Финансовая академия».

Не имеет акций (долей участия) акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания», аффилированных компаний, а также не владеет акциями поставщиков и конкурентов акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания».



## ЖОЛДАСБАЕВ

### Олжас Сансызбаевич

Заместитель Председателя Правления  
АО «Казахстанская Жилищная Компания» (с 01.03.2022г.)

Дата рождения: 1984 г.  
Гражданство: Республика Казахстан

#### Образование:

Евразийский Национальный Университет, бакалавр финансов и кредита (РК).

Корейский институт развития (KDI), магистр финансов и государственной политики (Южная Корея).

Лондонская школа экономики (LSE), магистр государственного менеджмента (стипендиат международной программы Президента РК «Болашак») (Великобритания).

#### Сведения о трудовой деятельности:

С марта 2022 года – Заместитель Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания».

С 2019 по 2022 годы – Советник Первого заместителя Премьер-Министра РК.



Координирует деятельность Департамента правового обеспечения, Департамента обеспечения деятельности, Департамента технической экспертизы и мониторинга, Департамента управления человеческими ресурсами.

С 2018 по 2019 годы – Главный консультант Отдела индустриально-инновационного развития Канцелярии Премьер-Министра Республики Казахстан.

С 2016 по 2017 годы – Участник исследовательского проекта Директората государственного управления и территориального развития Организации Экономического Сотрудничества и Развития (Франция).

С 2014 по 2018 годы – Инспектор Протокола Президента Республики Казахстан.

С 2012 по 2014 годы – Заместитель Председателя Комитета развития предпринимательства Министерства экономического развития и торговли Республики Казахстан.

С 2004 по 2007 годы занимал различные позиции, в том числе руководящие, Министерства экономики и бюджетного планирования РК, Администрации Президента Республики Казахстан.

#### Другие занимаемые должности:

отсутствуют.

Не имеет акций (долей участия) акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания», аффилированных компаний, а также не владеет акциями поставщиков и конкурентов акционерного общества «Казахстанская Жилищная Компания».

## Изменения в составе Правления в 2022 году

В 2022 году прекращены полномочия следующих членов Правления – Сагимкуловой Беллы Дон-Ировны, Шабдарбаева Алмаса Тынышбаевича, Жарлыкапова Дулата Алмасовича, Мендыбаева Максата Бахытовича.

## Политика вознаграждения членов Правления

Вознаграждение членов Правления состоит из следующих частей:

должностного оклада

премий к государственным праздникам

вознаграждения по результатам деятельности за отчетный период

Сумма вознаграждения членам Правления за 2022 год составила 214,3 млн тенге (до вычета налогов и других обязательных отчислений).

## ВНУТРЕННИЙ АУДИТ

Служба внутреннего аудита (СВА) осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью, предоставляет независимые разумные гарантии и консультации, направленные на совершенствование деятельности Компании и повышение эффективности управления Компанией, в том числе системами управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления.

Руководитель и работники СВА назначаются на должность и освобождаются от занимаемой должности решением Совета директоров по представлению (рекомендации) Комитета по аудиту и управлению рисками. Деятельность СВА осуществляется в соответствии с Годовым аудиторским планом, утвержденным решением Совета директоров.

В течение 2022 года СВА выполнялись аудиторские задания согласно утвержденному Годовому аудиторскому плану. Все рекомендации были оценены по значимости, предложены необходимые для их исполнения меры и назначены ответственные за их реализацию лица.

В 2022 году аудитом были охвачены следующие объекты (бизнес-процессы, системы, процедуры и др.):

- процесс соблюдения лимитов отдельных видов административных расходов;
- процесс разработки Годового отчета Компании в соответствии с принципами прозрачности и объективности раскрытия информации о деятельности Компании;
- процесс подготовки обзора рынка ипотечного кредитования;
- процесс реализации и мониторинга Стратегии развития Компании;
- достоверность фактических значений КПД Правления;
- процесс обслуживания займов по аренде и ипотеке;
- процесс прямого кредитования (Орда);
- процесс приема и обработки платежей по всем ипотечным направлениям Компании;
- процесс управления казначейскими операциями и процедур бухгалтерского учета операций с ЦБ и другими финансовыми инструментами;
- процедура приобретения прав требований по ипотечным займам БВУ;
- процесс предотвращения или минимизации финансовых рисков;

- процесс мониторинга инвестиционных проектов;
- процесс предотвращения и минимизации комплаенс-рисков;
- оценка эффективности системы противодействия мошенничеству и коррупции;
- процесс субсидирования займов, выданных банками партнерами субъектам частного предпринимательства;
- процесс закупа и порядка учета ТМЗ, ОС и НМА;
- процесс финансирования инвестиционных проектов.

Дополнительно, согласно внутренним нормативным документам Компании и Годовому аудиторскому плану на 2022 год СВА были проведены оценки эффективности системы управления рисками и эффективности внутреннего контроля, с применением общепринятых стандартов деятельности в области внутреннего аудита и в соответствии с методиками, утвержденными Советом директоров.

Согласно проведенной оценке, совокупный показатель всех компонентов эффективности системы управления рисками (далее – СУР) требованиям лучшей практики составляет 89%.

#### Оценка эффективности Системы управления рисками

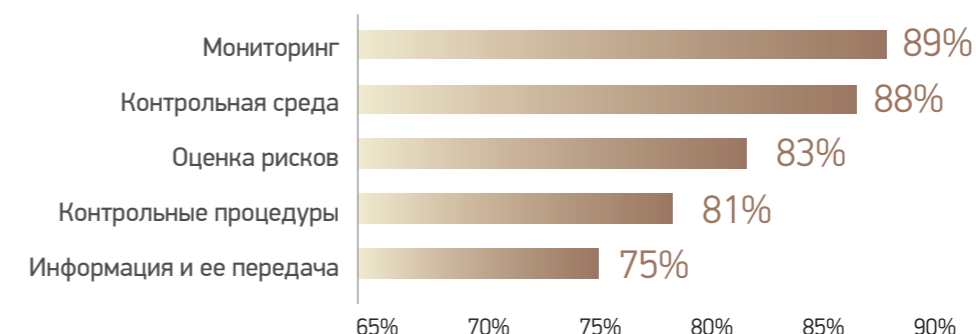


Источник: АО «НЖК»

На основании Методики оценки эффективности СУР по общему баллу оценки эффективности СУР (<90%) уровень эффективности системы управления рисками Компании классифицируется как «Зрелый» - основные элементы СУР соответствуют «лучшей практике» и СУР достаточно эффективна. Существует формализованная система управления рисками, внедрены процедуры, превышающие требования законодательства / внутренних документов. Осуществляется ограниченное координирование процесса управления рисками.

Согласно проведенной оценке, совокупный показатель всех компонентов эффективности системы внутреннего контроля (далее – СВК) требованиям лучшей практики составляет 83%. Оценка эффективности СВК осуществлялась на предмет наличия контрольных процедур, закрепленных во внутренних нормативных документах и их фактического исполнения на практике, а также были использованы результаты оценки СВК по аудиторским проверкам, проведенным СВА в 2022 году.

#### Оценка эффективности Системы внутреннего контроля



Источник: АО «НЖК»

На основании Методики оценки эффективности СВК по общему баллу оценки эффективности СВК (<90%) уровень эффективности (зрелости) системы внутреннего контроля Компании классифицируется как «Зрелый» - Основные элементы СВК соответствуют «лучшей практике». Существуют формализованная система внутреннего контроля, и механизм ответственности сотрудников за исполнение контрольных процедур. Используются автоматизированные контроли, но не во всех процессах.

По результатам аудиторских заданий, проведенных Службой внутреннего аудита в 2022 году, было выявлено 117 обнаружений, по которым даны 189 соответствующих рекомендаций, из которых 32 рекомендации категории «А», 88 рекомендаций категории «В» и 69 рекомендации категории «С». По всем предоставленным рекомендациям были составлены планы корректирующих и предупреждающих действий, утвержденные Правлением Компании/Советом директоров (по отдельным аудиторским заданиям). По состоянию на 31 декабря 2022 года по 77 мероприятиям срок исполнения наступает в 2023 году.

Мониторинг исполнения рекомендаций внутреннего и внешнего аудитов осуществляется СВА на ежеквартальной основе с предоставлением результатов мониторинга Правлению и Совету директоров.

Согласно внутренним нормативным документам Компании, не реже одного раза в пять лет, должна быть проведена внешняя оценка деятельности СВА. В соответствии с этим, в 2022 году проведена внешняя оценка СВА. По итогам проведенной оценки деятельности СВА, в соответствии с методологией «Quality Assessment Manual», разработанной Институтом внутренних аудиторов (далее – ИВА), деятельности СВА была проанализирована в разрезе четырех сегментов: соответствие организации внутреннего аудита составило 92%, соответствие персонала внутреннего аудита - 96%, соответствие управлению внутренним аудитом - 94% и соответствие процессов внутреннего аудита - 94%.

Соответствие деятельности СВА определению внутреннего аудита и Кодексу этики ИВА, а также требованиям Стандартов составила 94% (96 критериев соответствуют, 7 частично соответствуют, 3 не соответствуют, 2 неприменимы).

Итоговый результат соответствия международным стандартам ИВА и лучшей практике в 2016 году составил 65% (58 критериев соответствовали, 13 частично соответствовали, 32 не соответствовали). Увеличение соответствия международным стандартам ИВА и лучшей практике в сравнении с 2016 годом составило 29%.

По итогам проведенной оценки деятельности СВА разработан План, включающий все рекомендации ТОО «КПМГ Аудит», в целях совершенствования деятельности СВА Компании в дальнейшем.

## ВНЕШНИЙ АУДИТ

Компания в целях проведения аудита финансовой отчетности в 2015, 2019 и 2021 годах заключала с ТОО «КПМГ Аудит» Договор о долгосрочных закупках услуг по аудиту финансовой отчетности на 2015-2018 годы, Договор о долгосрочных закупках услуг по проведению ревизий финансовых (аудит финансовой отчетности) на 2019-2021 годы и Договор о закупках услуг на 2022-2023 годы по итогам процедур закупок.

В соответствии с Политикой привлечения внешнего аудита Компании запрещается проведение аудита в следующих случаях:

1. внешний аудитор или его работники, осуществляющие данный аудит являются кредиторами Компании;
2. внешним аудитором за последние три года были предоставлены услуги Компании по профилю ее деятельности по восстановлению и ведению бухгалтерского учета, составлению финансовой отчетности;
3. исполнители внешнего аудитора состоят в трудовых отношениях или являются близкими родственниками или свойственниками должностных лиц Компании, а также Единственного акционера;
4. исполнители внешнего аудитора имеют личные имущественные интересы у Компании;
5. у внешнего аудитора имеются денежные обязательства перед Компанией или у Компании перед ним, за исключением обязательств по проведению аудита;
6. возникает конфликт интересов между Компанией и внешним аудитором или создается угроза возникновения такого конфликта, за исключением обязательств, возникающих из заключенных публичных договоров;
7. внешний аудитор, с которым за последние три года был заключен договор страхования гражданско-правовой ответственности.

Кроме того, при получении услуг по аудиту финансовой отчетности Компания должна рассмотреть возможность возникновения угроз независимости для внешнего аудитора вследствие:

- характера услуг, ранее полученных от данного внешнего аудитора;
- финансовых или деловых отношений с данным внешним аудитором в течение или после периода, охватываемого финансовой отчетностью.

В случае непринятия или невозможности принятия мер Компанией для исключения угрозы самоконтроля для внешнего аудитора или сведения ее к приемлемому уровню, Компания не может получать услуги по аудиту финансовой отчетности от такого внешнего аудитора.

По следующим видам услуг, получаемых от внешнего аудитора, осуществляющего аудит финансовой отчетности, может возникнуть конфликт интересов, влияющий на его независимость:

- 1) услуги по ведению бухгалтерского учета и составлению финансовой отчетности. Не допускается приобретение и (или) получение Компанией услуг по ведению бухгалтерского учета и составлению финансовой отчетности от внешнего аудитора, ввиду нарушения таким внешним аудитором независимости суждения;
- 2) услуги внутреннего аудита;
- 3) услуги в сфере налогообложения;
- 4) информационные услуги;
- 5) юридические услуги.

В случае если предполагается назначение (избрание) на должность члена Правления, на руководящие должности или должности, предполагающие существенное влияние на процесс подготовки финансовой отчетности Компании, лица, участвующего в обязательном аудите Компании в качестве работника внешнего аудитора или принимавшего участие в обязательном аудите Компании в качестве работника внешнего аудитора в течение двух лет, предшествовавших дате его назначения (избрания) в Компанию, в целях исключения конфликта интересов требуется получить предварительное одобрение Комитета по аудиту по предполагаемому кандидату для дальнейшего рассмотрения вопроса о его назначении (избрании).

В соответствии с Политикой привлечения внешнего аудитора Компании ротация партнеров, старшего персонала и состава аудиторов, ответственных за аудит финансовой отчетности Компании, должна осуществляться не менее одного раза в пять лет.

**Вознаграждение аудитору за 2022 год по договору с АО «КЖК» составило 79,2 млн тенге.**

## КОДЕКС ДЕЛОВОЙ ЭТИКИ

В Компании действует Кодекс деловой этики, который разработан в соответствии с положениями законодательства Республики Казахстан, уставом и внутренними документами Компании, в том числе Кодексом деловой этики Холдинга, а также с учетом признанных мировых стандартов делового поведения и корпоративного управления.

Положения Кодекса деловой этики разработаны с учетом миссии и ценностей Компании.

Кодекс представляет собой свод правил, устанавливающих основополагающие ценности и принципы корпоративной (деловой) этики, которыми руководствуются должностные лица и работники Компании. Ознакомление с ним и его исполнение обязательны для всех работников Компании вне зависимости от занимаемой должности.

**В соответствии с Кодексом деловой этики при осуществлении своей деятельности Компания:**

- соблюдает нормы законодательства Республики Казахстан, решения Единственного акционера, а также требования иных документов, относящихся к деятельности Компании;
- обеспечивает соблюдение и уважение прав, чести и достоинства человека и гражданина независимо от происхождения, социального, должностного и имущественного положения, пола, расы, национальности, языка, отношения к религии, убеждений, места жительства или любых иных обстоятельств;
- стремится к тому, чтобы все ее отношения с заинтересованными лицами были взаимовыгодными;
- создает равные условия для повышения профессиональной квалификации работников, стремящихся к самообразованию и профессиональному развитию, в соответствии с программами обучения и профессионального развития;
- обеспечивает работникам выплату вознаграждения за труд в зависимости от уровня квалификации, сложности и качества выполняемой работы, результатов выполнения ключевых показателей деятельности;
- принимает все меры для обеспечения безопасности и охраны труда работников в соответствии с законодательством, а также создает безопасные условия труда для работников;
- обеспечивает неразглашение конфиденциальной информации в пределах, установленных законодательством Республики Казахстан и внутренними документами Компании;
- создает условия для открытого и доверительного диалога между должностными лицами и работниками Компании;

- оценивает и поощряет инициативные идеи и предложения работников, реализация которых имеет положительный эффект для Компании;
- не допускает предоставление каких-либо привилегий и льгот отдельным должностным лицам и работникам Компании иначе, как на законной основе, при обязательном обеспечении всем равных возможностей;
- несет ответственность за принятие решений, свободных от возникновения конфликта интересов на любом этапе данного процесса, от должностного лица до любого работника, принимающего решения.

Для проверки соблюдения положений Кодекса деловой этики в Компании внедрен институт омбудсмена. Омбудсмен – лицо, назначаемое Советом директоров Компании, роль которого заключается в консультировании обратившихся к нему работников Компании и оказании содействия в разрешении трудовых споров, конфликтов, проблемных вопросов социально-трудового характера, а также в соблюдении принципов деловой этики работниками Компании.

## УПРАВЛЕНИЕ КОНФЛИКТОМ ИНТЕРЕСОВ И КОРПОРАТИВНЫМИ КОНФЛИКТАМИ

Недопущение конфликта интересов является важным условием для обеспечения защиты интересов Единственного акционера, Компании, ее должностных лиц и работников.

Все должностные лица и работники Компании несут ответственность за принятие прозрачных, своевременных и адекватных решений, свободных от конфликта интересов.

**Должностные лица и работники Компании в целях недопущения конфликта интересов обязаны:**

- избегать любых действий и взаимоотношений, которые потенциально могут вызвать конфликт интересов или видимость такого конфликта;
- воздерживаться от предоставления преимуществ юридическим лицам, которые управляются или принадлежат близким родственникам;
- немедленно сообщать о любой коммерческой или иной заинтересованности (прямой или косвенной) в сделках, договорах, проектах, связанных с Компанией или в связи с иными вопросами в порядке, предусмотренном внутренними документами Компании;
- своевременно уведомлять о выполнении работы и/или занятии должности(ей) в других организациях, об изменении постоянного (основного) места работы (службы, предпринимательской деятельности и т. п.);
- прежде чем давать свое согласие на работу или занятие должности в сторонней организации, не входящей в группу Холдинга, получить в установленном порядке соответствующее разрешение согласно компетенции у Совета директоров / Правления / Председателя Правления;
- не участвовать в обсуждении и голосовании по вопросам, в решении которых имеется заинтересованность;
- не использовать в личных целях ресурсы, интеллектуальную собственность, оборудование и связь Компании (включая корпоративную почту и компьютерные программы);
- в случае, если работник не уверен в правильном решении, проконсультироваться с непосредственным руководством.

В случае возникновения конфликта интересов должностные лица и работники Компании обязаны в письменной форме уведомить своего непосредственного руководителя или руководство Компании о возникшем конфликте интересов или о возможности его возникновения, как только им станет об этом известно.

В случае возникновения корпоративных конфликтов участники изыскивают пути их решения путем переговоров в целях обеспечения эффективной защиты как прав Единственного акционера, так и деловой репутации Компании. Основной задачей органов Компании в процессе урегулирования корпоративного конфликта является поиск такого решения, которое, являясь законным и обоснованным, отвечало бы интересам Компании.

## ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА

Решение о размере дивидендов по простым акциям и порядке их выплаты акционерам Компании принимает Единственный акционер с учетом рекомендаций Совета директоров.



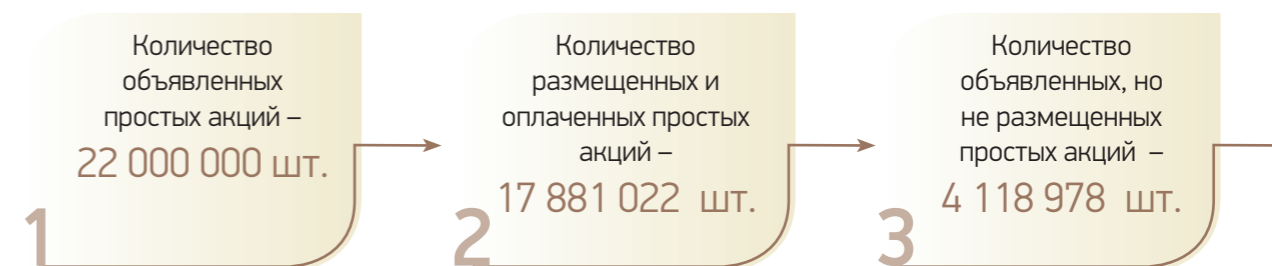
Согласно Порядка определения размера дивидендов, выплачиваемых дочерними организациями АО «НУХ «Байтерек», целевой размер дивидендов, подлежащий к выплате за период должен составлять не менее 70 % от чистой прибыли за период. В связи с этим планируемая к выплате Единственному акционеру сумма дивидендов составляет 31 275 846 тыс. тенге (70% чистой прибыли по результатам 2022 года). Оставшуюся часть в размере 13 403 852 тыс. тенге планируется оставить в распоряжении Компании. Дивиденды в расчете на одну простую акцию Компании составят 1 773,91 тенге.

В 2022 году Компанией по результатам 2021 года  
были объявлены и выплачены дивиденды на сумму

**3 622 293 тыс. тенге**  
или **205,45 тенге**  
за обыкновенную акцию.

## АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2022 года акционерный капитал Компании составил 190 847 154 313 тенге:



# УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ



## СИСТЕМА РИСК-МЕНЕДЖМЕНТА

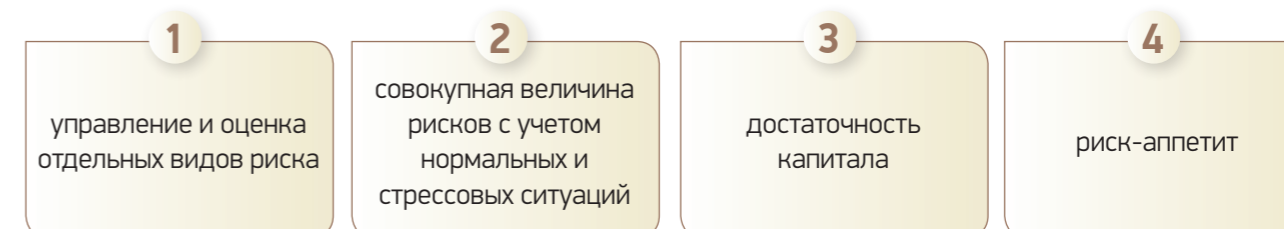
В соответствии с Политикой управления рисками организационная структура Компании, участвующая в процессе управления рисками, представлена Советом директоров, Правлением, структурным подразделением, ответственным за управление рисками, Службой внутреннего аудита и иными структурными подразделениями.

Компания в процессе оценки и идентификации рисков придерживается единого стандарта с Холдингом в рамках модели централизованной системы управления рисками. Модель включает в себя оценку отдельных видов риска (операционный, валютный, процентный, кредитный, риск ликвидности, бизнес-риск, риск недвижимости), а также их агрегацию и оценки достаточности доступных финансовых ресурсов (ДФР) для покрытия агрегированного размера рисков, рассчитанных в нормальных стрессовых ситуациях.

Оценку внутреннего капитала и ДФР Компании осуществляет Департамент риск-менеджмента с последующим занесением в систему управленческой отчетности.

В 2022 году в связи с изменениями в структуре Компании и функциональных обязанностей структурных подразделений и мероприятий, проводимых для минимизации рисков, были актуализированы матрица бизнес-процессов, регистр и карта рисков и контролей в соответствии со стратегическими целями Компании и фокусом на ключевых бизнес-процессах.

Централизованная система управления рисками состоит из 4 блоков:



Централизованная система управления рисками основана на процессе оценки достаточности внутреннего капитала ввиду необходимости оценивать все риски Компании, которые являются изначально разрозненными. По каждому виду риска Компании производится его количественная оценка с целью дальнейшей агрегации для расчета внутреннего капитала и его сравнения с имеющимися доступными финансовыми ресурсами Компании, призванными покрывать все риски Компании. Оценка каждого вида риска производится в соответствии с внутренними документами Компании.

Внутренний капитал учитывает следующие типы рисков, рассчитываемые при нормальных и стрессовых ситуациях: кредитный риск, валютный и процентный риск, операционный риск, бизнес-риск, риск недвижимости. Все указанные риски идентифицируются и оцениваются в соответствии с внутренними документами Компании. Часть из присущей деятельности рисков находят свое отображение на карте рисков Компании.

Составление (обновление) регистра рисков и плана мероприятий по управлению рисками Компании, с учетом бизнес-процессов и направлений деятельности, является обязательным требованием функционирования системы управления рисками.

Владельцами рисков определяются ключевые индикаторы риска (КИР) как инструмент риск-менеджмента, с помощью которого, применяя ограничения по выбранным экспертным путем причин возникновения риска, структурным подразделением осуществляется оповещение владельца риска для принятия последним действий по минимизации риска в будущем. Инструмент КИР также используется для контроля причин возникновения подверженности рискам и их прогнозирования.

Компонентами для определения риск-аппетита являются:



Ежегодно Совет директоров рассматривает и утверждает риск-аппетит в целях обеспечения его соответствия стратегии Компании, бизнес-среде и требованиям заинтересованных сторон.

## УПРАВЛЕНИЕ КЛЮЧЕВЫМИ РИСКАМИ

### Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает при несовпадении сроков погашения активов и обязательств, что влияет на обеспеченность Компании достаточными ликвидными средствами по приемлемой цене для того, чтобы своевременно отвечать по своим балансовым и внебалансовым обязательствам. Совпадение и/или контролируемое несовпадение сроков погашения и процентных ставок по активам и обязательствам является основополагающим моментом в управлении финансовыми институтами. Вследствие разнообразия осуществляемых операций и связанной с ними неопределенности полное соответствие по срокам погашения активов и обязательств не является для финансовых институтов обычной практикой, что дает возможность увеличить прибыльность операций, однако повышает риск возникновения кассовых разрывов.

Компания осуществляет управление ликвидностью с целью обеспечения постоянного наличия денежных средств, необходимых для исполнения всех обязательств по мере наступления сроков их погашения.

Компания управляет риском ликвидности в рамках Политики управления рисками Компании, Политики инвестирования и заимствований Компании, Методики оценки рыночного риска и риска потери ликвидности, утвержденных Советом директоров и Правлением. Документы определяют основные процессы и порядок управления риском потери ликвидности, а также устанавливают функции и полномочия вовлеченных структурных подразделений Компании в данный процесс в целях эффективного управления риском потери ликвидности и обеспечения достаточности средств Компании на покрытие всех обязательств.

В рамках указанных выше документов риск потери ликвидности измеряется и контролируется посредством следующих инструментов/аналитических отчетов: регуляторные и договорные нормативы ликвидности; анализ текущих остатков ликвидных средств, планируемых притоков/оттоков ликвидных средств; внутренние коэффициенты ликвидности, включая рекомендуемые Базельским комитетом по банковскому надзору коэффициенты ликвидности LCR и NSFR; разрывы ликвидности (гэп-анализ). Во избежание излишка или дефицита ликвидных средств Комитет по управлению активами, пассивами и рисками Компании осуществляет мониторинг деятельности по привлечению и использованию ликвидных средств.

Комитет по управлению активами, пассивами и рисками Компании осуществляет мониторинг риска ликвидности посредством проведения анализа кумулятивных гэп-разрывов для принятия мер по снижению риска потери ликвидности Компании.

Процедуры Компании по управлению ликвидностью состоят из:

- прогнозирования денежных потоков в разрезе основных валют и расчета, связанного с данными денежными потоками, необходимого уровня ликвидных активов;
- поддержания диверсифицированной структуры источников финансирования;
- управления концентрацией и структурой заемных средств;
- разработки планов по заемному финансированию;
- обслуживания портфеля высоколиквидных активов, который можно свободно реализовать в качестве защитной меры в случае разрыва кассовой ликвидности;
- разработки резервных планов по поддержанию ликвидности и заданного уровня финансирования;
- осуществления контроля за соответствием балансовых показателей ликвидности Компании законодательно установленным нормативам.

Сводная информация по риску ликвидности Компании на ежемесячной основе предоставляется в Департамент риск-менеджмента Холдинга и Правлению, а также Совету директоров в составе ежеквартального отчета по рискам.

### Рыночные риски

Компания подвержена рыночному риску, связанному с открытыми позициями по валютным, процентным и долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке. Компания устанавливает лимиты в отношении уровня принимаемого риска и контролирует их соблюдение на периодической основе.

Процесс управления рыночными рисками включает выполнение следующих последовательных этапов:

- **планирование управления** – определение релевантных подходов для осуществления эффективного управления подверженности рыночным рискам и рискам потери ликвидности;
- **идентификация** – определение и документирование разновидностей подверженности рыночным рискам, способных оказать негативное влияние на финансовый результат Компании;
- **качественная оценка** – качественный анализ рыночных рисков и риска потери ликвидности, определение причин их возникновения с целью оценки их влияния на финансовый результат Компании;
- **количественная оценка** – количественный анализ вероятности возникновения и влияния последствий реализации рыночных рисков;
- **планирование реагирования** – определение процедур и методов по ослаблению отрицательных последствий реализации рыночных рисков;
- **мониторинг и контроль подверженности** – мониторинг рыночных рисков и выполнение процедур по своевременному управлению ими, оценка эффективности предпринятых действий по минимизации подверженности рыночным рискам.

Целью систем управления подверженности рыночным рискам является поддержание принимаемого на себя Компанией совокупного риска на уровне, определенном Компанией, в соответствии с собственными стратегическими задачами. Приоритетным является обеспечение максимальной сохранности активов и капитала Компании на основе минимизации подверженности рыночным рискам, которые могут привести к неожиданным финансовым потерям и снижению способности Компании отвечать по принятым ранее обязательствам своевременно и в полном объеме.

Методы оценки рыночных рисков включают:

### 1. Валютный риск.

Мониторинг валютной позиции, включающий применение:

- анализа чувствительности изменения курсов валют и влияния на финансовый результат;
- стресс-сценария. Величина изменения валютной позиции зависит от вида применяемого стресс-сценария.
- расчета месячного, годового VaR по историческому методу с применением ковариационно-вариационной матрицы.

### 2. Процентный риск.

Мониторинг портфеля ценных бумаг на предмет:

- величины дюрации и объема, включающий изменение доходности до погашения и влияния на финансовый результат;
- величины изменения доходности до погашения, который зависит от вида применяемого стресс-сценария;
- разрывов чувствительных к изменению процентных ставок активов и обязательств, включающий изменение ставки вознаграждения и влияния на финансовый результат.

Сводная информация по рыночным рискам Компании на ежемесячной основе предоставляется в Департамент риск-менеджмента Холдинга и Правлению, а также Совету директоров в составе ежеквартального отчета по рискам.

## Операционный риск

При осуществлении своей деятельности Компания подвержена операционному риску.

Операционный риск – это риск, приводящий к убыткам в результате неадекватных или ошибочных внутренних процессов, действий персонала, функционирования системы, а также к убыткам, возникающим по причине реализации внешних событий.

Целью управления операционными рисками является оптимизация операционной эффективности Компании путем снижения операционных потерь, рационализации расходов, а также уменьшения времени и повышения адекватности реагирования Компании на события, находящиеся вне контроля.



Основными задачами управления операционными рисками являются:

- совершенствование процедур и механизмов управления операционными рисками, которым подвержена Компания;
- система управления непрерывностью деятельности;
- недопустимость совершения Компанией иных действий, приводящих к значительным изменениям в уровне операционных рисков, принимаемых на себя Компанией;
- ограничение потерь при осуществлении Компанией операций вследствие реализации операционных рисков.

Для обеспечения целостного и всеобъемлющего управления операционными рисками инструменты управления операционными рисками используются комплексно и взаимосвязано.

Компания производит мониторинг операционных рисков, сопоставляя принятые убытки к установленному лимиту на капитал под операционный риск (рассчитываемый по базовому и стандартизированному методам, согласно подходам расчета, рекомендуемым Базельским комитетом по банковскому надзору) и используя информацию, заполняемую подразделениями Компании посредством электронной базы данных операционных потерь, ключевых индикаторов риска, Карты рисков, самооценки бизнес-процессов.

Операционные риски классифицируются по категориям событий и по причинам возникновения согласно рекомендациям Базельского комитета по банковскому надзору.

Категории событий операционных рисков:

- риск, относящийся к действиям персонала (риск потерь, связанный с действиями персонала, агентами и посредниками либо связанный со взаимоотношениями Компании с клиентами, регуляторными органами или третьими лицами);
- риск, связанный с функционированием системы (риск, связанный со сбоями и остановкой функционирования телекоммуникаций и ИТ-инфраструктуры);
- риск, связанный с процессами (риск потерь по причине ошибок при исполнении сделок (ошибочных транзакций), управления клиентскими счетами и других бизнес-процессов);
- риск, связанный с внешними факторами (риск потерь по причине действий третьих лиц, включая внешнее мошенничество, повреждение основных средств или изменения в законодательстве, которое может повлечь вмешательство в продолжение операционной/бизнес-деятельности Компании).

Сводная информация по операционным рискам выносится на ежеквартальной основе на рассмотрение Комитета по управлению активами, пассивами и рисками, Правления, а также Совета директоров в составе ежеквартального отчета по рискам.

## Кредитный риск

Компания подвержена кредитному риску, который является риском неисполнения контрагентом по финансовому инструменту своих обязательств.

Главными целями системы управления кредитным риском Компании являются минимизация кредитного риска, его предупреждение, снижение вероятности возникновения финансовых потерь вследствие неисполнения заемщиками своих финансовых обязательств.

Процесс управления кредитным риском включает выполнение следующих последовательных этапов:

- **идентификация** – определение и документирование факторов кредитного риска, способных оказать негативное влияние на финансовый результат Компании;
- **качественная оценка** – качественный анализ кредитного риска, определение причин их возникновения с целью оценки их влияния на финансовый результат Компании;



- **количественная оценка** – количественный анализ вероятности возникновения и влияния последствий реализации кредитного риска на финансовый результат Компании;
- **реагирование** – определение процедур и методов по ослаблению отрицательных последствий реализации кредитного риска;
- **мониторинг и контроль подверженности** – мониторинг кредитного риска, выполнение процедур по своевременному управлению им, оценка эффективности предпринятых действий по минимизации подверженности кредитному риску.

Компания определяет уровень кредитного риска путем установления максимальных лимитов на одного заемщика и/или группу связанных заемщиков. При установлении лимитов используются кредитные рейтинги контрагентов, присвоенные международными рейтинговыми агентствами, а также проводится оценка финансового состояния на основе доступных данных по финансовой отчетности. Мониторинг этих рисков осуществляется на регулярной основе и рассматривается на консолидированной основе Комитетом по управлению активами и пассивами Холдинга. При этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в месяц.

Компания для оценки кредитного риска использует метод активов, взвешенных по кредитному риску (RWA).

При проведении стресс-тестирования кредитного риска Компания использует базовый подход, для которого используются следующие ежемесячные данные с глубиной периода минимум 3 года таким образом, чтобы количество наблюдений  $n$  превышало 30:

- величина активов, взвешенных по степени кредитного риска Компании;
- обменный курс USD/KZT;
- цена на нефть Brent;
- уровень инфляции (индекс потребительских цен).

При проведении стресс-тестирования происходит разделение стрессовых сценариев на базовый (отражающий менее критичные стрессовые события) и кризисный (отражающий наиболее критичные стрессовые события, влекущие за собой крайне высокую степень убытков).

Результаты стресс-тестирования используются в процессе определения:

- уровня резерва по принимаемым рискам;
- величины внутреннего капитала.

## Бизнес-риск

Компания является объектом подверженности различным видам рисков при осуществлении своих бизнес-процессов. Бизнес-риск является одним из важных факторов, влияющих на устойчивость и финансовые результаты Компании.

Под бизнес-риском понимается неблагоприятное непредвиденное изменение объема деятельности Компании, способное привести к существенным потерям прибыли. Основные факторы бизнес-риска: существенное ухудшение конъюнктуры рынка, изменение в конкурентной среде, изменение структуры расходов и прочее.

Оценка бизнес-риска производится регулярно путем расчета прибыли под риском (EaR), который заменим показателем VaR и интерпретируется как максимальная величина вероятных потерь, которые не будут превышены при заданном доверительном интервале (99%) и временном горизонте в условиях нормального рынка.

При стресс-тестировании для моделирования стрессового сценария по бизнес-рису используется метод исторического и гипотетического сценариев.

Для расчета стресс-тестирования используются следующие ежеквартальные данные с глубиной периода, равной 3 года или более (таким образом, чтобы количество наблюдений  $n$  превышало 30):



Как было указано ранее, результаты стресс-тестирования используются в процессе определения уровня резерва по принимаемым рискам и величины внутреннего капитала.

## Риск недвижимости

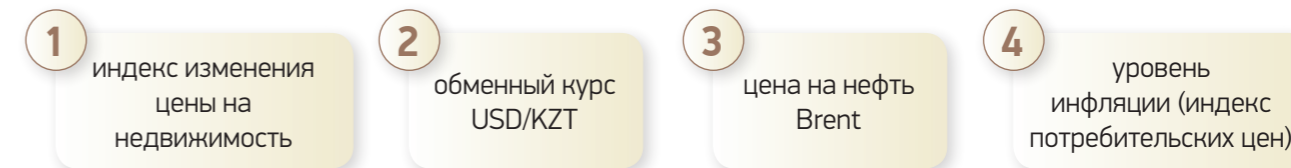
Риск недвижимости – возможные убытки вследствие изменения рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся на балансе организации.

При осуществлении своей деятельности Компания подвержена риску недвижимости, так как деятельность Компании непосредственно связана с финансированием строительства и получением дохода от сдачи в аренду площадей объектов недвижимости.

Оценка риска недвижимости с использованием расчета VaR является неотъемлемой частью централизованной модели управления рисками Компании.

Для моделирования стрессового сценария по риску недвижимости используется метод исторического и гипотетического сценариев.

Для расчета стресс-тестирования используются следующие ежемесячные данные с глубиной периода, равной 3 года или более (таким образом, чтобы количество наблюдений  $n$  превышало 30):



Результаты стресс-тестирования используются в процессе определения уровня резерва по принимаемым рискам и величины внутреннего капитала.

## ОСНОВНЫЕ РИСКИ И МЕРЫ ПО ИХ ОПТИМИЗАЦИИ

Все идентифицированные риски Компании отражаются в регистре рисков и на карте рисков, которые утверждаются Советом директоров. Карта рисков Компании распределяет риски Компании исходя из вероятности и последствий их реализации на три зоны: красная, желтая и зеленая.

Согласно Регистру рисков Компании, на 2022 год прогнозировалось 62 риска (утвержден решением СД № 1 от 18 января 2022 года).

Карта рисков и Регистр рисков Компании являются неотъемлемой частью отчета по рискам, представляемого к рассмотрению Совета директоров Компании на ежеквартальной основе. В этой связи в динамике года Компания может добавлять/исключать соответствующие риски. Так, по состоянию на 31 декабря 2022 года Регистр рисков содержит 72 риска.

### Карта рисков АО «Казахстанская Жилищная Компания»

по состоянию на 31 декабря 2022 года

Последствия	Очень высокий	Высокий	Средний	Низкий	Очень низкий	Вероятность														
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
	10																			
	9																			
	8																			
	7	11	27, 50	4	7	2, 3, 19, 20, 40, 55, 66	59,18													
	6		35	6, 54	21, 34, 63	22, 28, 31, 65, 70	5, 17, 51, 58	64												
	5		1,33	12, 15, 26, 29, 56, 57, 61, 72	14	9, 36, 46	24, 45, 48	8,62												
	4		30,73	53, 60, 67	13, 47, 69	25, 32, 37, 39, 43	23													
	3		42	10, 38, 71, 74	68	41														
	2		52																	
	1				16															

В красной зоне – 3 риска;  
В желтой зоне – 40 рисков;  
В зеленой зоне – 29 рисков.

### Регистр рисков по состоянию на 31 декабря 2022 года

№	Наименование риска
1	Риски корпоративного управления
2	Репутационный риск
3	Риск неисполнения стратегии развития Компании
4	Неэффективное или нецелевое использование денежных средств, полученных из государственного бюджета или Национального фонда
5	Стагнация ипотечного рынка в Республике Казахстан
6	Риски усиления конкуренции
7	Кредитный риск в части ухудшения финансового состояния эмитентов банков-контрагентов, к которым Компания имеет требования
8	Невыполнение обязательств банком-партнером по обратному выкупу прав требований по займам, либо замене займа
9	Неисполнение и/или ненадлежащее исполнение арендатором (гарантом)/ заемщиком (созаемщиком) своих обязательств по арендным договорам и договорам банковского займа
10	Признание договора ипотечного займа и/или ипотечного договора недействительными
11	Обвал цен на недвижимость более чем на 50%
12	Риск некорректной оценки залогового обеспечения по займу/ балансового имущества
13	Риск некорректного оформления залогового обременения на обеспечение по займу. Риск потери залога в будущем
14	Риск нарушений требований Компании при оценке платежеспособности заемщика/ арендатора
15	Риск несоответствия заемщика по действующим программам реструктуризации/ рефинансирования
16	Существенная волатильность ставки рефинансирования (базовой ставки) Национального Банка Республики Казахстан
17	Недостаток ликвидных средств для осуществления деятельности, а также отсутствие доступа к рынкам капитала для привлечения средств
18	Валютный риск
19	Процентный риск
20	Невыполнение пруденциальных нормативов регулятора
21	Нарушение и неправильное применение законодательства/ Возникновение финансовых и иных обязательств в рамках претензионно-исковой работы Компании
22	Неблагоприятные изменения законодательства

№	Наименование риска
23	Нарушение/ неисполнение Компанией законодательства РК о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма
24	Нарушение/ неисполнение Компанией законодательства РК о кредитных бюро
25	Нарушения требования законодательства по осуществлению сделок с лицами связанными с компанией особыми отношениями / аффилированными лицами
26	Несоответствие внутренних документов требованиям законодательства РК/Холдинга
27	Риски непредвиденных обстоятельств (внешние воздействия, приводящие к невозможности деятельности Компании)
28	Нарушение текущей деятельности в результате сбоя информационных систем и/или недоступности сервиса со стороны ИТ
29	Отсутствие резервных копий ключевых информационных систем / ключевой информации
30	Некорректное планирование/корректировка при формировании плана развития/ годового бюджета Компании
31	Проявление мошенничества и/или коррупции со стороны работников и третьих лиц
32	Риски информационной безопасности и неисполнение требования информационной безопасности Департаментом информационно-коммуникационных технологий в процессе внедрения информационной системы Information Bank System Object Центр Финансовых Технологий
33	Аудиторские риски Риск не обнаружения Риски предоставления неточных рекомендаций Формирование некачественного Годового аудиторского плана (ГАП) Неисполнение или некачественное исполнения рекомендаций СВА объектами аудита
34	Риски неэффективного внутреннего контроля
35	Некорректный бухгалтерский и налоговый учет
36	Некорректный учет займов (ипотека, займы юридических лиц), финансового лизинга, гарантии жилищного строительства, дебиторской задолженности
37	Риски персонала, связанные с отбором персонала и развитием персонала
38	Риски системы закупок
39	Ошибки и некорректное исполнение операций в ходе осуществления бизнес-процессов либо исполнения должностных обязанностей
40	Несвоевременное/ некачественное предоставление отчетности/ информации в Холдинг/ НБ РК/ АФМ РК/ иные государственные органы
41	Несвоевременное рассмотрение жалоб/ обращений в Компании
42	Риски документооборота и управления документацией
43	Несвоевременное распределение арендного жилья

№	Наименование риска
45	Нарушение сроков поставки готового жилья поставщиками
46	Риски, связанные с эксплуатацией арендного жилья
47	Несвоевременное расторжение договора аренды на земельные участки, на которых построены жилые объекты или регистрация в регистрирующем органе
48	Риск влияния пандемии COVID-19 и ее последствий на деятельность Компании
50	Риск нецелевого использования БВУ-контрагентами средств по обусловленным депозитам Компании в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры
51	Риск не достижения показателей Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры по приобретению облигаций местных исполнительных органов (МИО)
52	Риск неэффективного исполнения ППРК №1553 в части возврата выделенных средств
53	Риск несвоевременной реализации свободных помещений в бизнес-центре «Байтерек»
54	Риск неэффективного исполнения ППРК №753 (проекты ЭКСПО-2017) в части возврата выделенных средств.
55	Риск непогашения или несвоевременного погашения государственных ценных бумаг местных исполнительных органов в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры
56	Риск отражения неполной и некорректной информации по объектам строительства в информационной системе в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры путем приобретения облигаций местных исполнительных органов (МИО)
57	Риск выхода из строя инженерного оборудования в бизнес-центре «Байтерек»
58	Риск недостижения показателей «Дорожная карта занятости» по приобретению облигаций местных исполнительных органов (МИО)
59	Риски, связанные с гарантированием проектов жилищного строительства (стабильные проекты)
60	Риски, связанные с гарантированием ипотечных жилищных займов БВУ
61	Риски, связанные с субсидированием ставки вознаграждения по выдаваемым кредитам банками второго уровня субъектами частного предпринимательства для целей жилищного строительства
62	Риск непогашения или несвоевременного погашения кредитов строительными компаниями в рамках финансирования градостроительных инвестиционных проектов
63	Репутационный и социальный риск по объектам жилья, по которым Компания участвовала в рамках своей деятельности и завершила свои обязательства (с учетом возможности несения фактических затрат)
64	Политические и геополитические риски
65	Риск предоставления ответственным структурным подразделением недостоверной информации



№	Наименование риска
66	Риск неэффективной реализации проекта по цифровому развитию
67	Некорректное и несвоевременное формирование отчетности по плану развития/ годовому бюджету/ и управленческой отчетности Компании
68	Неисполнение утвержденных показателей Плана развития/Годового бюджета Компании
69	Превышение планов закупок к показателям плана развития/ годового бюджета Компании
70	Риск непроведения секьюритизации ипотечного портфеля
71	Риск некорректного внесения/отсутствия данных по переоценке залогового обеспечения по займам в информационную систему Information Bank System Object Центр Финансовых Технологий
72	Риск отсутствия правоустанавливающих документов по залоговому обеспечению
73	Риск наложения штрафных санкций со стороны внешнего уполномоченного органа, вследствие ненадлежащего и не полного формирования кредитных досье
74	Риск непогашения или несвоевременного погашения кредитов заемщиками/созаемщиками в рамках финансирования уполномоченных компаний до объявления гарантийного случая

#### Основные риски Компании и меры по их снижению

№	Наименование риска	Мероприятия
4	Неэффективное или нецелевое использование денежных средств, полученных из государственного бюджета или Национального фонда РК	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Мониторинг и контроль освоения или использования денежных средств, полученных из государственного бюджета или Национального фонда РК.</li> <li>2. Контроль за реализацией планов корректирующих, предупреждающих мероприятий по устранению выявленных несоответствий путем рассмотрения отчетов по исполнению данного Плана на заседаниях уполномоченных органов Компании.</li> <li>3. Своевременное и качественное предоставление отчетности по освоению средств из Национального фонда Республики Казахстан.</li> <li>4. Проведение проверок целевого использования денежных средств, полученных из государственного бюджета или Национального фонда.</li> <li>5. Контроль за реализацией Плана мероприятий по устранению выявленных несоответствий.</li> </ol>

№	Наименование риска	Мероприятия
7	Кредитный риск в части ухудшения финансового состояния эмитентов банков-контрагентов, к которым Компания имеет требования	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Установление и контроль за соблюдением лимитов Компании на банки-контрагенты.</li> <li>2. Ежеквартальный мониторинг финансового состояния банков-контрагентов/ эмитентов.</li> <li>3. Применение оценочных мер раннего реагирования при анализе банков-партнеров.</li> <li>4. Размещение ВСДС согласно основным принципам управления ликвидностью описанных в ВНД Компании, при котором в порядке приоритетности определяются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• безопасность (сохранность капитала) - предполагает, в том числе, и следование Компанией ВНД Холдинга и ВНД Компании по управлению рисками, относящимся к процессу управления деньгами;</li> <li>• ликвидность (возможность в кратчайшие сроки преобразовывать активы в денежные средства);</li> <li>• доходность (наибольший доход, который может быть получен при условии соблюдения принципов безопасности и ликвидности).</li> </ul> </li> <li>5. Мониторинг и контроль размещенных средств.</li> </ol>
31	Проявление мошенничества и/ или коррупции со стороны работников и третьих лиц	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Строгое соблюдение политик по противодействию коррупции и мошенничеству.</li> <li>2. Надлежащий учет, распределение, использование и хранение ОС и ТМЗ в соответствии с нормативными документами.</li> <li>3. Информирование Департамента безопасности и режима/ Службы комплаенс-контроля о подозрениях или предоставлении полученной информации о возможных мошеннических или коррупционных действиях со стороны работников Компании.</li> <li>4. Обеспечение работникам Компании и третьим лицам права конфиденциально сообщать об известных фактах или подозрениях мошенничества, коррупционных деяниях, любыми способами не противоречащих законодательству РК.</li> <li>5. Обеспечение должностными лицами/ СКК/ ДБР надлежащего контроля управления рисками возникновения мошенничества и коррупции в соответствии с ВНД Компании.</li> <li>6. Регулярно проводить обучение работников Компании НПА и ВНД по противодействию коррупции и мошенничеству.</li> </ol>

№	Наименование риска	Мероприятия
51	Риск не достижения показателей Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры по приобретению облигаций местных исполнительных органов (МИО)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Мониторинг объемов продаж кредитного жилья МИО вкладчикам Отбасы Банка и по ипотечным программам БВУ.</li> <li>2. Формирование предложений уполномоченному органу в сфере градостроительной и архитектурно-строительной деятельности по досрочному изъятию средств у МИО.</li> <li>3. Мониторинг возврата арендных платежей от арендного жилья в рамках программы.</li> <li>4. Разъяснительные работы с выездом совместно с МИО, а также в офисе Компании.</li> <li>5. Проведение мониторинга исполнения договоров контрагентами, арендаторами.</li> <li>6. Мониторинг своевременного возврата средств МИО.</li> </ol>
55	Риск непогашения или несвоевременного погашения ГЦБ МИО в рамках Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Мониторинг по срокам погашения облигаций и купонных вознаграждений.</li> <li>2. Направление писем в МИО касательно просрочки погашения облигационных займов и купонных вознаграждений.</li> <li>3. Направление писем в Уполномоченные органы касательно просрочки погашения облигационных займов и купонных вознаграждений МИО.</li> </ol>
58	Риск недостижения показателей «Дорожная карта занятости на 2020 - 2021 годы» по приобретению облигаций местных исполнительных органов (МИО)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Разъяснительные работы с МИО.</li> <li>2. Проведение мониторинга освоения выделенных денежных средств.</li> <li>3. Мониторинг своевременного возврата средств местных исполнительных органов.</li> </ol>

### Развивающиеся риски, которые могут попасть в карту рисков Компании в будущем

На основании доклада Global Risks Report 2023<sup>1</sup> в десятилетней перспективе особую важность имеют ухудшающиеся экологические риски. Более конкретно, риски, связанные с климатом и природой, возглавляют топ-10 рисков по степени серьезности, которые, как ожидается, проявятся в течение следующего десятилетия.

Впервые в Исследовании восприятия глобальных рисков (ИВГР) выделенные в качестве отдельных рисков неспособность смягчить последствия изменения климата и неспособность адаптироваться к изменению климата возглавляют рейтинги как наиболее серьезные риски в глобальном масштабе, за которыми следуют стихийные бедствия и экстремальные погодные явления, а также «Утрата биоразнообразия и разрушение экосистем».

Представление о областях, вызывающих растущую, уменьшающуюся и сохраняющуюся обеспокоенность, по мнению респондентов ИВГР, которые считаются наиболее серьезными как в

<sup>1</sup> <https://www.weforum.org/reports/global-risks-report-2023>

краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе. Это постоянные области, вызывающие глобальную озабоченность и, возможно, заслуживающие внимания. Экологические риски имеют ухудшающиеся оценки в течение 10-летнего периода времени, что указывает на обеспокоенность респондентов по поводу увеличения серьезности этих рисков в долгосрочной перспективе. Крупномасштабная вынужденная миграция поднимается в рейтинге за 10-летний период, в то время как эрозия социальной сплоченности и поляризация общества воспринимаются как несколько более серьезные в долгосрочной перспективе.

### Информирование о критических проблемах

В целях определения порядка реагирования на кризисные ситуации в Компании решением Правления от 18 июня 2019 года № 54 утвержден План непрерывности деятельности. Основными задачами данного Плана в период кризисной ситуации являются:

- 1 обеспечение гарантии жизни/безопасности работников Компании при возникновении кризисной ситуации;
- 2 обеспечение защиты ресурсов и имущества Компании в период кризисной ситуации;
- 3 организация процесса восстановления непрерывности деятельности Компании;
- 4 организация своевременного оповещения и информирования работников Компании о возникновении кризисной ситуации;
- 5 оптимизация затрат на создание резервной инфраструктуры, установление баланса между инвестициями, необходимыми для обеспечения деятельности, и уровнем приемлемого риска;
- 6 организация своевременного перемещения персонала из основного офиса в альтернативное местоположение.

Согласно данному Плану информация о возникновении чрезвычайной ситуации или кризисном событии, влекущих серьезные последствия и затрагивающих Компанию или ее ресурсы, поступает в действующий Центр оповещения, который, в свою очередь, обеспечивает регулярное информирование руководства о состоянии складывающейся обстановки.

В 2022 году в части чрезвычайных ситуаций и/или кризисных событий, затрагивающих деятельность Компании, зарегистрирован 1 операционный риск, представленный ниже.

Риск или угроза	Факты возникновения риска	Причина реализации риска	Эффект/ потери от реализации риска
Политические риски в Республике Казахстан	Протесты в стране начались 2 января 2022 года после резкого повышения цен на сжиженный газ, произошедшего 1 января 2022 года в связи с переходом на рыночный механизм ценообразования. Участники протестов перешли от экономических требований к политическим. 4-5 января в Алматы протесты перешли в массовые беспорядки, в том числе поджоги правительственных зданий и мародерство, а власти потеряли контроль над городом. В большинстве других городов, включая столицу, власти сохраняли контроль над происходящим.	Изменение в обстановке (забастовка, военные действия)	Ограничена свобода передвижения и связи (интернет), что привело к сбою в деятельности Компании.



Риск или угроза	Факты возникновения риска	Причина реализации риска	Эффект/ потери от реализации риска
	<p>В Казахстане было объявлено чрезвычайное положение по всей территории. На протяжении нескольких дней происходили отключения интернета, приводившие к перебоям в работе безналичной оплаты. Были заморожены цены на сжиженный газ, что не привело к уменьшению протестов.</p> <p>7 января 2022 года объявлено о восстановлении порядка в стране. Последствия: задержания, уголовные дела, оценка ущерба.</p>		

В этой связи Компания приостановила начисление пени, а также штрафов за несвоевременное погашение плановых платежей по договорам банковского займа, по договорам аренды с выкупом, по договорам купли-продажи недвижимого имущества с рассрочкой платежа с 05.01.2022 года по 19.01.2022 года в связи с введением чрезвычайного положения.

Для обеспечения защиты электронных информационных ресурсов, информационных систем и информационно-коммуникационной инфраструктуры Компании от внешних и внутренних угроз действуют Правила управления инцидентами информационной безопасности в Компании, утвержденные решением Правления Компании от 5 февраля 2021 года № 13. В соответствии с данными Правилами Компания определяет уровень критичности инцидентов информационной безопасности от нулевого до катастрофического. Порядок информирования о произошедшем инциденте информационной безопасности руководящих работников и подразделений Компании определен в Инструкции о порядке действий пользователей по реагированию на инциденты информационной безопасности в Компании.

В 2022 году инциденты информационной безопасности в Компании не зарегистрированы.

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

<b>EaR</b>	– прибыль с учетом риска
<b>ESG</b>	– ESG-принципы (экологическое, социальное и корпоративное управление)
<b>GRI</b>	– Глобальная инициатива по отчетности (Global Reporting Initiative)
<b>ИТ</b>	– информационно-коммуникационные технологии
<b>KASE</b>	– АО «Казахстанская фондовая биржа»
<b>ROA</b>	– рентабельность активов (return on assets)
<b>ROE</b>	– рентабельность собственного капитала (return on equity)
<b>RWA</b>	– метод активов, взвешенных по кредитному риску
<b>VaR</b>	– стоимость в условиях риска
<b>АППФР РК</b>	– Агентство по регулированию и развитию финансового рынка Республики Казахстан
<b>АБР</b>	– Азиатский банк развития
<b>АО</b>	– акционерное общество
<b>АО «БРК»</b>	– акционерное общество «Банк развития Казахстана»
<b>АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания», АО «ИО «КИК»</b>	– акционерное общество «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»
<b>АО «КЖК», Компания</b>	– акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания»
<b>АО «НУХ «Байтерек», Холдинг, Единственный акционер</b>	– акционерное общество «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»
<b>АО «ФРП «ДАМУ»</b>	– акционерное общество «Фонд развития предпринимательства «ДАМУ»
<b>АПВ</b>	– аренда с правом выкупа
<b>АФМ РК</b>	– Агентство Республики Казахстан по финансовому мониторингу
<b>БВУ</b>	– банк второго уровня
<b>БНС АСПИР РК</b>	– Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан
<b>ВВП</b>	– валовой внутренний продукт
<b>ВД</b>	– внутренний документ
<b>ВНД</b>	– внутренний нормативный документ
<b>ГЦБ</b>	– государственные ценные бумаги
<b>ДДУ</b>	– договор о долевом участии
<b>ДФР</b>	– доступные финансовые ресурсы
<b>ЕАБР</b>	– Евразийский банк развития
<b>ИКИ</b>	– инженерно-коммуникационная инфраструктура
<b>ИС</b>	– информационная система
<b>ИФН</b>	– инвестиционный фонд недвижимости

<b>Казреестр, ИС «Казреестр», ЕИС ДУЖС «Казреестр»</b>	– единая информационная система долевого участия в жилищном строительстве «Казреестр»
<b>КИР</b>	– ключевые индикаторы риска
<b>КПД</b>	– ключевой показатель деятельности
<b>МВФ</b>	– Международный Валютный Фонд
<b>МЖК</b>	– многоквартирный жилой комплекс
<b>МИО</b>	– местный исполнительный орган
<b>МСФО</b>	– международные стандарты финансовой отчетности
<b>НАО</b>	– некоммерческое акционерное общество
<b>НБ РК</b>	– Национальный Банк Республики Казахстан
<b>НК</b>	– национальная компания
<b>НПА</b>	– нормативный правовой акт
<b>НФ РК</b>	– Национальный фонд Республики Казахстан
<b>ООН</b>	– Организация Объединенных Наций
<b>ОСИ</b>	– объединение собственников имущества
<b>ОЮЛ</b>	– объединение юридических лиц
<b>ППРК</b>	– Постановление Правительства Республики Казахстан
<b>Программа «Нұрлы жер»</b>	– Государственная программа жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы
<b>ПСД</b>	– проектно-сметная документация
<b>РД</b>	– Региональная дирекция
<b>РДЭ</b>	– рейтинги дефолта эмитента
<b>РК</b>	– Республика Казахстан
<b>СВА</b>	– Служба внутреннего аудита
<b>СД</b>	– Совет директоров
<b>СМР</b>	– строительно-монтажные работы
<b>СНГ</b>	– Содружество Независимых Государств
<b>СЭД</b>	– система электронного документооборота
<b>ТОО</b>	– товарищество с ограниченной ответственностью
<b>ТРЦ</b>	– торгово-развлекательный центр
<b>ЦУР</b>	– цели устойчивого развития
<b>ЭЦП</b>	– электронная цифровая подпись
<b>г.</b>	– город
<b>ед.</b>	– единицы
<b>кол-во</b>	– количество
<b>кв. м., м<sup>2</sup></b>	– квадратные метры
<b>млн</b>	– миллионы
<b>млрд</b>	– миллиарды
<b>тыс.</b>	– тысячи
<b>шт.</b>	– штуки

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБ ОТЧЕТЕ

Компания придерживается принципа открытости и стремится к эффективному раскрытию информации по всем направлениям деятельности Компании, как по операционным и финансовым результатам, так и в области устойчивого развития и корпоративного управления.

Ежегодно Компания раскрывает для заинтересованных сторон результаты деятельности в области устойчивого развития в соответствующем разделе корпоративного интернет-сайта, а также в своих годовых отчетах.

Годовой отчет Компании за 2022 год подготовлен в соответствии со Стандартами Глобальной инициативы по отчетности в области устойчивого развития (GRI Standards), положениями Кодекса корпоративного управления и Правилами раскрытия информации инициаторами допуска ценных бумаг АО «Казахстанская фондовая биржа».

Настоящий годовой отчет включает финансовую и нефинансовую информацию о деятельности Компании за период с 1 января по 31 декабря 2022 года, а также некоторые данные предыдущих периодов, планы и прогнозы Компании.

Настоящий годовой отчет по итогам 2022 года не проходил внешнее заверение.

Годовой отчет по итогам 2021 года, также включающий информацию в области устойчивого развития, был опубликован в июле 2022 года.



Согласно отчету PriceWaterhouseCoopers «ТОП-50 лучших компаний по раскрытию ESG-информации» Годовой отчет Компании за 2020 и 2021 годы занял 13 место из 50 в рейтинге и вошел в топ-4 финансовых компаний по уровню раскрытия ESG-информации. Также Годовой отчет Компании за 2021 год признан лучшим годовым отчетом в финансовом секторе по версии АО «Казахстанская фондовая биржа».

При подготовке годового отчета Компания руководствовалась принципами определения содержания отчета, определенными Стандартами GRI:

- **взаимодействие с заинтересованными сторонами** – при раскрытии информации учитывались интересы заинтересованных сторон, определенные в ходе взаимодействия с ними. Раскрывалась информация, которая для заинтересованных сторон является наиболее важной;
- **контекст устойчивого развития** – работа Компании в настоящем годовом отчете представлена с учетом широкого социально-экономического контекста. Компания определяет свою работу в рамках внешней среды, включающей экономические, социальные и экологические аспекты;
- **существенность** – подробнее в годовом отчете освещались темы, признанные наиболее существенными для деятельности Компании. Остальная информация приводилась менее детально, чтобы не перегружать документ и облегчить пользователю работу с информацией;
- **полнота** – Компания максимально полно освещает существенные темы своей деятельности в области устойчивого развития, включая все детали, которые важны для целостного понимания ситуации.

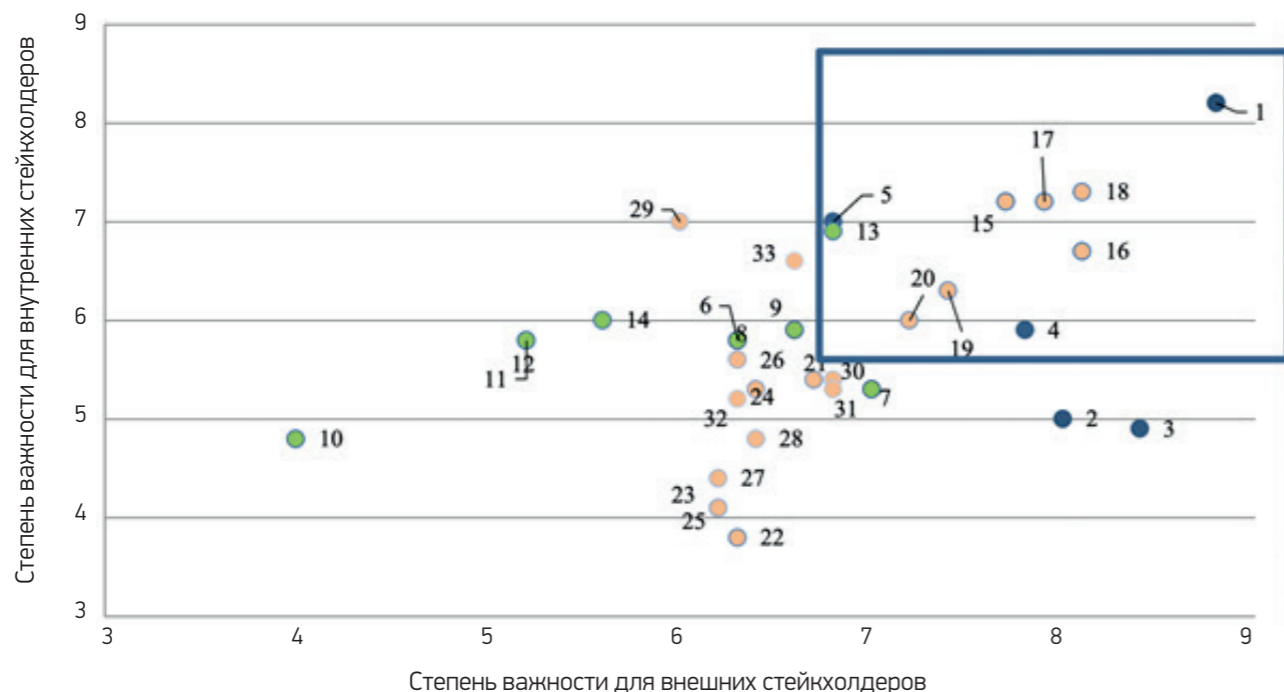
Принципы существенности и взаимодействия с заинтересованными сторонами помогли выбрать наиболее существенные темы устойчивого развития, которые нашли отражение в настоящем годовом отчете. Принципы контекста устойчивого развития и полноты применялись в большей степени при раскрытии информации по выбранным темам.

В рамках подготовки отчета по репутационному аудиту за 2020 год была проведена процедура выявления существенных аспектов деятельности Компании в области устойчивого развития, которые

признаются важными внутренними и внешними стейкхолдерами. По результатам данного репутационного аудита были выявлены важные темы с точки зрения стейкхолдеров.

По итогам проведенного анализа была построена матрица существенности. Темы, попавшие в правый верхний угол данной матрицы, были признаны наиболее существенными и при подготовке раздела об устойчивом развитии именно они раскрывались наиболее детально в отчетности Компании за 2021 год.

Матрица существенности



Темы устойчивого развития	№
Экономическая результативность	1
Присутствие на рынках	2
Непрямые экономические воздействия	3
Практики закупок	4
Противодействие коррупции	5
Препятствие конкуренции	6
Материалы	7
Энергия	8
Вода	9
Биоразнообразие	10
Выбросы	11
Сбросы и отходы	12
Соответствие требованиям природоохранного законодательства	13
Экологическая оценка поставщиков	14

Темы устойчивого развития	№
Занятость	15
Взаимоотношения работников и руководства	16
Здоровье и безопасность на рабочем месте	17
Обучение и образование	18
Разнообразие и равные возможности	19
Недопущение дискриминации	20
Свобода ассоциации и ведения коллективных переговоров	21
Риск использования детского труда	22
Риск использования принудительного или обязательного труда	23
Практика обеспечения безопасности	24
Права коренных и малочисленных народов	25
Оценка соблюдения прав человека	26
Местные сообщества	27
Оценка воздействия поставщиков на общество	28
Политическая деятельность	29
Здоровье и безопасность потребителя	30
Маркетинговые коммуникации	31
Неприкосновенность частной жизни потребителя	32
Соответствие требованиям	33

В связи с тем, что отраслевые стандарты GRI в разрезе секторов, затрагивающие существенные темы Компании, в настоящее время находятся на стадии разработки (**GRI - Sector Program (globalreporting.org)**), Компания использовала существенные темы 2021 года для формирования годового отчета за 2022 год.

Данный отчет – это третий отчет Компании, который подготовлен по стандартам GRI. Настоящий отчет отражает результаты деятельности Компании по итогам 2022 года по темам, которые были отражены в прошлогоднем отчете, а также новые темы согласно новым стандартам GRI 2021 года. Расширены темы, касающиеся структуры и численности персонала, а также управления рисками.

В частности, в настоящем отчете впервые раскрывается информация по следующим темам:

№	Информация	Раздел отчета
1	Общая численность сотрудников по полу и по регионам	<b>Структура и численность персонала</b>
2	Общее количество работников, не являющихся наемными работниками, и работа которых контролируется организацией	<b>Структура и численность персонала</b>
3	Информирование о критических проблемах	<b>Информирование о критических проблемах</b>
4	Политика вознаграждения	<b>Политика вознаграждения Процесс определения вознаграждения Соотношение годового общего вознаграждения</b>



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНДЕКС GRI

Заявление об использовании	АО «Казахстанская Жилищная Компания» представила данный отчет в соответствии со стандартами GRI за период с 1 января 2022 года по 31 декабря 2022 года
Применяемый стандарт GRI 1	GRI 1: Foundation 2021
Применяемые отраслевые стандарты GRI	Отраслевые стандарты GRI находятся на стадии разработки <b>GRI - Sector Program (globalreporting.org)</b>

Стандарт GRI/ другие источники	Раскрытие	Местоположение
<b>Общие положения</b>		
GRI 2: Общие положения 2021	2-1 Данные организации	<b>О Компании</b> <b>Контактная информация</b>
	2-2 Субъекты, включенные в отчетность об устойчивом развитии организации	<b>Об отчете</b>
	2-3 Отчетный период, периодичность и контактная информация	<b>Об отчете</b> <b>Контактная информация</b>
	2-4 Измененная формулировка информации	<b>Об отчете</b>
	2-5 Внешняя гарантия	<b>Об отчете</b>
	2-6 Деятельность, цепочка создания стоимости и другие деловые отношения	<b>О Компании</b> <b>Ключевые показатели</b> <b>Стратегическая карта, Бизнес-модель Компании, Привлечение средств</b>
	2-7 Сотрудники	<b>Структура и численность персонала</b>
	2-8 Рабочие, не являющиеся наемными работниками	<b>Структура и численность персонала</b>
	2-9 Структура и состав управления	<b>Структура корпоративного управления Компании</b>
	2-10 Выдвижение и выбор высшего органа управления	<b>Определение состава Совета директоров, Процедура выдвижения кандидатов в Совет директоров</b>
	2-11 Председатель высшего органа управления	<b>Состав Совета директоров</b>
	2-12 Роль высшего руководящего органа в надзоре за управлением воздействиями	<b>Деятельность Совета директоров</b>
	2-13 Делегирование ответственности за управление воздействиями	<b>Структура корпоративного управления Компании, Организационная структура</b>
	2-14 Роль высшего руководящего органа в отчетности по устойчивому развитию	<b>Организационная структура управления устойчивым развитием</b>
	2-15 Конфликт интересов	<b>Управление конфликтом интересов, Управление конфликтом интересов и корпоративными конфликтами</b>
	2-16 Информирование о критических проблемах	<b>Информирование о критических проблемах</b>
	2-17 Коллективное знание высшего руководящего органа	Тренинги и повышение квалификации знаний в 2022 году не проводились
	2-18 Оценка деятельности высшего органа управления	<b>Оценка Совета директоров</b>
	2-19 Политика вознаграждения	<b>Политика вознаграждения</b>

Стандарт GRI/ другие источники	Раскрытие	Местоположение
GRI 2: Общие положения 2021	2-20 Процесс определения вознаграждения	<b>Процесс определения вознаграждения</b>
	2-21 Коэффициент годового общего вознаграждения	<b>Соотношение годового общего вознаграждения</b>
	2-22 Заявление о стратегии устойчивого развития	<b>Обращение Председателя Совета директоров</b>
	2-23 Политические обязательства	<b>Управление рисками</b> <b>Кодекс деловой этики</b>
	2-24 Внедрение политических обязательств	<b>Внедрение обязательства по соблюдению прав человека</b>
	2-25 Процессы устранения негативных последствий	<b>Управление экономическим воздействием</b>
	2-26 Механизмы обращения за советом и выражения опасений	<b>Кодекс деловой этики</b>
	2-27 Соблюдение законов и правил	<b>Управление собственным экологическим воздействием</b>
	2-28 Членские ассоциации	-
	2-29 Подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами	<b>Взаимодействие с заинтересованными сторонами</b>
2-30 Коллективные договоры	<b>Социальная политика</b>	
GRI 3: Существенные темы 2021	3-1 Процесс определения существенных тем	<b>Об отчете</b>
	3-2 Список существенных тем	<b>Об отчете</b>
<b>РАСКРЫТИЯ ПО ТЕМАМ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ</b>		
<b>ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕМЫ</b>		
<b>ЭКОНОМИЧЕСКАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ</b>		
GRI 3: Существенные темы 2021	3-3 Управление экономическими темами	<b>Об отчете</b> <b>Управление экономическим воздействием</b> <b>Исполнение КПД по результатам 2022 года и плановые КПД на 2023 год</b>
	201-1 Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость	<b>Управление экономическим воздействием</b> <b>Приложение 3. Финансовая отчетность</b>
<b>НЕПРЯМЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВОЗДЕЙСТВИЯ</b>		
	203-1 Инвестиции в инфраструктуру и безвозмездные услуги	<b>Возврат средств, выделенных на проекты ЭКСПО-2017 и иные объекты недвижимости</b>
	203-2 Существенные непрямы экономические воздействия	<b>Социальные инвестиции</b>
<b>ПРАКТИКИ ЗАКУПОК</b>		
	204-1 Доля расходов на местных поставщиков в существенных регионах осуществления деятельности	<b>Управление закупками</b>
<b>ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ</b>		
	205-1 Бизнес-процессы, оцениваемые на предмет рисков коррупции	<b>Противодействие коррупции</b>
	205-2 Информирование и обучение по вопросам антикоррупционной политики	<b>Противодействие коррупции</b>
	205-3 Подтвержденные случаи коррупции	<b>Противодействие коррупции</b>



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

С полным комплектом финансовой отчетности, включающим заключение аудитора, можно ознакомиться на корпоративном сайте Компании: <https://khc.kz/ru/отчеты-компании/>.



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

Товарищество с ограниченной ответственностью «КПМГ Аудит»  
Казахстан, А25D6Т5, Алматы,  
пр. Достык, 180

Аудиторский отчет  
НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Акционеру и Совету директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания»

### Мнение

Мы провели аудит финансовой отчетности АО «Казахстанская Жилищная Компания» (далее – «Компания»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии со стандартами МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (стандартами МСФО).

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит финансовой отчетности*» нашего отчета. Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Республике Казахстан, и мы выполнили прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

© 2023 «КПМГ Аудит» ЖШС, Казахстан Республикасы жарыяланған сейттен компания, жауапкершілігі шектеулі серіктестік компаниясы «КПМГ Аудит» ЖШС және «КПМГ Аудит» ЖШС компаниясының қосылған мүшесі және «КПМГ Аудит» ЖШС компаниясының қосылған мүшесі және «КПМГ Аудит» ЖШС компаниясының қосылған мүшесі.

© 2023 KPMG LLP, «КПМГ Аудит» компаниясы, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Казахстан, участник тобындағы ортақ иеліктегі компаниясы KPMG LLP, «КПМГ Аудит» компаниясының қосылған мүшесі және «КПМГ Аудит» компаниясының қосылған мүшесі және «КПМГ Аудит» компаниясының қосылған мүшесі.

Стандарт GRI/ другие источники	Раскрытие	Местоположение
ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕМЫ		
GRI 3: Существенные темы 2021	3-3 Управление экологическими темами	Об отчете Корпоративное управление Оценка Совета директоров Независимая оценка корпоративного управления Компании и дальнейшее развитие системы корпоративного управления
СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ		
	307-1 Денежное значение существенных штрафов и общее число нефинансовых санкций, наложенных за несоблюдение экологического законодательства и нормативных требований	Управление собственным экологическим воздействием
СОЦИАЛЬНЫЕ ТЕМЫ		
GRI 3: Существенные темы 2021	3-3 Управление социальными темами	Об отчете Социальная составляющая
ЗАНЯТОСТЬ		
	401-1 Количество нанятых сотрудников и текучесть персонала	Структура и численность персонала Привлечение и адаптация персонала
	401-3 Отпуска по материнству/отцовству	Социальная политика
ОТНОШЕНИЯ РАБОТНИКОВ И РУКОВОДСТВА		
	402-1 Минимальный период уведомления сотрудников об изменениях в компании	Минимальный срок уведомления сотрудников об изменениях в Компании, которые могут их затронуть, составляет 30 дней.
ЗДОРОВЬЕ И БЕЗОПАСНОСТЬ НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ		
	403-1 Система управления охраной труда и безопасностью	Охрана труда и обеспечение безопасности
	403-7 Деятельность по обеспечению безопасности труда	Охрана труда и обеспечение безопасности
	403-9 Показатели травматизма	Охрана труда и обеспечение безопасности
ПОДГОТОВКА И ОБРАЗОВАНИЕ		
	404-1 Среднее количество часов обучения на сотрудника	Обучение персонала
	404-2 Программы развития навыков и образования на протяжении жизни, призванные поддерживать способность работников к занятости, а также оказать им поддержку при завершении карьеры	Обучение персонала
РАЗНООБРАЗИЕ И РАВНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ		
	405-1 Состав руководящих органов и основных категорий персонала организации с разбивкой по полу, возрастным группам, принадлежности к группам меньшинств и другим признакам разнообразия	Структура и численность персонала
НЕДОПУЩЕНИЕ ДИСКРИМИНАЦИИ		
	406-1 Подтвержденные случаи дискриминации	Социальная составляющая



АО «Казахстанская Жилищная Компания»  
Аудиторский отчет независимых аудиторов  
Страница 6

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.


Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском отчете, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем отчете, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущен настоящий аудиторский отчет независимых аудиторов:

  
Магомедова М. М.  
Сертифицированный аудитор  
Республики Казахстан  
квалификационное свидетельство аудитора  
№ МФ-0000594 от 24 мая 2018 года

ТОО «КПМГ Аудит»  
Государственная лицензия на занятие аудиторской деятельностью  
№ 0000021, выданная Министерством финансов Республики Казахстан  
6 декабря 2006 года

  
Дементьев С. А.  
Генеральный директор ТОО «КПМГ Аудит»,  
действующий на основании Устава

28 февраля 2023 года

## ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

по состоянию на 31 декабря 2022 года

	Приме- чание	2022 год тыс. тенге	2021 год тыс. тенге
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	12	245,237,171	160,373,049
Средства в банках и прочих финансовых институтах	13	68,450,680	80,722,166
Инвестиционные ценные бумаги:			
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	14	2,171,971	2,079,816
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	14	831,077,410	869,272,603
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:			
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	15	4,523,388	3,599,878
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	15	126,896,750	135,649,359
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	16	149,258,306	153,630,813
Текущий налоговый актив		4,459,416	3,485,872
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	17	4,796,241	3,029,851
Незавершенное строительство		175,716	986,751
Основные средства		3,750,885	3,627,824
Инвестиционная собственность		6,659,688	6,750,175
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		188,510	240,529
Прочие активы		1,502,309	1,187,868
<b>Всего активов</b>		<b>1,449,148,441</b>	<b>1,424,636,554</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Долговые ценные бумаги выпущенные	18	780,249,653	755,618,219
Прочие привлеченные средства	19	235,715,688	218,164,832
Государственные субсидии	20	142,702,544	182,324,636
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	21	23,770,040	18,403,082
Отложенное налоговое обязательство	11	17,503,656	20,102,307
Прочие обязательства		6,029,899	10,218,646
<b>Всего обязательств</b>		<b>1,205,971,480</b>	<b>1,204,831,722</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Акционерный капитал	22	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
Нераспределенная прибыль		46,205,967	22,833,838
<b>Всего собственного капитала</b>		<b>243,176,961</b>	<b>219,804,832</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>1,449,148,441</b>	<b>1,424,636,554</b>

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,  
закончившийся 31 декабря 2022 года

	Примечание	2022 год тыс. тенге	2021 год тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной ставки		140,808,706	124,966,137
Прочие процентные доходы		13,433,711	13,837,791
Процентные расходы		(103,279,571)	(98,091,584)
<b>Чистый процентный доход</b>	5	<b>50,962,846</b>	<b>40,712,344</b>
Комиссионные доходы		42,062	102,919
Комиссионные расходы		(648,702)	(570,704)
<b>Чистый комиссионный расход</b>		<b>(606,640)</b>	<b>(467,785)</b>
Чистый (убыток)/доход от операций с иностранной валютой		(2,425,763)	232,304
Чистый доход от операций по прочим финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка		1,474,558	430,531
Доходы от выданных гарантий	7	2,604,931	2,132,353
Резервы по выданным гарантиям	21	(6,307,198)	(3,982,815)
Убыток при первоначальном признании кредитов, выданных клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	15	-	(27,512,212)
Прочие операционные (убытки)/доходы	8	(6,669,046)	1,151,581
<b>Операционный доход</b>		<b>39,033,688</b>	<b>12,696,301</b>
Доходы от восстановления обесценения по долговым финансовым инструментам	6	11,891,503	934,369
Расходы на персонал	9	(2,563,538)	(2,589,867)
Общие и административные расходы	10	(1,859,287)	(1,970,276)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>46,502,366</b>	<b>9,070,527</b>
Расход по подоходному налогу	11	(1,822,668)	(3,895,916)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за год</b>		<b>44,679,698</b>	<b>5,174,611</b>

Отчет о движении денежных средств за год,  
закончившийся 31 декабря 2022 года

	2022 год тыс. тенге	2021 год тыс. тенге
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Процентные доходы полученные	99,612,603	85,393,443
Процентные расходы выплаченные	(63,689,282)	(53,834,405)
Комиссионные доходы полученные	40,332	105,906
Комиссионные расходы выплаченные	(624,381)	(624,976)
Выбытия по прочим расходам	(415,652)	(69,548)
Расходы на персонал выплаченные	(2,513,352)	(2,502,463)
Общие и административные расходы выплаченные	(2,214,694)	(1,672,557)
	<b>30,195,574</b>	<b>26,795,400</b>
<b>(Увеличение)/ уменьшение операционных активов</b>		
Средства в банках и прочих финансовых институтах	13,307,757	(6,244,817)
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	483,351	1,201,380
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	9,526,392	(24,172,436)
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	(8,998,223)	(4,586,129)
Незавершенное строительство	(17,740)	(213,527)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	16,312,268	16,865,788
Прочие активы	(661,540)	(208,837)
<b>Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</b>		
Государственные субсидии	(1,572,938)	1,436,241
Доходы будущих периодов по выданным гарантиям	1,864,390	3,529,487
Прочие обязательства	(255,498)	(792,707)
<b>Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до уплаты подоходного налога</b>	<b>60,183,793</b>	<b>13,609,843</b>
Подоходный налог уплаченный	(116,528)	(108,984)
Поступление денежных средств от операционной деятельности	<b>60,067,265</b>	<b>13,500,859</b>
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	(206,415,442)	(258,287,644)
Погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	231,793,390	266,461,654
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(252,275)	(167,446)
Продажа инвестиционной собственности	-	70,700
<b>Использование денежных средств в инвестиционной деятельности</b>	<b>25,125,673</b>	<b>8,077,264</b>

**ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

	2022 год тыс. тенге	2021 год тыс. тенге
Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных	-	(65,000,000)
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	3,349,923	80,467,812
Поступление прочих привлеченных средств	-	20,370,000
Дивиденды выплаченные	(3,622,294)	(6,051,678)
<b>(Использование)/поступление денежных средств (в)/от финансовой деятельности</b>	<b>(272,371)</b>	<b>29,786,134</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>84,920,567</b>	<b>51,364,257</b>
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты	(13,628)	28,035
Влияние изменений обменных курсов на величину денежных средств и их эквиваленты	(42,817)	1,404
Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на начало года	160,373,049	108,979,353
<b>Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на конец года</b> (Примечание 12)	<b>245,237,171</b>	<b>160,373,049</b>

## Отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

	тыс. тенге						
	Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительно оплаченный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего
Остаток по состоянию на 1 января 2021 года	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	3,280,440	200,251,434
<b>Общий совокупный доход и прибыль за год</b>							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	5,174,611	5,174,611
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b>							
Дивиденды объявленные и выплаченные (Примечание 22 (б))	-	-	-	-	-	(6,051,678)	(6,051,678)
Признание эффекта от существенной модификации по долгосрочным займам, полученным от Материнской компании, за вычетом налогов (Примечание 19)	-	-	-	-	-	20,430,465	20,430,465
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2021 года</b>	<b>193,432,016</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>3,389,392</b>	<b>2,734,447</b>	<b>22,833,838</b>	<b>219,804,832</b>
Остаток по состоянию 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
<b>Общий совокупный доход и прибыль за год</b>							
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	-	-	44,679,698	44,679,698
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b>							
Дивиденды объявленные и выплаченные (Примечание 22 (б))	-	-	-	-	-	(3,622,294)	(3,622,294)
Распределение Акционеру (Примечание 14)	-	-	-	-	-	(17,685,275)	(17,685,275)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2022 года</b>	<b>193,432,016</b>	<b>12,661</b>	<b>(2,597,522)</b>	<b>3,389,392</b>	<b>2,734,447</b>	<b>46,205,967</b>	<b>243,176,961</b>

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. СПИСОК АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦ

Список аффилированных юридических лиц Компании  
по состоянию на 31 декабря 2022 года

№	Наименование юридического лица	Связь с Компанией
1	АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	Единственный акционер Компании
2	АО «Банк Развития Казахстана»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
3	АО «Экспортная страховая компания «KazakhExport»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
4	АО «Отбасы банк»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
5	АО «Аграрная кредитная корпорация»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
6	АО «Qazaqstan Investment Corporation»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
7	АО «Фонд развития предпринимательства «Даму»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»
8	АО «Bereke Bank»	дочерняя организация АО «НУХ «Байтерек»

Полный список аффилированных лиц Компании, включая физические лица, опубликован на сайте Компании: [www.khc.kz](http://www.khc.kz).