



**АО «Казakhstanская Жилищная
Компания»**

Неаудированная промежуточная
сокращенная финансовая информация
за шесть месяцев, закончившихся
30 июня 2025 года

Содержание

Отчет независимых аудиторов по обзорной проверке промежуточной сокращенной финансовой информации	
Сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Сокращенный отчет о финансовом положении	6
Сокращенный отчет о движении денежных средств	7-8
Сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	9
Примечания к промежуточной сокращенной финансовой информации	10-51



«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

Отчет независимых аудиторов по обзорной проверке промежуточной сокращенной финансовой информации

Акционеру и Совету директоров АО «Казахстанская Жилищная Компания»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного отчета о финансовом положении АО «Казахстанская Жилищная Компания» (далее «Компания») по состоянию на 30 июня 2025 года и сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к промежуточной сокращенной финансовой информации (далее «промежуточная сокращенная финансовая информация»). Руководство Компании несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной промежуточной сокращенной финансовой информации на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.



АО «Казахстанская Жилищная Компания»

Отчет независимых аудиторов по обзорной проверке промежуточной сокращенной финансовой информации

Страница 2

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая промежуточная сокращенная финансовая информация по состоянию на 30 июня 2025 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



Магомедова М. М.

Партнер по аудиту
ТОО «КПМГ Аудит»
Алматы, Республика Казахстан

31 июля 2025 года


АО «Казакстанская Жилищная Компания»
Сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

	Приме- чание	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки		86,925,883	71,772,103
Прочие процентные доходы		6,025,190	6,232,698
Процентные расходы		(58,448,310)	(50,974,437)
Чистый процентный доход	4	34,502,763	27,030,364
Комиссионные доходы		15,665	13,162
Комиссионные расходы		(215,760)	(226,115)
Чистый комиссионный расход		(200,095)	(212,953)
Чистый убыток от операций с иностранной валютой		(3,489,000)	(1,134,514)
Чистый доход от операций по прочим финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка		1,262,159	1,235,593
Доходы от выданных гарантий	6	635,319	750,260
Доход от восстановления резервов по выданным гарантиям	17	4,970,483	10,201,216
Прочие операционные доходы/(расходы)	7	190,398	(28,560,827)
Операционный доход		37,872,027	9,309,139
Расходы по начислению резервов по долговым финансовым инструментам	5	(178,379)	(951,481)
Расходы на персонал		(2,136,043)	(1,843,945)
Общие и административные расходы		(1,275,211)	(1,038,859)
Прибыль до налогообложения		34,282,394	5,474,854
(Расход)/экономия по походном налогу	8	(2,435,406)	4,192,306
Прибыль и общий совокупный доход за период		31,846,988	9,667,160
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	18(б)	1,806	548

Промежуточная сокращенная финансовая информация, представленная на страницах с 5 по 51, была одобрена руководством 31 июля 2025 года, и от имени руководства ее подписали:


 Куздибаев А. Ш.
 Председатель Правления


 Сатимкулова Б. Д.
 Управляющий директор


 Токтаркожа А. Т.
 Главный бухгалтер

Сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной промежуточной сокращенной финансовой информации, которые являются ее неотъемлемой частью.

	Приме- чание	Не аудировано 30 июня 2025 года тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	9	310,214,789	333,995,144
Средства в банках и прочих финансовых институтах	10	48,875,358	48,834,086
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	11	998,009,442	944,391,482
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:			
- Оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	12	14,556,648	14,115,533
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	12	73,690,497	75,976,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	13	124,230,654	127,674,171
Текущий налоговый актив		10,902,854	11,129,228
Авансы, уплаченные за приобретение объектов недвижимости		3,106,928	3,106,928
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды		1,432,928	1,992,924
Основные средства		3,683,625	3,704,161
Инвестиционная собственность		6,123,742	6,148,617
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		-	245,952
Прочие активы		2,046,651	1,921,290
Всего активов		1,596,874,116	1,573,235,695
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долговые ценные бумаги выпущенные	14	790,834,225	760,657,949
Прочие привлеченные средства	15	290,288,402	277,485,576
Государственные субсидии	16	218,053,522	237,676,419
Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям	17	15,836,912	20,651,133
Отложенное налоговое обязательство	8	16,748,027	14,312,620
Прочие обязательства		5,436,979	6,157,475
Всего обязательств		1,337,198,067	1,316,941,172
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Акционерный капитал	18	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		62,705,055	59,323,529
Всего собственного капитала		259,676,049	256,294,523
Всего собственного капитала и обязательств		1,596,874,116	1,573,235,695

Сокращенный отчет о финансовом положении должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной промежуточной сокращенной финансовой информации, которые являются ее неотъемлемой частью.

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Процентные доходы полученные	45,756,720	40,331,259
Процентные расходы выплаченные	(15,634,979)	(14,689,862)
Комиссионные доходы полученные	25,720	15,777
Комиссионные расходы выплаченные	(200,674)	(191,267)
Выбытия по прочим расходам	(57,141)	(337,764)
Расходы на персонал выплаченные	(1,864,155)	(1,678,412)
Общие и административные расходы выплаченные	(1,459,484)	(1,264,090)
	26,566,007	22,185,641
(Увеличение)/уменьшение операционных активов		
Средства в банках и прочих финансовых институтах	-	(518)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	5,648,130	4,370,029
Активы, подлежащие передаче по договорам финансовой аренды	(3,893,692)	(3,555,161)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	8,042,592	7,131,557
Прочие активы	(609,260)	(269,619)
Увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Государственные субсидии	(79,272)	(105,147)
Доходы будущих периодов по выданным гарантиям	886,576	767,549
Прочие обязательства	(16,657)	(108,932)
Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до уплаты подоходного налога	36,544,424	30,415,399
Подоходный налог уплаченный	-	(7,544)
Поступление денежных средств от операционной деятельности	36,544,424	30,407,855

Сокращенный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной промежуточной сокращенной финансовой информации, которые являются ее неотъемлемой частью.

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	(67,067,151)	(129,869,146)
Погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	38,553,163	176,935,426
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(310,174)	(300,458)
Продажа инвестиционной собственности	270,234	511,483
(Использование)/поступление денежных средств (в)/от инвестиционной деятельности	(28,553,928)	47,277,305
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Выкуп/погашение долговых ценных бумаг выпущенных	-	(180,000,000)
Поступление прочих привлеченных средств	-	38,279,385
Погашение прочих привлеченных средств	(3,243,754)	(2,523,754)
Поступления от выпуска долговых ценных бумаг	-	1,153,662
Дивиденды выплаченные	(28,465,461)	(4,691,377)
Использование денежных средств в финансовой деятельности	(31,709,215)	(147,782,084)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	(23,718,719)	(70,096,924)
Влияние изменений обменных курсов на величину денежных средств и их эквивалентов	(22,644)	38,330
Влияние изменений ожидаемых кредитных убытков на денежные средства и их эквиваленты	(38,992)	4,133
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	333,995,144	305,418,549
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода (Примечание 9)	310,214,789	235,364,088

Сокращенный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной промежуточной сокращенной финансовой информации, которые являются ее неотъемлемой частью.

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 2024 года	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	47,953,856	244,924,850
Прибыль и общий совокупный доход за период							
Прибыль и общий совокупный доход за период, не аудировано	-	-	-	-	-	9,667,160	9,667,160
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала, не аудировано							
Дивиденды объявленные, не аудировано (Примечание 18(а))	-	-	-	-	-	(29,295,177)	(29,295,177)
Остаток по состоянию на 30 июня 2024 года, не аудировано	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	28,325,839	225,296,833
Остаток по состоянию на 1 января 2025 года	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	59,323,529	256,294,523
Прибыль и общий совокупный доход за период							
Прибыль и общий совокупный доход за период, не аудировано	-	-	-	-	-	31,846,988	31,846,988
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала, не аудировано							
Дивиденды объявленные и выплаченные, не аудировано (Примечание 18(а))	-	-	-	-	-	(28,465,462)	(28,465,462)
Остаток по состоянию на 30 июня 2025 года, не аудировано	193,432,016	12,661	(2,597,522)	3,389,392	2,734,447	62,705,055	259,676,049

Сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной промежуточной сокращенной финансовой информации, которые являются ее неотъемлемой частью.

1 Отчитывающаяся организация

(а) Организационная структура и деятельность

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

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

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

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

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

(б) Акционеры

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года Компания полностью принадлежит АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» («Материнская компания»). Стороной, обладающей конечным контролем над Компанией, является Правительство Республики Казахстан.

(в) Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Республике Казахстан

Деятельность Компании преимущественно осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Компании оказывают влияние экономика и финансовые рынки Казахстана, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Кроме того, введение Соединенными Штатами в апреле 2025 года тарифов на импорт отдельных категорий товаров способствовало росту глобальной экономической неопределенности. Эти меры отражаются на международной торговле и инвестиционном климате. Введение тарифов и других мер по защите внутренних рынков, неустойчивость цены нефти на мировых рынках и продолжающийся военный конфликт между Российской Федерацией и Украиной также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

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

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии

Данная промежуточная сокращенная финансовая информация была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», и должна рассматриваться вместе с последней годовой финансовой отчетностью Компании по состоянию на 31 декабря 2024 года и за год, закончившийся на указанную дату. Данная промежуточная сокращенная финансовая информация не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО («МСФО»), выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности («стандартами финансовой отчетности МСФО»). В состав данной информации были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Компании результатах ее деятельности, произошедших после последней годовой финансовой отчетности.

(б) Принципы оценки финансовых показателей

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

(в) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Компании, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности.

(г) Функциональная валюта и валюта представления информации

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

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

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

3 Изменение существенных принципов учетной политики

При составлении данной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Компания использовала существенные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

Стандарты выпущенные, но еще не вступившие в силу

Ряд новых стандартов и поправок к стандартам вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2025 года, с возможностью досрочного применения. Однако Компания не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной промежуточной сокращенной финансовой информации.

4 Чистый процентный доход

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки		
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	58,143,845	45,529,093
Сделки «обратного РЕПО»	20,207,473	16,397,759
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	5,064,568	5,914,811
Средства в банках и прочих финансовых институтах	2,982,192	3,325,820
Денежные средства и их эквиваленты	519,274	595,716
Прочие активы	8,531	8,904
	86,925,883	71,772,103
Прочие процентные доходы		
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	6,025,190	6,232,698
	6,025,190	6,232,698
Процентные расходы		
Выпущенные долговые ценные бумаги	(44,949,486)	(41,228,250)
Прочие привлеченные средства	(13,498,824)	(9,746,187)
	(58,448,310)	(50,974,437)
Чистый процентный доход	34,502,763	27,030,364

Процентный доход по дебиторской задолженности по финансовой аренде за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, включает амортизацию государственных субсидий в размере 4,012,558 тысяч тенге, не аудировано (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 4,044,451 тысяча тенге, не аудировано) (Примечание 16).

5 Расходы по начислению резервов по долговым финансовым инструментам

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
Дебиторская задолженность по финансовой аренде (Примечание 13)	119,303	46,896
Прочие финансовые активы	401	(24,226)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку (Примечание 12)	(151,572)	(240,314)
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	(75,432)	(735,214)
Денежные средства и их эквиваленты	(38,992)	4,133
Средства в банках и прочих финансовых институтах	(32,087)	(2,756)
	(178,379)	(951,481)

6 Доходы от выданных гарантий

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	635,277	750,177
Комиссии за финансовые гарантии	42	83
	635,319	750,260

Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства, признанные за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, возникают в результате амортизации комиссий, полученных по гарантиям в отношении строительных компаний.

7 Прочие операционные доходы/(расходы)

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
Убыток от признания первоначального дисконта по приобретенным долгосрочным ценным бумагам (Примечание 11)	(15,610,339)	(43,690,911)
Расходы от сдачи в аренду инвестиционного имущества	(345,957)	(322,180)
Чистый убыток, связанный с эксплуатацией объектов недвижимости	(315,678)	(158,003)
Убыток от признания первоначального дисконта по кредитам, выданным клиентам (Примечание 12)	(33,044)	(25,011,667)
Убыток от прекращения признания финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости	(7,568)	(146,226)
Доход от использования государственных субсидий (Примечание 16)	15,610,339	40,141,121
Доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества	606,984	595,968
Доходы от досрочного погашения долгосрочных ценных бумаг	293,756	206,293
Доходы от погашения средств в банках	895	4,135
Прочие расходы	(8,990)	(179,357)
	190,398	(28,560,827)

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, Компания приобрела облигации местных исполнительных органов на сумму 67,067,151 тысяча тенге, не аудировано (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 119,449,683 тысячи тенге, не аудировано) (Примечание 11). При первоначальном признании разница между справедливой стоимостью и стоимостью приобретения в виде дисконта составила 15,610,339 тысяч тенге, не аудировано, которая была полностью скомпенсирована использованием государственной субсидии в размере 15,610,339 тысяч тенге, не аудировано (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 43,690,911 тысяч тенге, которая была частично скомпенсирована использованием государственной субсидии в размере 37,603,987 тысячи тенге, не аудировано).

В течение периода, закончившегося 30 июня 2024 года, Компанией были заключены дополнительные соглашения с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом города Астана по продлению сроков погашения кредитов, кредиты были приведены к справедливой стоимости на дату заключения дополнительных соглашений, используя рыночные ставки вознаграждения 12.07% и 13.51% годовых, что привело к признанию эффекта от модификаций условий в размере 24,967,650 тысяч тенге, не аудировано, и частично компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии в сумме 261,999 тысяч тенге, не аудировано.

8 (Расход)/экономия по подоходному налогу

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
Изменение величины отложенных налоговых активов/отложенных налоговых обязательств вследствие возникновения и восстановления временных разниц и изменений оценочного резерва	(2,435,406)	4,192,306
Всего (расхода)/экономии по подоходному налогу	(2,435,406)	4,192,306

В отчетном периоде ставка по текущему и отложенному подоходному налогу составляет 20% (в 2024 году: 20%).

Расчет эффективной ставки по подоходному налогу за шесть месяцев, закончившихся 30 июня:

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	%	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге	%
Прибыль до вычета подоходного налога	34,282,394	100	5,474,854	100
Подоходный налог, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по подоходному налогу	(6,856,479)	(20)	(1,094,971)	(20)
Освобожденный от налогообложения процентный доход по ценным бумагам	3,492,295	10	3,664,308	67
Необлагаемые доходы от обесценения	968,754	3	1,767,619	32
Невычитаемые убытки при признании переоценки финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	(40,809)	-	(32,291)	(1)
Прочие необлагаемые доходы/(невычитаемые расходы)	833	-	(112,359)	(2)
	(2,435,406)	(7)	4,192,306	76

Расход по налогу на прибыль признается в сумме, определенной путем умножения показателя прибыли до налогообложения за промежуточный отчетный период на ставку, равную наилучшей оценке руководством средневзвешенной годовой ставки налога на прибыль за весь финансовый год, с корректировкой на налоговый эффект определенных объектов, признанных в полной сумме в данном промежуточном периоде. Таким образом, эффективная налоговая ставка в промежуточной сокращенной финансовой информации может отличаться от выполненной руководством оценки эффективной налоговой ставки для годовой финансовой отчетности.

9 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. тенге	30 июня 2025 года, не аудировано			Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
Счета типа «Ностро» в НБРК	47,779,154	-	-	47,779,154
Счета типа «Ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ	2,762,190	-	-	2,762,190
с кредитным рейтингом ВВВ-	7,112,289	-	-	7,112,289
с кредитным рейтингом ВВ	29,653	-	-	29,653
с кредитным рейтингом В	2,821	-	-	2,821
Без рейтинга	9	-	-	9
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	57,686,116	-	-	57,686,116
Сделки обратного РЕПО				
с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	252,627,452	-	-	252,627,452
Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение	310,313,568	-	-	310,313,568
Оценочный резерв под убытки	(98,779)	-	-	(98,779)
Всего денежные средства и их эквиваленты	310,214,789	-	-	310,214,789

тыс. тенге	31 декабря 2024 года			Всего
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	
Счета типа «Ностро» в НБРК	55,562,866	-	-	55,562,866
Счета типа «Ностро» в других банках				
с кредитным рейтингом ВВВ	3,168,990	-	-	3,168,990
с кредитным рейтингом ВВВ-	2,634,685	-	-	2,634,685
с кредитным рейтингом ВВ+	97,809	-	-	97,809
с кредитным рейтингом ВВ	45,171	-	-	45,171
с кредитным рейтингом ВВ-	1	-	-	1
с кредитным рейтингом В+	-	4,545	-	4,545
с кредитным рейтингом В	494	-	-	494
Без рейтинга	9	-	-	9
Всего счетов типа «Ностро» в банках до вычета резерва под обесценение	61,510,025	4,545	-	61,514,570
Сделки обратного РЕПО с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	272,540,360	-	-	272,540,360
Всего денежных средств и их эквивалентов до вычета резерва под обесценение	334,050,385	4,545	-	334,054,930
Оценочный резерв под убытки	(59,730)	(56)	-	(59,786)
Итого денежные средства и их эквиваленты	333,990,655	4,489	-	333,995,144

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

По состоянию на 30 июня 2025 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2024 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 30 июня 2025 года составляет 47,779,154 тысячи тенге, не аудировано (31 декабря 2024 года: 55,562,866 тысяч тенге).

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, Компания заключила сделки «обратного РЕПО» с контрагентами на Казахстанской фондовой бирже. Данные операции обеспечены Казначейскими обязательствами Министерства финансов Республики Казахстан. По состоянию на 30 июня 2025 года справедливая стоимость финансовых активов, выступающих в качестве обеспечения по сделкам «обратного РЕПО», составляет 252,627,452 тысячи тенге, не аудировано (31 декабря 2024 года: 272,540,360 тысяч тенге).

10 Средства в банках и прочих финансовых институтах

30 июня 2025 года, не аудировано				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого
Срочные депозиты				
с кредитным рейтингом В+	-	50,599,315	-	50,599,315
	-	50,599,315	-	50,599,315
Всего средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	-	50,599,315	-	50,599,315
Резерв под обесценение	-	(1,723,957)	-	(1,723,957)
Всего средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	-	48,875,358	-	48,875,358
31 декабря 2024 года				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого
Срочные депозиты				
С кредитным рейтингом В+	-	50,525,956	-	50,525,956
Всего средств в банках и прочих финансовых институтах, до вычета резерва под убытки	-	50,525,956	-	50,525,956
Резерв под обесценение	-	(1,691,870)	-	(1,691,870)
Всего средств в банках и прочих финансовых институтах, за вычетом резерва под убытки	-	48,834,086	-	48,834,086

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

Остатки по депозитам и займам не являются просроченными.

По состоянию на 30 июня 2025 года Компания имеет одного контрагента (31 декабря 2024 года: один контрагент), на долю которого приходится более 10% капитала. Совокупный объем остатка у указанного контрагента по состоянию на 30 июня 2025 года составляет 50,599,315 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2024 года: 50,525,956 тысяч тенге).

11 Инвестиционные ценные бумаги

тыс. тенге	30 июня 2025 года, не аудировано			
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,489,051	-	-	1,489,051
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом BVB	25,682,636	-	-	25,682,636
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом BB	10,946,073	-	-	10,946,073
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом B	3,258,750	-	-	3,258,750
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	957,665,549	-	-	957,665,549
Корпоративные облигации, не имеющие кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	999,042,059	-	1,117,796	1,000,159,855
Оценочный резерв под убытки	(1,032,617)	-	(1,117,796)	(2,150,413)
Балансовая стоимость	998,009,442	-	-	998,009,442
31 декабря 2024 года				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Казначейские обязательства Министерства финансов Республики Казахстан	1,453,879	-	-	1,453,879
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом BVB	29,880,217	-	-	29,880,217
Корпоративные облигации, выпущенные банками второго уровня с кредитным рейтингом BB	10,951,172	-	-	10,951,172
Корпоративные облигации с кредитным рейтингом B	3,263,063	-	-	3,263,063
Облигации местных исполнительных органов (МИО)	899,800,336	-	-	899,800,336
Корпоративные облигации, не имеющие присвоенного кредитного рейтинга	-	-	1,117,796	1,117,796
	945,348,667	-	1,117,796	946,466,463
Оценочный резерв под убытки	(957,185)	-	(1,117,796)	(2,074,981)
Балансовая стоимость	944,391,482	-	-	944,391,482

Кредитные рейтинги представлены в соответствии со стандартами рейтингового агентства «Standard&Poor's» или с аналогичными стандартами других международных рейтинговых агентств. Все остатки по инвестиционным ценным бумагам не являются просроченными, за исключением инвестиционных ценных бумаг на сумму 1,117,796 тысяч тенге, просроченных на срок более 1 года.

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2025 года, Компания приобрела облигации местных исполнительных органов по цене 1 тысяча тенге за единицу в количестве 67,067,151 единицы, со сроком погашения в 2027 году, не аудировано. Купонные ставки по облигациям составляют 0.35% и 4.25% годовых. Облигации были признаны по справедливой стоимости 51,456,812 тысяч тенге, не аудировано, рассчитанной с использованием рыночных ставок в пределах 15.09%-18.03% годовых. Дисконт при первоначальном признании составил 15,610,339 тысяч тенге, не аудировано, и был признан в прочих операционных убытках в сокращенном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 7) и полностью компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии, полученной для целей приобретения данных облигаций в сумме 15,610,339 тысяч тенге, не аудировано (Примечание 16).

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2025 года, местные исполнительные органы погасили облигации в размере 33,553,163 тысячи тенге, не аудировано.

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года корпоративные облигации представляют собой процентные ценные бумаги, выпущенные АО «Казакстан Кагазы» валовой стоимостью 1,117,796 тысяч тенге, не аудировано. Компания рассматривает данные облигации как полностью обесцененные, поскольку на основании своей оценки финансового положения эмитента, Компания не ожидает возможных будущих денежных потоков от данных активов.

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

	30 июня 2025 года, не аудировано тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Займ ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»	34,191,102	32,337,440
Займы корпоративным клиентам	4,935,033	4,605,347
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	1,927,456	2,135,263
Итого кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная юридическим лицам	41,053,591	39,078,050
Ипотечные кредиты, выданные физическим лицам	27,103,246	30,497,666
Долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	7,527,568	8,229,861
Итого ипотечные кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленная физическим лицам	34,630,814	38,727,527
	75,684,405	77,805,577
Оценочный резерв под убытки	(1,993,908)	(1,829,398)
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение	73,690,497	75,976,179
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	14,556,648	14,115,533
Итого кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку	88,247,145	90,091,712

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года и 30 июня 2024 года, Компания не приобретала портфели ипотечных кредитов у коммерческих банков, не аудировано.

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2024 года, Компанией были заключены дополнительные соглашения с ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» и акиматом города Астана по продлению сроков погашения кредитов, с учетом рекомендаций Совета по управлению Национальным Фондом Республики Казахстан. Ввиду существенной модификации условий соглашений Компания прекратила признание старых кредитов и признала новый финансовый актив. Соответственно, кредиты были приведены к справедливой стоимости на дату заключения дополнительных соглашений, используя рыночные ставки вознаграждения 12.07% и 13.51% годовых, что привело к признанию эффекта от модификаций условий в размере 24,967,650 тысяч тенге, не аудировано, который признан в прочих операционных убытках в сокращенном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 7) и частично компенсирован за счет уменьшения обязательств по государственной субсидии в сумме 261,999 тысяч тенге, не аудировано. (Примечание 16).

В августе 2023 года Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии для финансирования градостроительного инвестиционного проекта, соответствующего стандарту комплексной застройки территорий в городе Астана на сумму в размере 10,500,000 тысяч тенге. Номинальная ставка по кредитной линии составляет 4.25% годовых со сроком погашения в 2026 году. В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года, в рамках данной кредитной линии, Компанией выдан один транш на сумму 770,100 тысяч тенге, данный транш был приведен к справедливой стоимости, с использованием рыночной процентной ставки 22.26% годовых, что привело к признанию дисконта в размере 206,868 тысяч тенге, из которых 157,840 тысяч тенге были компенсированы за счет государственной субсидии.

В течение 2023 года, в связи с наступлением гарантийного случая по строительству объекта недвижимости в г. Атырау, Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии в целях финансирования завершения строительства объекта на 2,611,855 тысяч тенге со ставкой вознаграждения 11.42% годовых. В рамках данной кредитной линии в 2023 году было выдано два транша на общую сумму 1,006,813 тенге. В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года, в рамках кредитной линии в целях финансирования завершения строительства объекта недвижимости в г. Атырау Компанией выданы пять траншей на общую сумму 1,442,980 тысяч тенге. Справедливая стоимость данных кредитов при первоначальном признании была оценена как приведенная стоимость всех будущих поступлений денежных средств, дисконтированных с использованием рыночных процентных ставок 28.15%-29.71% годовых. Разница между номинальной и справедливой стоимостью кредитов на дату первоначального признания в размере 178,402 тысячи тенге была признана в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

На 30 июня 2025 года транши на общую сумму 1,717,730 тысяч тенге, выданные в рамках кредитной линии, в целях финансирования завершения строительства объекта недвижимости в г. Атырау, были просрочены на срок от 198 до 224 дней.

По состоянию на 30 июня 2025 года в связи с наступлением гарантийных случаев по строительству объектов недвижимости в городах Астана, Шымкент и Усть-Каменогорск, Компания заключила соглашения об открытии кредитных линий в целях финансирования завершения строительства объектов на общую сумму 16,761,923 тысячи тенге, не аудировано со ставками вознаграждения 11.26% и 17.55% годовых, не аудировано. В рамках данных кредитных линий Компанией выданы транши на общую сумму 659,673 тысяч тенге, не аудировано. Руководство оценило, что предусмотренные договорами денежные потоки не являются исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI») по данным кредитам и классифицировало их в категорию «по справедливой стоимости через прибыль или убыток».

Справедливая стоимость данных кредитов при первоначальном признании была оценена как приведенная стоимость всех будущих поступлений денежных средств, дисконтированных с использованием рыночных процентных ставок 30.34%-33.97% годовых. Разница между номинальной и справедливой стоимостью кредитов на дату первоначального признания в размере 204,044 тысячи тенге, не аудировано была признана в сокращенном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

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

В таблице далее представлена информация о качестве ипотечных кредитов, выданных клиентам, по состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года:

30 июня 2025 года, не аудировано					
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Приобретен- ные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
- непросроченные	26,755,045	750,646	4,219,246	130,666	31,855,603
- просроченные на срок менее 30 дней	540,661	161,856	449,079	19,050	1,170,646
- просроченные на срок 30-89 дней	-	311,770	336,033	-	647,803
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	478,886	19,984	498,870
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	202,321	-	202,321
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	255,571	-	255,571
	27,295,706	1,224,272	5,941,136	169,700	34,630,814
Оценочный резерв под убытки	(111,677)	(73,018)	(946,047)	(6,227)	(1,136,969)
Балансовая стоимость	27,184,029	1,151,254	4,995,089	163,473	33,493,845
31 декабря 2024 года					
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Приобретен- ные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
- непросроченные	30,687,205	1,227,556	4,448,509	130,600	36,493,870
- просроченные на срок менее 30 дней	314,128	94,271	302,947	18,633	729,979
- просроченные на срок 30-89 дней	-	277,044	310,877	28,509	616,430
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	344,316	2,176	346,492
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	276,271	-	276,271
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	261,851	2,634	264,485
	31,001,333	1,598,871	5,944,771	182,552	38,727,527
Оценочный резерв под убытки	(98,748)	(81,458)	(908,401)	(5,451)	(1,094,058)
Балансовая стоимость	30,902,585	1,517,413	5,036,370	177,101	37,633,469

По состоянию на 30 июня 2025 года балансовая стоимость кредитов с правами полного требования обратного выкупа от продавца составляла 922,323 тысячи тенге, не аудировано (31 декабря 2024 года: 1,136,105 тысяч тенге).

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

Ключевые допущения и суждения при оценке оценочного резерва под убытки по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам

Существенные допущения, используемые руководством при определении размера оценочного резерва под убытки по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам, включают следующее (не аудировано):

- PD 12 мес по группам сегментов, относящимся к Стадии 1 кредитного качества, составил 1.5% - 17.7%, уровень PD lifeTime, относящийся к Стадии 2 кредитного качества, составил 3.4% - 69.4%, в зависимости от группы сегментов ипотечного однородного портфеля;
- уровень LGD по сегментам однородного ипотечного портфеля Стадий 1 и 2 составил от 0% до 62.8%, в зависимости от сегментов ипотечного однородного портфеля.

Изменения вышеприведенных оценок могут повлиять на оценочный резерв под убытки по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам. Например, при изменении величины чистой приведенной к текущему моменту стоимости предполагаемых потоков денежных средств на плюс/минус три процента размер оценочного резерва под убытки по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам, по состоянию на 30 июня 2025 года был бы на 1,004,815 тысячи тенге ниже/выше (31 декабря 2024 года: 1,129,004 тысячи тенге), не аудировано.

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

Движение оценочного резерва под убытки представлено ниже:

	Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, не аудировано				
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Приобретен- ные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
тыс. тенге					
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	98,748	81,458	908,401	5,451	1,094,058
Перевод в Стадию 1	9,713	(3,124)	(6,589)	-	-
Перевод в Стадию 2	(2,189)	35,634	(33,445)	-	-
Перевод в Стадию 3	(3,697)	(6,505)	10,202	-	-
Чистое изменение	9,102	(34,445)	54,540	776	29,973
Высвобождение дисконта/прочие изменения	-	-	12,938	-	12,938
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода	111,677	73,018	946,047	6,227	1,136,969
	Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, не аудировано				
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Приобретен- ные кредитно- обесцененные при первоначальном признании	Всего
тыс. тенге					
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	167,092	40,940	1,299,014	7,249	1,514,295
Перевод в Стадию 1	9,888	(2,910)	(6,978)	-	-
Перевод в Стадию 2	(1,453)	17,093	(15,640)	-	-
Перевод в Стадию 3	(1,273)	(15,833)	17,106	-	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	(521)	-	-	-	(521)
Чистое изменение	(12,710)	(2,022)	(263,938)	(2,475)	(281,145)
Списания	-	-	(875)	-	(875)
Высвобождение дисконта/прочие изменения	-	-	16,281	-	16,281
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода	161,023	37,268	1,044,970	4,774	1,248,035

Значительные изменения валовой балансовой стоимости дебиторской задолженности по ипотечным кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленной физическим лицам, предоставлены далее:

Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, не аудировано

тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Приобретен- ные кредитно- обесценен- ные при первоначальном признании	Всего
Кредиты, выданные клиентам					
Остаток на 1 января	31,001,333	1,598,871	5,944,771	182,552	38,727,527
переведенные в Стадию 1	1,360,383	(829,091)	(531,292)	-	-
переведенные в Стадию 2	(372,938)	831,343	(458,405)	-	-
переведенные в Стадию 3	(1,335,698)	(291,443)	1,627,141	-	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	34,039	-	-	-	34,039
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(3,391,413)	(85,408)	(631,960)	(12,852)	(4,121,633)
Высвобождение дисконта	-	-	-	(9,119)	-
Остаток на 30 июня	27,295,706	1,224,272	5,941,136	169,700	34,630,814

Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, не аудировано

тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Приобретен- ные кредитно- обесценен- ные при первоначальном признании	Всего
Кредиты, выданные клиентам					
Остаток на 1 января	39,281,822	1,518,158	7,135,495	241,319	48,176,794
переведенные в Стадию 1	1,988,204	(676,343)	(1,318,295)	6,434	-
переведенные в Стадию 2	(402,620)	726,950	(324,330)	-	-
переведенные в Стадию 3	(256,644)	(507,423)	764,067	-	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы	96,044	-	-	-	96,044
Погашения (досрочное и частичное погашение)	(4,025,620)	(115,093)	(645,687)	(41,625)	(4,828,025)
Списания	-	-	(4,912)	-	(4,912)
Высвобождение дисконта	-	-	(5,804)	-	(5,804)
Остаток на 30 июня	36,681,186	946,249	5,600,534	206,128	43,434,097

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

30 июня 2025 года, не аудировано				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
Кредиты выданные				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», присвоенный внутренний рейтинг «BBB»	34,191,102	-	-	34,191,102
Корпоративные клиенты, присвоенный внутренний рейтинг «С»	4,935,033	-	-	4,935,033
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017				
ТОО «Астана IT University», присвоенный внутренний рейтинг «С»	1,927,456	-	-	1,927,456
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	41,053,591	-	-	41,053,591
Оценочный резерв под убытки	(856,939)	-	-	(856,939)
	40,196,652	-	-	40,196,652
31 декабря 2024 года				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
Кредиты выданные				
ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», присвоенный внешний рейтинг «BBB»	32,337,440	-	-	32,337,440
Корпоративные клиенты, присвоенный внутренний рейтинг «СС»	4,605,347	-	-	4,605,347
Долгосрочная дебиторская задолженность от продажи квартир, находящихся на территории МСВ ЭКСПО – 2017				
ТОО «Astana IT University», присвоенный внутренний рейтинг «СС»	2,135,263	-	-	2,135,263
Итого кредитов выданных и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку	39,078,050	-	-	39,078,050
Оценочный резерв под убытки	(735,340)	-	-	(735,340)
	38,342,710	-	-	38,342,710

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

Механизм реализации с рассрочкой платежа для физических лиц предусматривает следующие условия: первоначальный взнос не менее 20%, гарантийный взнос не менее трех ежемесячных платежей, ставка вознаграждения 3% годовых, со сроком 12 лет, условиями договора предусмотрено частичное – досрочное и полное досрочное погашение, без взимания комиссии. Для дисконтирования денежных потоков по договорам с рассрочкой платежа для физических лиц Компания использовала среднюю ставку по ипотечному кредитованию для физических лиц банков второго уровня с применением рыночной ставки 14.3% при первоначальном признании.

Механизм реализации с рассрочкой платежа для юридических лиц предусматривает следующие условия: ставка вознаграждения 2% годовых, со сроком 10 лет, условиями договора предусмотрено частичное – досрочное и полное досрочное погашение, без взимания комиссии.

Для дисконтирования денежных потоков по договорам с рассрочкой платежа для юридических лиц Компания использовала статистику РГУ «Национальный Банк РК» по долгосрочным кредитам, выданным банками, по видам экономической деятельности в сфере образования за август 2019 года и применила рыночную ставку 14.02% при первоначальном признании.

По состоянию на 30 июня 2025 года кредиты выданные и долгосрочная дебиторская задолженность юридических лиц не были просрочены.

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

Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, не аудировано				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленные юридическим лицам</i>				
Остаток на начало периода	735,340	-	-	735,340
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	121,599	-	-	121,599
Остаток на конец периода	856,939	-	-	856,939

Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, не аудировано

тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Итого
<i>Кредиты и долгосрочная дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленные юридическим лицам</i>				
Остаток на начало периода	144,361	-	-	144,361
Чистое изменение оценочного резерва под убытки	521,980	-	-	521,980
Остаток на конец периода	666,341	-	-	666,341

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

При определении размера оценочного резерва под убытки по кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленным юридическим лицам, руководством были сделаны следующие допущения (не аудировано):

- уровень LGD по кредитам и дебиторской задолженности, отнесенным к Стадии 1 кредитного качества, составил от 21.61% до 61.30%;
- уровень PD по кредитам и дебиторской задолженности, отнесенным к Стадии 1 по учету кредитного качества, составил 0.16%-35.82%, в зависимости от уровня внутреннего рейтинга заемщика.

Изменения вышеприведенных оценок могут повлиять на величину резерва под ожидаемые кредитные убытки по кредитам. Например, при изменении величины чистой приведенной к текущему моменту стоимости предполагаемых потоков денежных средств на плюс/минус один процент размер оценочного резерва под убытки по кредитам и долгосрочной дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку, предоставленным юридическим лицам, по состоянию на 30 июня 2025 года был бы на 401,967 тысяч тенге ниже/выше (31 декабря 2024 года: на 383,427 тысячи тенге), не аудировано.

Включение прогнозной информации

Компания включает прогнозную информацию как в оценку на предмет значительного повышения кредитного риска с момента первоначального признания финансового инструмента, так и в оценку ожидаемых кредитных убытков. Компания использует экспертное суждение для оценки прогнозной информации. Данная оценка также основана на информации, полученной из внешних источников.

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

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

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

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

13 Дебиторская задолженность по финансовой аренде

Компоненты чистых инвестиций в финансовую аренду по состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года представлены следующим образом:

	Не аудировано 30 июня 2025 года тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
Менее одного года	12,138,164	12,279,381
От 1 до 2 лет	12,108,860	12,210,374
От 2 до 3 лет	12,103,960	12,192,789
От 3 до 4 лет	12,100,729	12,170,064
От 4 до 5 лет	12,094,901	12,160,495
Более пяти лет	89,997,230	94,451,544
Минимальные арендные платежи	150,543,844	155,464,647
За вычетом незаработанного финансового дохода:		
Менее одного года	(3,339,094)	(3,442,689)
От одного года до пяти лет	(12,345,498)	(12,812,920)
Более пяти лет	(10,560,727)	(11,347,694)
За вычетом незаработанного финансового дохода, всего	(26,245,319)	(27,603,303)
Минус: резерв под обесценение	(67,871)	(187,173)
Чистые инвестиции в финансовую аренду, всего	124,230,654	127,674,171

Компания сдает в аренду готовые квартиры в соответствии с программой «Нұрлы Жер» и «Собственной программой».

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

Договоры финансовой аренды по «Собственной программе» имеют сроки погашения до 20 лет и номинальные ставки вознаграждения 11.50% и 13.00%. Договоры финансовой аренды по «Нұрлы Жер» имеют срок погашения 20 лет и ставка вознаграждения по договорам аренды по программе «Нұрлы Жер» составляет 3.1%. Утвержденные предельные лимиты месячных арендных платежей за 1 кв.м. были отменены в связи с отражением ставок вознаграждений в самих договорах финансовой аренды.

Качество дебиторской задолженности по финансовой аренде

В таблице далее представлена информация о качестве дебиторской задолженности по финансовой аренде по состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года:

	30 июня 2025 года, не аудировано			
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
тыс. тенге				
- непросроченные	108,225,798	2,997,853	2,599,811	113,823,462
- просроченные на срок менее 30 дней	2,751,645	857,101	713,213	4,321,959
- просроченные на срок 30-89 дней	-	934,122	858,998	1,793,120
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	1,055,618	1,055,618
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	1,289,915	1,289,915
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	2,014,451	2,014,451
	110,977,443	4,789,076	8,532,006	124,298,525
Оценочный резерв под убытки	(55,659)	(6,546)	(5,666)	(67,871)
Балансовая стоимость	110,921,784	4,782,530	8,526,340	124,230,654
	31 декабря 2024 года			
	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
тыс. тенге				
- непросроченные	110,085,870	3,526,346	3,928,061	117,540,277
- просроченные на срок менее 30 дней	1,637,462	801,027	614,796	3,053,285
- просроченные на срок 30-89 дней	-	1,426,749	1,214,470	2,641,219
- просроченные на срок 90-179 дней	-	-	1,350,108	1,350,108
- просроченные на срок 180-360 дней	-	-	1,776,201	1,776,201
- просроченные на срок более 360 дней	-	-	1,500,254	1,500,254
	111,723,332	5,754,122	10,383,890	127,861,344
Оценочный резерв под убытки	(51,134)	(3,882)	(132,157)	(187,173)
Балансовая стоимость	111,672,198	5,750,240	10,251,733	127,674,171

Движение оценочного резерва на покрытие убытков от обесценения кредитов по классам дебиторской задолженности по финансовой аренде и трем стадиям ожидаемых кредитных убытков за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года и 30 июня 2024 года, представлено следующим образом:

Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, не аудировано				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	51,134	3,882	132,157	187,173
Перевод в Стадию 1	3,292	(2,236)	(1,056)	-
Перевод в Стадию 2	(3,512)	4,412	(900)	-
Перевод в Стадию 3	-	-	-	-
Чистое восстановление	(1,525)	(245)	(124,536)	(126,306)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	6,270	733	-	7,003
Прочие изменения	-	-	1	1
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано	55,659	6,546	5,666	67,871
Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, не аудировано				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на начало периода	48,840	83,425	220,130	352,395
Перевод в Стадию 1	2,937	(2,937)	-	-
Перевод в Стадию 2	(1,483)	2,736	(1,253)	-
Перевод в Стадию 3	(280)	(67,905)	68,185	-
Чистое восстановление	(2,029)	(9,362)	(42,100)	(53,491)
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	5,874	721	-	6,595
Списания	-	-	(3,730)	(3,730)
Прочие изменения	-	-	3,698	3,698
Величина оценочного резерва под убытки по состоянию на конец периода, не аудировано	53,859	6,678	244,930	305,467

Значительные изменения валовой балансовой стоимости дебиторской задолженности по финансовой аренде далее:

Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, не аудировано				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
Дебиторская задолженность по финансовой аренде				
Остаток на 1 января	111,723,332	5,754,122	10,383,891	127,861,345
переведенные в Стадию 1	3,703,524	(2,480,312)	(1,223,212)	-
переведенные в Стадию 2	(1,592,985)	2,853,897	(1,260,912)	-
переведенные в Стадию 3	(370,316)	(839,514)	1,209,830	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	4,405,235	18,674	-	4,423,909
Финансовые активы, признание которых прекращено	(6,891,347)	(517,791)	(577,591)	(7,986,729)
Списания	-	-	-	-
Остаток на 30 июня	110,977,443	4,789,076	8,532,006	124,298,525
Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, не аудировано				
тыс. тенге	12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего
Дебиторская задолженность по финансовой аренде				
Остаток на 1 января	117,210,839	12,059,436	9,925,061	139,195,336
переведенные в Стадию 1	5,904,710	(5,904,710)	-	-
переведенные в Стадию 2	(2,271,798)	4,046,488	(1,774,690)	-
переведенные в Стадию 3	(637,637)	(1,869,758)	2,507,395	-
Вновь созданные или приобретенные финансовые активы, включая переводы между стадиями по этим активам	1,905,355	21,818	-	1,927,173
Финансовые активы, признание которых прекращено	(6,150,744)	(608,645)	(339,567)	(7,098,956)
Списания	-	-	(130,569)	(130,569)
Остаток на 30 июня	115,960,725	7,744,629	10,187,630	133,892,984

14 Долговые ценные бумаги выпущенные

Выпущенные долговые ценные бумаги по состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года состояли из облигаций, выраженных в тенге.

Эмиссия	Дата погашения	Номинальная ставка купона	Эффективная ставка	Не аудировано	
				30 июня 2025 года тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
KZ2C00006807	25.06.2030	6.02%	12.94%	163,498,717	153,943,370
KZ2C00006815	14.08.2031	6.02%	12.45%	157,498,356	148,595,521
KZ2C00007094	29.12.2032	6.02%	11.41%	76,666,317	78,685,661
KZ2C00006823	22.10.2032	6.02%	12.17%	75,308,892	71,138,792
KZ2C00006831	22.10.2032	6.02%	12.17%	75,308,892	71,138,792
KZ2C00007409	05.07.2030	8.79%	14.50%	54,865,265	54,012,759
KZ2C00007839	27.10.2031	7.02%	10.75%	44,066,970	41,874,843
KZ2C00007649	11.07.2036	4.05%	14.47%	40,777,295	39,846,182
KZ2C00006393	24.02.2026	10.25%	11.00%	30,926,603	30,818,716
KZ2C0Y10F013 /KZ2C00003333	15.12.2027	10.50%	10.27%	30,266,514	30,288,653
KZX000000054	28.12.2033	9.58%	9.58%	20,973,967	20,973,967
KZ2C00007854	02.07.2030	4.05%	14.50%	20,278,425	18,961,520
KZ2C00007086	01.04.2051	0.10%	13.80%	186,986	178,329
KZ2C00004356/ KZ2C0Y20F889	21.06.2049	0.10%	12.63%	74,228	70,521
KZ2C00007631	04.02.2052	0.10%	12.17%	69,351	66,097
KZ2C00006401	08.01.2054	0.10%	13.09%	38,133	36,330
KZ2C00004349	06.08.2050	0.10%	12.41%	29,314	27,896
				790,834,225	760,657,949

В течение периода, закончившегося 30 июня 2024 года, в соответствии с Программой рефинансирования ипотечных жилищных займов (ипотечных займов), утвержденной Постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 24 апреля 2015 года №69, Компания разместила купонные облигации в размере 1,153,662 тысячи штук, со сроком погашения в 2054 году и купонной ставкой 0.10% годовых, не аудировано. Облигации были признаны по справедливой стоимости 32,834 тысячи тенге, рассчитанной с использованием рыночной ставки 13.09% годовых, не аудировано. Разница между номинальной стоимостью и справедливой стоимостью в размере 1,120,828 тысяч тенге была признана в виде государственной субсидии и использована частично в размере 1,099,664 тысячи тенге (Примечание 16), не аудировано.

В течение периода, закончившегося 30 июня 2024 года Компания осуществила погашение купонных облигаций в количестве 180,000,000 штук по цене 1 тысяча тенге за единицу.

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2025 года Компания не осуществляла операций по размещению и/или погашению собственных купонных облигаций.

В проспектах выпущенных долговых ценных бумаг предусмотрены ковенанты, связанные с соблюдением сроков предоставления финансовых отчетов и аудированных финансовых отчетностей. Данные ковенанты установлены листинговым договором, заключенным между Компанией и Казахстанской фондовой биржей. В случае нарушения предусмотренных ковенантов, ценные бумаги подлежат погашению по требованию. Компания ожидает выполнения ковенантов в течение 12 месяцев после отчетной даты.

15 Прочие привлеченные средства

	Не аудировано	31 декабря 2024 года
	30 июня 2025 года	
	тыс. тенге	тыс. тенге
Заем от АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек»	185,764,815	178,795,793
Заем от АО «ФНБ «Самрук-Казына»	86,900,384	81,520,987
Долгосрочные займы, полученные от международных финансовых организаций	9,985,266	9,815,481
Задолженность перед Правительством Республики Казахстан	7,469,129	7,183,595
Задолженность перед Акиматом г. Астана	168,808	169,720
	290,288,402	277,485,576

По состоянию на 30 июня 2025 года прочие привлеченные средства включают кредиты, полученные от АО «НУХ «Байтерек» в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015 – 2019 годы, принятой в соответствии с Указом Президента РК от 6 апреля 2015 года № 1030 и «Программы развития регионов до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства РК от 28 июня 2014 года № 728, Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» на 2020-2025 годы, утвержденной постановлением Правительства РК от 31 декабря 2019 года №1054, которые были интегрированы в Концепцию развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023-2029 года, утвержденной Постановлением Правительства РК от 23 сентября 2022 года №736.

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

В течение 2021 года, для целей финансирования мероприятий по обеспечению населения доступным жильем и приобретения облигаций местных исполнительных органов в рамках реализации государственных и правительственных программ, Компания осуществила привлечение займов, деноминированных в российских рублях от Евразийского банка развития на общую сумму 3,500,000 тысяч российских рублей, со ставкой вознаграждения 7.5% годовых и датами погашения в ноябре и декабре 2026 года. В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2025 года, согласно графиков погашения, Компанией произведено частичное погашение основного долга на общую сумму 500,000 тысяч российских рублей, в сумме эквивалентной 3,724,501 тысячи тенге, не аудировано.

Задолженность перед Правительством Республики Казахстан представляет собой кредит, полученный в декабре 2007 года от Министерства финансов Республики Казахстан для приобретения ипотечных займов у банков второго уровня. Ставка вознаграждения по данному кредиту составляет 0.1% годовых, и основная сумма подлежит погашению при наступлении срока погашения в декабре 2027 года. Справедливая стоимость кредита при первоначальном признании была рассчитана путем дисконтирования будущих денежных потоков по кредиту в соответствии с договором, с использованием оценок руководства в отношении долгосрочной рыночной ставки по займам для Компании, которая составляла 8.0% годовых.

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2025 года, согласно графику погашения, Компанией произведено частичное погашение основного долга по займу от Акимата г. Астана на общую сумму 8,753 тысячи тенге, не аудировано.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года, Компания заключила соглашение об открытии кредитной линии от 6 мая 2024 года №1879-и с АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» на основании постановлений Правительства Республики Казахстан от 9 апреля 2024 года №262 «О некоторых вопросах реализации арендного жилища с правом приватизации» и от 9 апреля 2024 года №263 «О некоторых вопросах реализации арендного жилища с правом приватизации». В рамках данного соглашения были заключены кредитные договоры на общую сумму 272,000,000 тысяч тенге со сроком погашения в 2034 году и ставкой вознаграждения 0.01% годовых. Справедливая стоимость кредитов при первоначальном признании была рассчитана путем дисконтирования будущих денежных потоков по кредитам в соответствии с договорами, с использованием рыночных ставок вознаграждения в диапазоне от 12.96% до 14.53% годовых. Дисконт по данным кредитам был признан как государственная субсидия в размере 193,624,244 тысячи тенге.

В 2024 году Компанией были заключены дополнительные соглашения по продлению сроков погашения займов, полученных от материнской компании, с учетом рекомендаций Совета по управлению Национальным Фондом Республики Казахстан. Ввиду существенной модификации условий соглашений Компания прекратила признание старых займов и признала новые финансовые обязательства. Соответственно, займы были приведены к справедливой стоимости на дату заключения дополнительных соглашений, используя рыночную ставку вознаграждения 12.57% годовых, что привело к признанию эффекта от модификации условий в размере 61,212,226 тысяч тенге, который был признан в составе государственных субсидий.

16 Государственные субсидии

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
Остаток по состоянию на начало периода	237,676,419	138,309,016
Возникновение субсидий по полученным займам	-	62,849,252
Возникновение субсидии в виде дисконта по привлеченным средствам (Примечание 15)	-	27,485,431
Возникновение государственной субсидии в виде дисконта по выпущенным долговым ценным бумагам (Примечание 14)	-	1,120,828
Использование государственной субсидии по облигациям МИО (Примечания 7, 11)	(15,610,339)	(37,603,987)
Использование государственной субсидии по займам и дебиторской задолженности по финансовой аренде в рамках программы рефинансирования ипотечных жилищных займов (Примечания 7)	-	(2,275,136)
Использование государственной субсидии по выданным займам (Примечания 7, 12)	-	(261,999)
Перерасчет дисконта в связи с частичным досрочным погашением облигаций МИО (Примечание 11)	-	68,594
Амортизация за период	(4,012,558)	(4,044,451)
Остаток по состоянию на конец периода	218,053,522	185,647,548

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

17 Доходы будущих периодов и резервы по выданным гарантиям

	Не аудировано 30 июня 2025 года тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
Доходы будущих периодов по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	860,276	703,968
Доходы будущих периодов по финансовым гарантиям	65	112
Итого доходы будущих периодов по выданным гарантиям	860,341	704,080
Резерв по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	14,975,756	19,945,760
Резерв под требования по финансовым гарантиям	815	1,293
Итого резервов по выданным гарантиям	14,976,571	19,947,053
Остаток по состоянию на конец года	15,836,912	20,651,133

Доходы будущих периодов по выданным гарантиям

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
Остаток на начало периода	704,080	713,020
Комиссии по финансовым гарантиям заработанные	(42)	(83)
Заработанные комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(635,277)	(750,177)
Комиссии по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства полученные	886,576	767,563
НДС по доходам	(94,996)	(82,250)
Остаток по состоянию на конец периода	860,341	648,073

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

Анализ изменения резервов под требования по выданным гарантиям по проектам строительства

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
Величина резерва по состоянию на начало периода	19,945,760	24,207,895
Изменение в резервах по договорам о предоставлении гарантии по проектам строительства	(4,970,004)	(10,201,471)
Величина резерва по состоянию на конец периода	14,975,756	14,006,424

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

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

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

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

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

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

Оценка ожидаемых убытков пересматривается по мере накопления Компанией статистических данных.

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

При изменении ожидаемой вероятности наступления гарантийного случая на плюс/минус один процент, размер резервов по выданным гарантиям был бы на 149,757 тысячи тенге, не аудировано (на 31 декабря 2024 года: 199,458 тысяч тенге) выше/ниже, не аудировано.

Наступление гарантийных случаев

По состоянию на 30 июня 2025 года, в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 37 Закона «О долевом участии в жилищном строительстве» (далее – «Закон») Компанией были зафиксированы гарантийные случаи в городах Атырау, Усть-Каменогорск, Шымкент и Астана.

Согласно договорам доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченных компаний (далее – «Договор») и на основании актов приемов-передач учредители передали Компании в доверительное управление 100% долю участия в уставном капитале уполномоченных компаний.

Согласно Договору, учредитель не вмешивается в операционную деятельность уполномоченной компании с момента вступления в силу данного договора. Договор действует до исполнения уполномоченной компанией, учредителем и доверительным управляющим своих обязательств, в том числе при наличии задолженности – до полного ее погашения.

В соответствии с Законом Компания имеет право назначать руководителя уполномоченной компании, принимать решение о замене подрядчика (генерального подрядчика) путем расторжения действующего договора строительного подряда и заключения договора с другим подрядчиком (генеральным подрядчиком). Компания, как доверительный управляющий, определяет наиболее эффективные способы управления предметом доверительного управления исключительно в интересах Республики Казахстан, дольщиков и Компании, в том числе Компания осуществляет дальнейший мониторинг за ходом завершения строительства многоквартирного жилого дома, приемки его в эксплуатацию и передачи дольщикам долей в многоквартирном жилом доме.

Уполномоченные компании не консолидируются Компанией, так как они (по отдельности и в совокупности) являются несущественными для финансового положения, финансовых результатов деятельности и потоков денежных средств Компании.

18 Акционерный капитал и резервы

(а) Дивиденды

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

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, Компанией были объявлены дивиденды в сумме 28,465,461 тысяча тенге (1,614.51 тенге за акцию), не аудировано (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, дивиденды в сумме 29,295,177 тысячи тенге (1,661.57 тенге за акцию), за обыкновенную акцию по результатам предыдущего года.

(б) Базовая и разводненная прибыль на акцию

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

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Прибыль за период, в тыс. тенге	31,846,988	9,667,160
Средневзвешенное количество обыкновенных акций	17,631,022	17,631,022
Базовая и разводненная прибыль на акцию, в тенге	1,806	548

(в) Прочие резервы в составе нераспределенной прибыли

Компания создала резерв на урегулирование гарантийного случая, в соответствии со статьей 29 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года «О долевом участии в жилищном строительстве». Средства резерва на урегулирование гарантийных случаев могут быть использованы исключительно в целях осуществления расходов, связанных с исполнением обязательств Компании по договорам о предоставлении гарантии. По состоянию на 30 июня 2025 года резерв на урегулирование гарантийного случая равен 5,312,557 тысяч тенге, не аудировано, который включен в состав нераспределённого чистого дохода (31 декабря 2024 года: 5,312,192 тысячи тенге).

19 Управление рисками

Управление рисками лежит в основе ипотечной деятельности и является существенным элементом операционной деятельности Компании. Рыночный риск, кредитный риск и риск ликвидности являются основными рисками, с которыми сталкивается Компания в процессе осуществления своей деятельности.

За исключением описанных ниже по состоянию на 30 июня 2025 года, существенных изменений в отношении рыночного риска и риска ликвидности в сравнении с 31 декабря 2024 года не произошло.

Для адекватного отражения неопределенностей, связанных с геополитической обстановкой, Компания обновила прогнозную информацию, используемую в моделях оценки ожидаемых кредитных убытков, включая прогнозные макроэкономические индикаторы за первое полугодие 2025 года, принимая во внимание обновленные прогнозы цен на нефть и ВВП страны.

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

	Не аудировано 30 июня 2025 года тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
АКТИВЫ		
Денежные средства и их эквиваленты	310,214,789	333,995,144
Средства в банках и прочих финансовых институтах	48,875,358	48,834,086
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	998,009,442	944,391,482
Кредиты, выданные клиентам, и долгосрочная дебиторская задолженность недвижимости в рассрочку:		
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	73,690,497	75,976,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	124,230,654	127,674,171
Прочие финансовые активы	115,978	286,681
Всего максимального уровня подверженности кредитному риску	1,555,136,718	1,531,157,743

Управление рисками по предоставленным гарантиям

Компания заключает договоры о предоставлении гарантии по проектам строительства. Компания гарантирует завершение строительства жилого дома при наступлении гарантийного случая и передачу долей в жилом здании дольщикам. По состоянию на 30 июня 2025 года Компания имела 38 действующих договоров гарантирования, не аудировано (31 декабря 2024 года: 38 действующих договора).

По состоянию на 30 июня 2025 года максимальная сумма обязательств по действующим гарантиям, выпущенным Компанией, составила 283,955,696 тысяч тенге, не аудировано (31 декабря 2024 года: 273,547,376 тысяч тенге).

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

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

20 Условные обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Республике Казахстан находится на стадии развития, поэтому многие формы страховой защиты, применяемые в других странах, пока недоступны в Казахстане. Компания не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Компании. До того момента, пока Компания не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Компании.

(б) Судебные разбирательства

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

(в) Условные налоговые обязательства в Казахстане

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

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

21 Операции со связанными сторонами

(а) Операции с членами Правления и Совета директоров

Общий размер вознаграждений членам Правления и Совета директоров представлен ниже:

	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года тыс. тенге
Члены Совета директоров	5,194	4,887
Члены Правления	177,482	139,447
	182,676	144,334

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года, остатки по счетам по операциям с членами Правления и Совета директоров составили:

	Не аудировано 30 июня 2025 года тыс. тенге	Не аудировано Средняя ставка вознаграждения	31 декабря 2024 года тыс. тенге	Средняя ставка вознаграждения
Сокращенный промежуточный отчет о финансовом положении				
Кредиты, выданные клиентам	41,493	6.3	35,442	5.0
Прочие обязательства	52,050	-	78,874	-

(б) Операции с прочими связанными сторонами

Прочие связанные стороны включают Группу Байтерек и прочие государственные организации.

Представленные далее суммы включены в сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 и 2024 годов:

	Не аудировано, Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	Не аудировано, Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	Не аудировано, Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	Не аудировано, Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
	Группа Байтерек	Прочие государственные организации	Группа Байтерек	Прочие государственные организации
тыс. тенге				
Сокращенный промежуточный отчет о прибыли или убытке				
Процентные доходы	2,170,497	77,828,871	4,479,726	62,710,877
Процентные расходы	(49,119,965)	(6,299,678)	(46,826,938)	(1,127,250)
Чистые прочие операционные доходы/(убытки)	578,391	(182,738)	10,948,726	(39,055,035)
Комиссионные расходы	(1)	(9,511)	(13)	(1,739)
Общие и административные расходы	-	(437,376)	-	(343,256)
Расходы по резервам по долговым финансовым инструментам	(6,298)	(57,639)	(9,251)	(732,440)
(Расход)/экономия по походном налогу	-	(2,435,406)	-	4,192,306

По состоянию на 30 июня 2025 года остатки по счетам по операциям со связанными сторонами составили:

	Не аудировано Группа Байтерек		Не аудировано Прочие государственные организации	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграж- дения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграж- дения, %
Денежные средства и их эквиваленты	2,609,294	15.00	300,493,967	15.60
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	25,653,343	6.28	961,410,564	4.32
Кредиты, выданные клиентам	-	-	35,663,531	0.47
Текущий налоговый актив	-	-	10,902,854	-
Прочие активы	107,219	-	465,607	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	729,280,790	6.23	12,101,065	10.16
Прочие привлеченные средства	185,764,815	0.16	94,538,321	0.02
Государственные субсидии	-	-	218,053,522	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	16,748,027	-
Прочие обязательства	-	-	437,936	-

По состоянию на 31 декабря 2024 года остатки по счетам по операциям со связанными сторонами составили:

	Группа Байтерек		Государственные учреждения	
	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграж- дения, %	тыс. тенге	Средняя ставка вознаграж- дения, %
Денежные средства и их эквиваленты	3,166,960	13.75	328,046,011	14.95
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	29,856,357	7.64	903,585,430	4.35
Кредиты, выданные клиентам	-	-	33,998,952	0.48
Текущий налоговый актив	-	-	11,129,228	-
Прочие активы	96,648	-	103,846	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	699,211,197	6.23	12,090,786	10.09
Прочие привлеченные средства	178,795,792	0.16	88,874,302	0.02
Государственные субсидии	-	-	237,676,419	-
Отложенное налоговое обязательство	-	-	14,312,621	-
Прочие обязательства	-	-	573,163	-

22 Финансовые активы и обязательства: справедливая стоимость и учетные классификации

(а) Учетные классификации и справедливая стоимость

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 30 июня 2025 года:

Не аудировано тыс. тенге	Учитываемые по амортизированной стоимости	Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Всего балансовой стоимости	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	310,214,789	-	310,214,789	310,214,789
Средства в банках и прочих финансовых институтах	48,875,358	-	48,875,358	48,875,358
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	998,009,442	-	998,009,442	925,628,303
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	73,690,497	-	73,690,497	57,299,429
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	14,556,648	14,556,648	14,556,648
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	124,230,654	-	124,230,654	124,230,654
Прочие финансовые активы	115,978	-	115,978	115,978
	1,555,136,718	14,556,648	1,569,693,366	1,480,921,159
Долговые ценные бумаги выпущенные	790,834,225	-	790,834,225	711,395,562
Прочие привлеченные средства	290,288,402	-	290,288,402	203,828,107
Прочие финансовые обязательства	3,942,879	-	3,942,879	3,942,879
	1,085,065,506	-	1,085,065,506	919,166,548

Следующая далее таблица отражает балансовую и справедливую стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 года:

тыс. тенге	Учитываемые по амортизированной стоимости	Учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Всего балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	333,995,144	-	333,995,144	333,995,144
Средства в банках и прочих финансовых институтах	48,834,086	-	48,834,086	48,834,086
Инвестиционные ценные бумаги:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	944,391,482	-	944,391,482	996,542,161
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку:				
- Оцениваемые по амортизированной стоимости	75,976,179	-	75,976,179	61,168,811
- Оцениваемые по справедливой стоимости изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	-	14,115,533	14,115,533	14,115,533
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	127,674,171	-	127,674,171	127,674,171
Прочие финансовые активы	286,681	-	286,681	286,681
	1,531,157,743	14,115,533	1,545,273,276	1,582,616,587
Долговые ценные бумаги выпущенные	760,657,949	-	760,657,949	780,225,867
Прочие привлеченные средства	277,485,576	-	277,485,576	231,680,491
Прочие финансовые обязательства	4,189,566	-	4,189,566	4,189,566
	1,042,333,091	-	1,042,333,091	1,016,095,924

Оценка справедливой стоимости направлена на определение цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Тем не менее, учитывая неопределенность и использование субъективных суждений справедливая стоимость не должна интерпретироваться как реализуемая в рамках немедленной продажи активов или исполнении обязательств.

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости направлена на наиболее точное определение стоимости, по которой финансовый инструмент может быть обменян между хорошо осведомленными, действительно желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами. Тем не менее, по причине существующих неопределенностей и субъективности оценок справедливая стоимость не должна рассматриваться как стоимость, по которой может быть совершена немедленная реализация активов или исполнение обязательств.

Следующие допущения были использованы руководством для оценки справедливой стоимости финансовых инструментов:

- ставки дисконтирования 13.71% - 17.22% используются для дисконтирования будущих денежных потоков по долговым ценным бумагам (2024 год: 10.7% - 14.8%);
- ставки дисконтирования 14.76% - 30.89% используются для дисконтирования будущих денежных потоков по кредитам, выданным клиентам и дебиторской задолженности от реализации недвижимости в рассрочку (2024 год: 12.34% - 21.5%);

- справедливая стоимость дебиторской задолженности по финансовой аренде приблизительно равна ее балансовой стоимости в связи с тем, что практически все жилищные комплексы сдаются в аренду в соответствии с государственной программой «Нұрлы Жер», процентные ставки по которой не менялись с момента возникновения;
- ставки дисконтирования 14.58% - 16.08% и 12.68% - 16.94% используются для дисконтирования будущих денежных оттоков по долговым ценным бумагам выпущенным и прочим привлеченным средствам, деноминированным в российских рублях и тенге, соответственно (2024 год: 18.1% и 10.9% - 14.4%).

(б) Иерархия оценок справедливой стоимости

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

- Уровень 1: Котировки на активном рынке (нескорректированные) в отношении идентичных финансовых инструментов.
- Уровень 2: данные, отличные от котировок, относящихся к Уровню 1, доступные непосредственно (то есть котировки) либо опосредованно (то есть данные, производные от котировок). Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием: рыночных котировок на активных рынках для схожих инструментов, рыночных котировок для идентичных или схожих инструментов на рынках, не рассматриваемых в качестве активных, или прочих методов оценки, все используемые данные которых непосредственно или опосредованно основываются на наблюдаемых исходных данных.
- Уровень 3: данные, которые не являются доступными. Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием информации, не основанной на наблюдаемых исходных данных, притом, что такие ненаблюдаемые данные оказывают существенное влияние на оценку инструмента. Данная категория включает инструменты, оцениваемые на основании котировок для схожих инструментов, в отношении которых требуется использование существенных ненаблюдаемых корректировок или суждений для отражения разницы между инструментами.

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, отражаемых по справедливой стоимости в сокращенном промежуточном отчете о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) и отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости.

30 июня 2025 года

Финансовые активы

тыс. тенге

Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период

	Уровень 2	Уровень 3	Всего
	-	14,556,648	14,556,648
	-	14,556,648	14,556,648

31 декабря 2024 года

Финансовые активы

тыс. тенге

Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период

	Уровень 2	Уровень 3	Всего
	-	14,115,533	14,115,533
	-	14,115,533	14,115,533

Изменения в оценках финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, относимых к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, могут быть представлены следующим образом.

	30 июня 2025 года тыс. тенге	30 июня 2024 года тыс. тенге
Финансовые активы		
Остаток на начало периода	14,115,533	11,028,026
Чистый реализованный доход от операций с финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	1,261,455	1,396,979
Погашение	(1,480,013)	-
Приобретенные в состав инструментов 3-его уровня	659,573	1,114,288
Остаток по состоянию на конец периода	14,556,648	13,539,293

В таблице далее приведена информация о существенных ненаблюдаемых исходных данных, использованных по состоянию на конец периода при оценке финансовых инструментов, относимых к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, по состоянию на 30 июня 2025 года, не аудировано:

Вид инструмента	Справед- ливая стоимость тыс. тенге	Метод оценки	Существенные ненаблюдаемые исходные данные	Чувствительность оценок справедливой стоимости к ненаблюдаемым исходным данным
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	14,556,648	Дискон- тированные потоки денежных средств	Ставка дисконтирования 28.15%	Существенное увеличение любых из указанных исходных данных в изоляции приведет к снижению справедливой стоимости. Существенное снижение приведет к повышению справедливой стоимости.

В таблице далее приведена информация о существенных ненаблюдаемых исходных данных, использованных по состоянию на конец года при оценке финансовых инструментов, относимых к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Вид инструмента	Справед- ливая стоимость тыс. тенге	Метод оценки	Существенные ненаблюдаемые исходные данные	Чувствительность оценок справедливой стоимости к ненаблюдаемым исходным данным
Кредиты, выданные клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	14,115,533	Дискон- тированные потоки денежных средств	Ставка дисконтирования 28.08%	Существенное увеличение любых из указанных исходных данных в изоляции приведет к снижению справедливой стоимости. Существенное снижение приведет к повышению справедливой стоимости.

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, не отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 30 июня 2025 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости, к которому отнесена оценка справедливой стоимости:

Не аудировано тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	310,214,789	-	310,214,789	310,214,789
Средства в банках и прочих финансовых институтах	48,875,358	-	48,875,358	48,875,358
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	925,628,303	-	925,628,303	998,009,442
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости	54,869,870	2,429,558	57,299,429	73,690,497
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	115,826,531	8,404,123	124,230,654	124,230,654
Прочие финансовые активы	115,978	-	115,978	115,978
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	711,395,562	-	711,395,562	790,834,225
Прочие привлеченные средства	203,828,107	-	203,828,107	290,288,402
Прочие финансовые обязательства	3,942,879	-	3,942,879	3,942,879

В таблице далее приведен анализ финансовых инструментов, не отражаемых по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2024 года, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости, к которому отнесена оценка справедливой стоимости:

тыс. тенге	Уровень 2	Уровень 3	Всего справедливой стоимости	Всего балансовой стоимости
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	333,995,144	-	333,995,144	333,995,144
Счета и депозиты в банках и прочих финансовых институтах	48,834,086	-	48,834,086	48,834,086
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	996,542,161	-	996,542,161	944,391,482
Кредиты, выданные клиентам, и дебиторская задолженность от реализации недвижимости в рассрочку, оцениваемые по амортизированной стоимости	58,490,815	2,677,996	61,168,811	75,976,179
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	117,422,438	10,251,733	127,674,171	127,674,171
Прочие финансовые активы	286,681	-	286,681	286,681
Обязательства				
Долговые ценные бумаги выпущенные	780,225,867	-	780,225,867	760,657,949
Прочие привлеченные средства	231,680,491	-	231,680,491	277,485,576
Прочие финансовые обязательства	4,189,566	-	4,189,566	4,189,566

23 Управление капиталом

	Не аудировано 30 июня 2025 года тыс. тенге	31 декабря 2024 года тыс. тенге
Капитал 1-го уровня		
Акционерный капитал	190,847,155	190,847,155
Общие резервы	2,734,447	2,734,447
Дополнительно оплаченный капитал	3,389,392	3,389,392
Нематериальные активы	(175,369)	(202,565)
Нераспределенная чистая прибыль прошлых лет	25,545,875	13,016,140
Всего капитала 1-го уровня	222,341,500	209,784,569
Капитал 2-го уровня		
Общие резервы (провизии), включаемые в расчет собственного капитала в размере, не превышающем 1.25% от активов, взвешенных с учетом кредитного риска	5,312,557	5,312,192
Чистая прибыль за год в соответствии с требованиями НБРК	31,846,623	40,995,197
Всего капитала 2-го уровня	37,159,180	46,307,389
Всего капитала	259,500,680	256,091,958
Всего нормативно установленных активов	1,596,874,116	1,573,235,695
Активы, взвешенные с учетом кредитного риска	510,698,951	509,785,672
Условные и возможные обязательства, взвешенные по степени кредитного риска	279,477,980	256,255,040
Операционный риск	40,177,417	31,463,570
Всего активов, взвешенных с учетом кредитного риска, и условных обязательств плюс операционный риск	830,354,348	797,504,282
Коэффициент k1	14%	13%
Коэффициент k1-2	28%	27%
Коэффициент k1-3	31%	32%

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

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года минимальный уровень коэффициентов, применимых к Компании, составил:

- k1 – 6%.
- k1-2 – 6%.
- k1-3 – 12%.

24 Сегментная отчетность

Операции Компании высоко интегрированы и составляют единый бизнес-сегмент в соответствии с МСФО 14 «Сегментная отчетность». Активы Компании находятся, в основном, в Республике Казахстан, и Компания получает доходы от операций, проводимых в и связанных с Республикой Казахстан. Лицо, ответственное за принятие операционных решений, каковым в случае Компании является Председатель Правления, также получает и рассматривает информацию о Компании в целом.

25 События после отчетной даты

В июле 2025 года Компания осуществила размещение социальных облигаций на общую сумму 35,005,757 тысяч тенге, с фиксированной ставкой вознаграждения 18.00% и сроком погашения в июле 2030 года (не аудировано).

18 июля 2025 года Президентом Республики Казахстан был подписан новый Налоговый кодекс и сопутствующий ему Закон «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам налогообложения». Налоговый кодекс предусматривает масштабное упрощение налогового администрирования, существенные изменения коснулись всех ключевых направлений - от корпоративного и индивидуального подоходного налогов до стимулирования инвестиций и перераспределения налоговой нагрузки. В соответствии с новым Налоговым кодексом, с 1 января 2026 года исключается возможность уменьшения налогооблагаемого дохода на суммы вознаграждений, полученных по государственным эмиссионным ценным бумагам. Данное изменение окажет влияние на налоговую нагрузку Компании, так как увеличится размер корпоративного подоходного налога к уплате.