

**Акционерное общество  
«Ипотечная организация «Экспресс Финанс»**

**Финансовая отчетность и аудиторское заключение  
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

## Содержание

|                                                                                                                                                |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Подтверждение Руководства об ответственности за подготовку и утверждение финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года..... | 3 |
| Аудиторское заключение.....                                                                                                                    | 4 |

## Финансовая отчетность

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Отчет о финансовом положении.....       | 6  |
| Отчет о совокупном доходе.....          | 7  |
| Отчет об изменениях в капитале.....     | 8  |
| Отчет о движении денежных средств.....  | 9  |
| Примечания к финансовой отчетности..... | 10 |



**ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА.**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном отчете независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении финансовой отчетности АО «Ипотечная организация «Экспресс Финанс», (далее «Общество»).

Руководство АО «Ипотечная организация «Экспресс Финанс» отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах, финансовое состояние, результаты деятельности, движение денежных средств на 31 декабря 2019 года в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО и интерпретации МСФО), выпущенными Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

При подготовке финансовой отчетности руководство Общества несет ответственность за:

- выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- соблюдение требований МСФО и раскрытие всех существенных отклонений от МСФО в комментариях к финансовой отчетности;
- подготовку финансовой отчетности с учетом допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство Общества также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Обществе;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент подготовить с достаточной степенью точности информацию о финансовом положении Общества и обеспечить соответствие финансовой отчетности Общества требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с требованиями законодательства и стандартами бухгалтерского учета Республики Казахстан и МСФО;
- принятие мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов Общества;
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Данная финансовая отчетность, за период, закончившийся 31 декабря 2019 года, была утверждена руководством АО «Ипотечная организация «Экспресс Финанс», 21 мая 2020 года.

От имени Руководства АО «Ипотечная организация «Экспресс Финанс»:

  
Сабденов Санжар Муратович  
Председатель Правления



  
Саденова Санжан Багитжановна  
Главный бухгалтер



050036, Республика Казахстан  
г. Алматы, мкрн. Мамыр-4, д. 14

Тел +7 727 380 01 82  
+7 727 380 02 95  
Факс +7 727 380 01 57

Email office@uhy-kz.com  
Web www.uhy-kz.com

14, Mamyr-4, Almaty  
050036, Republic of Kazakhstan

Tel +7 727 380 01 82  
+7 727 380 02 95  
Fax +7 727 380 01 57

Email office@uhy-kz.com  
Web www.uhy-kz.com

  
Утверждаю  
Генеральный директор Нургазиев Т.Е.  
(Государственная лицензия МФЮ-2/№0000069 от 5.10.2010г.)

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам и руководству АО «Ипотечная организация «Экспресс Финанс»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Акционерного Общества «Ипотечная организация «Экспресс Финанс» (далее по тексту «Общество»), которая включает в себя отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчет о совокупном доходе, отчет о движении денежных средств и отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, финансовая отчетность достоверно представляет, во всех существенных аспектах, финансовое положение Общества на 31 декабря 2019 года, а также финансовые результаты деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «*Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы являемся независимыми от Общества в соответствии с «Кодексом этики профессиональных бухгалтеров» Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс СМСЭБ») и этическими требованиями, касающимися нашего аудита финансовой отчетности в Республике Казахстан и выполнили другие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ответственность руководства Общества за финансовую отчетность

Руководство Общества несет ответственность за подготовку данной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО), а также за обеспечение системы внутреннего контроля, которую руководство Общества считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений, вызванных мошенничеством или ошибкой. При подготовке финансовой отчетности руководство отвечает за оценку способности Общества непрерывно продолжать деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Компанию, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует практическая альтернатива ликвидации или прекращению деятельности Общества.

## Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность - это высокая степень уверенности, но она не гарантирует, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявит существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, достаточные и надлежащие для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход действующей системы внутреннего контроля;
- получаем понимание внутренних контролей, значимых для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о наличии существенной неопределенности в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества непрерывно продолжать деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны в нашем аудиторском заключении привлечь внимание к соответствующему раскрытию информации в финансовой отчетности или, в случае ненадлежащего раскрытия, модифицировать мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, полученных до даты аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность непрерывно продолжать свою деятельность;
- проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также обеспечения достоверности представления лежащих в ее основе операций и событий.

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

Генеральный директор,

Аудитор:

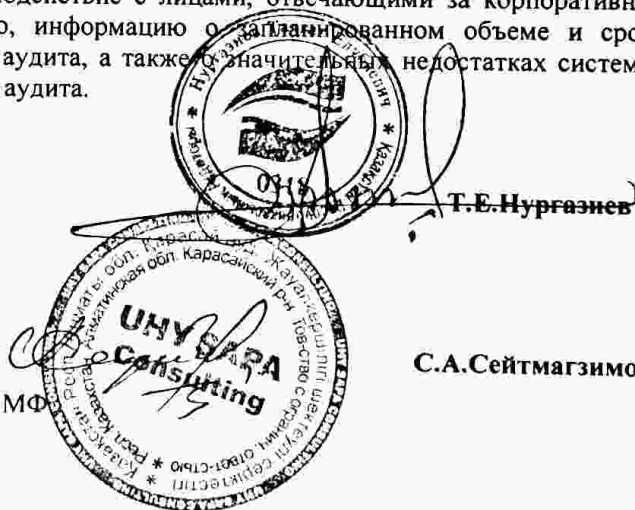
Квалификационное свидетельство № 0318

От 02 мая 1997 года.

Руководитель группы:

Квалификационное свидетельство аудитора МФ

№ - 0000238 от 18.02.2015г.



С.А.Сейтмагзимова

Дата «21» мая 2020 года.

РК, г. Алматы, мкр-н Мамыр-4, дом 14.

# ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

В тысячах тенге

Прим.

2019

2018

## АКТИВЫ

### Долгосрочные активы

|                                               |   |                  |                  |
|-----------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Основные средства                             | 4 | 56 610           | 68 078           |
| Нематериальные активы                         | 5 | 6 493            | 7 432            |
| Инвестиционное имущество                      | 6 | 19 947           | 143 621          |
| Долгосрочные займы, предоставленные клиентам  | 7 | 883 907          | 1 395 640        |
| Активы, переданные в доверительное управление | 8 | 663 656          | 663 656          |
| Прочие долгосрочные активы                    | 9 | -                | 7                |
| <b>Итого долгосрочных активов</b>             |   | <b>1 630 613</b> | <b>2 278 434</b> |

### Краткосрочные активы

|                                                 |    |                |               |
|-------------------------------------------------|----|----------------|---------------|
| Денежные средства и их эквиваленты              | 10 | 772            | 2 842         |
| Запасы                                          | 11 | 143            | 153           |
| Краткосрочные займы, представленные клиентам    | 7  | 185 118        | 4 789         |
| Авансы, выплаченные за инвестиционное имущество | 12 | 292 718        | -             |
| Прочие краткосрочные активы                     | 13 | 18 959         | 77 615        |
| <b>Итого краткосрочных активов</b>              |    | <b>497 710</b> | <b>85 399</b> |

## ИТОГО АКТИВЫ

2 128 323

2 363 833

## КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### Капитал

|                               |    |                  |                  |
|-------------------------------|----|------------------|------------------|
| Уставной капитал              | 14 | 900 000          | 900 000          |
| Нераспределенный доход/убыток | 15 | 480 776          | 332 470          |
| <b>Итого капитал</b>          |    | <b>1 380 776</b> | <b>1 232 470</b> |

### Долгосрочные обязательства

|                                        |    |                |                |
|----------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Долгосрочные финансовые обязательства  | 16 | 622 863        | 923 782        |
| Отложенное налоговое обязательство     | 25 | 5 435          | 5 849          |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b> |    | <b>628 298</b> | <b>929 631</b> |

### Краткосрочные обязательства

|                                            |    |                |                |
|--------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Краткосрочные финансовые обязательства     | 16 | 103 492        | 169 121        |
| Краткосрочные оценочные обязательства      | 17 | 1 790          | 2 019          |
| Обязательства по прочим налогам и платежам | 18 | 703            | 175            |
| Прочие краткосрочные обязательства         | 19 | 13 264         | 30 417         |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>    |    | <b>119 249</b> | <b>201 732</b> |

## ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

2 128 323

2 363 833

Финансовая отчетность была утверждена руководством 21 мая 2020 года и от имени руководства ее подписали:

Председатель Правления

Сабденов С.М.

Главный бухгалтер

Сабденова С.Б.



Примечания на страницах с 10 по 40 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.



# ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

| В тысячах тенге                                                                   | Прим.     | 2019           | 2018             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|------------------|
| Процентные доходы                                                                 | 20        | 153 564        | 169 874          |
| <b>Чистый процентный доход</b>                                                    |           | <b>153 564</b> | <b>169 874</b>   |
| Резерв под обесценение займа                                                      | 21        | 43 172         | (224 714)        |
| <b>Чистый процентный доход после резерва под обесценение</b>                      |           | <b>196 736</b> | <b>(54 840)</b>  |
| Вознаграждение за доверительное управление правами требования по ипотечным займам |           | 23 853         | 27 719           |
| Доходы по услугам и комиссии                                                      |           | -              | 14               |
| Штрафы, пени, неустойки по выданным займам                                        |           | 50 397         | 19 500           |
| Резервы по денежным средствам и вкладам                                           | 22        | 11             | 409              |
| Доход от реализации инвестиционного имущества - нетто                             |           | 1 525          | 20 285           |
| Прочие доходы от неосновной деятельности                                          | 23        | 9 414          | -                |
| <b>Непроцентные доходы</b>                                                        |           | <b>85 200</b>  | <b>67 927</b>    |
| Финансовые расходы                                                                |           | (85 514)       | (102 160)        |
| Операционные расходы                                                              | 24        | (48 530)       | (66 614)         |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>                                        |           | <b>147 892</b> | <b>(155 687)</b> |
| Подходный налог                                                                   | 25        | 414            | (18 144)         |
| <b>Итоговая прибыль (убыток) за период</b>                                        |           | <b>148 306</b> | <b>(173 831)</b> |
| <b>Прочий совокупный доход</b>                                                    |           | <b>-</b>       | <b>-</b>         |
| <b>Итого совокупный доход за период</b>                                           |           | <b>148 306</b> | <b>(173 831)</b> |
| <b>Прибыль на акцию (тенге):</b>                                                  | <b>27</b> | <b>1,648</b>   | <b>(1,931)</b>   |
| в том числе:                                                                      |           |                |                  |
| Базовая прибыль на акцию:                                                         |           |                |                  |
| От продолжающейся деятельности                                                    |           | 1,648          | (1,931)          |
| От прекращенной деятельности                                                      |           | -              | -                |

Председатель Правления

Главный бухгалтер

Сабденов С.М.  
 Сабденова С.Б.

Примечания на страницах с 10 по 40 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.



# ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

| В тысячах тенге                                     | Примечание | Уставный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого капитал |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------|--------------------------|---------------|
| Сальдо на 31 декабря 2017 года                      |            | 900 000          | 511 089                  | 1 411 089     |
| Влияние применения МСФО (IFRS) 9<br>(Примечание 3)  |            | -                | (4 788)                  | (4 788)       |
| Пересчитанное сальдо в соответствии с МСФО (IFRS) 9 |            | 900 000          | 506 301                  | 1 406 301     |
| Прибыль / убыток за период                          |            | -                | (173 831)                | (173 831)     |
| Дивиденды                                           |            | -                | -                        | -             |
| Эмиссия акций                                       |            | -                | -                        | -             |
| Сальдо на 31 декабря 2018 года                      | 15, 16     | 900 000          | 332 470                  | 1 232 470     |
| Прибыль / убыток за период                          |            | -                | 148 306                  | 148 306       |
| Прочий совокупный доход                             |            | -                | -                        | -             |
| Дивиденды                                           |            | -                | -                        | -             |
| Эмиссия акций                                       |            | -                | -                        | -             |
| Сальдо на 31 декабря 2019 года                      |            | 900 000          | 480 776                  | 1 380 776     |

Председатель Правления

Главный бухгалтер

Сабденов С.М.  
 Саденова Ф.Б.

Примечания на страницах с 10 по 40 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.





# ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

| В тысячах тенге                                                                              | 2019             | 2018             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Движение денег от операционной деятельности:</b>                                          |                  |                  |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                                                            | <b>148 306</b>   | <b>(173 831)</b> |
| <b>Корректировки:</b>                                                                        |                  |                  |
| По резервам по займам                                                                        | (43 172)         | -                |
| Износ основных средств и нематериальных активов (Примечание 24)                              | 11 757           | 14 104           |
| Доход от выбытия основных средств (Примечание 23)                                            | (4 550)          | -                |
| Доход от реализации инвестиционного имущества на нетто-основе                                | (1 525)          | -                |
| Изменение по переоценке инвестиционного имущества (Примечание 6)                             | (3 535)          | -                |
| Прибыль / убыток от курсовой разницы                                                         | -                | -                |
| Изменение в отложенных налогах                                                               | (414)            | 18 144           |
| <b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале</b> | <b>106 867</b>   | <b>(141 583)</b> |
| <b>Изменения в оборотном капитале:</b>                                                       |                  |                  |
| Изменение запасов                                                                            | 10               | (7)              |
| Изменения в займах клиентам                                                                  | 374 576          | (24 543)         |
| Изменение прочих краткосрочных активов                                                       | 58 656           | (72 428)         |
| Изменения в прочих долгосрочных активах                                                      | 7                | (7)              |
| Изменения в долгосрочных финансовых обязательствах                                           | (300 919)        | (112 065)        |
| Изменения в краткосрочных финансовых обязательствах                                          | (65 629)         | 74 823           |
| Изменение прочих налоговых обязательств                                                      | 528              | (662)            |
| Изменение прочих краткосрочных обязательств                                                  | (17 153)         | 24 888           |
| Изменение в краткосрочных оценочных обязательствах                                           | (229)            | (1 718)          |
| Изменение в активах в доверительном управлении                                               | -                | (127 825)        |
| <b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>                                | <b>49 847</b>    | <b>(239 544)</b> |
| Изменения по корпоративному подоходному налогу                                               | -                | -                |
| <b>Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности</b>                  |                  | <b>(239 544)</b> |
| <b>Движение денег от инвестиционной деятельности:</b>                                        |                  |                  |
| Изменение в авансах, выплаченных за инвестиционную недвижимость                              | (292 718)        | 55 913           |
| Приобретение основных средств                                                                | -                | -                |
| Выбытие основных средств                                                                     | 5 200            | 127 825          |
| Приобретение инвестиционной недвижимости                                                     | -                | (55 890)         |
| Выбытие инвестиционной недвижимости                                                          | 128 734          | 181 517          |
| <b>Чистые денежные средства от инвестиционной деятельности</b>                               | <b>(158 784)</b> | <b>309 365</b>   |
| <b>Движение денег от финансовой деятельности:</b>                                            |                  |                  |
| Выплата дивидендов                                                                           | -                | -                |
| <b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>                    | -                | -                |
| Влияние изменений обменных курсов на величину денежных средств                               | -                | -                |
| Влияние оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ)                              | (47)             | -                |
| <b>Чистое увеличение / уменьшение денежных средств</b>                                       | <b>(2 117)</b>   | <b>(71 762)</b>  |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода</b>                        | <b>2 889</b>     | <b>74 604</b>    |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>                         | <b>772</b>       | <b>2 842</b>     |

Председатель Правления

Главный бухгалтер



Сабденов С.М.

Сабденов



Примечания на страницах с 10 по 40 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

### 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ И ОСНОВНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

АО «Ипотечная организация «Экспресс Финанс» (далее именуемое – «Общество») прошло регистрацию в Департаменте юстиции города Алматы. Свидетельство о государственной перерегистрации юридического лица № 80595-1910-АО от 17 февраля 2014 года. БИН 060940001883.

Решением единственного акционера №7 от 21 октября 2013 года Общество было переименовано из АО «Ипотечная организация «Элитстрой Финанс» в АО «Экспресс Финанс». Решением единственного акционера №3 от 06 февраля 2014 года Общество было переименовано в АО «Ипотечная организация «Экспресс Финанс». Данные изменения зарегистрированы Управлением Юстиции Медеуского района Департамента юстиции города Алматы 25 октября 2013 года и 17 февраля 2014 года соответственно.

Юридический адрес и место осуществления деятельности Общества: Республика Казахстан, г. Алматы, пр. Достык, ул. Богенбай Батыра дом 34А/87А, квартира 2.

По состоянию на 31 декабря 2019 года и на 31 декабря 2016 года единственным акционером Общества является господин Оразбеков Ануарбек Айтмолдаулы.

#### Основная деятельность

Основной деятельностью Общества является деятельность, связанная с оказанием ипотечных заемных операций: предоставление займов в денежной форме на условиях платности, срочности и возвратности и доверительных операций: управление правами требования по ипотечным займам в интересах и по поручению доверителя.

01 апреля 2014 года Общество получило банковскую лицензию №5.1.6 на проведение банковских операций в национальной валюте.

Ответственными лицами Общества за финансовую отчетность являются:

Председатель Правления – Сабденов Санжар Муратович.

Главный бухгалтер – Саденова Санжан Багитжановна.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Среднесписочная численность за 2019 год и 2018 год составляет 12 человек.

### 2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

#### Заявление о соответствии

Данная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности («МСФО») в редакции, опубликованной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

#### Условия осуществления хозяйственной деятельности в Казахстане

Республика Казахстан продолжает осуществлять экономические реформы и разработку своей законодательной, налоговой и нормативной базы, как того требуют условия рыночной экономики. Будущая стабильность казахстанской экономики в большей степени зависит от этих реформ и разработок, эффективности экономических, финансовых и монетарных мер, предпринятых правительством.

Казахстанская экономика чувствительна к спаду деловой активности и снижению темпов экономического развития в мире. Продолжающийся мировой финансовый кризис вызвал нестабильность рынка капитала, существенное ухудшение ликвидности в банковском секторе и более жесткие условия кредитования в Казахстане.

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Республики Казахстан допускает возможность разных толкований и подвержено часто вносимым изменениям. Перспективы экономического развития Республики Казахстан в основном зависят от эффективности экономических, финансовых и валютных мер, предпринимаемых Правительством, а также от развития налоговой, правовой, нормативной и политической систем.

Руководство не в состоянии предсказывать все изменения, которые могли бы оказать влияние на казахстанскую экономику, соответственно какое воздействие (при наличии такового) они могут оказать на финансовое положение Общества в целом. Руководство полагает, что им предпринимаются необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Общества.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

#### Принцип непрерывной деятельности

Руководство подготовило данную финансовую отчетность на основе принципа непрерывности деятельности. При вынесении данного суждения руководство учитывало финансовое положение Общества, существующие намерения, прибыльность операций и имеющиеся в наличии финансовые ресурсы, а также анализировало воздействие экономической ситуации на будущие операции Общества.

Прилагаемая финансовая отчетность не содержит корректировок, необходимых в случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность на основе принципа непрерывности.

#### Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Республики Казахстан является казахстанский тенге, и эта же валюта является функциональной для Общества и в ней представлена данная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представлены в тысячах тенге и округлены до (ближайшей) тысячи.

#### Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При подготовке данной финансовой отчетности в соответствии с МСФО, руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношения к вопросам отражения активов и обязательств, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Расчетные оценки и основные допущения рассмотрены на основании непрерывности деятельности. Изменения бухгалтерских расчетов отражаются в том периоде, в котором эти изменения произошли.

Основные допущения и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок остаточной стоимости активов и обязательств, рассматриваются ниже.

#### Резервы под обесценение займов и дебиторской задолженности

Общество регулярно проводит анализ займов и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Общество использует свое суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках. Общество аналогичным образом оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятные изменения в статусе погашения обязательств заемщиками Общества или изменения экономических условий, которые соотносятся со случаями невыполнения обязательств перед Обществом. Общество использует оценки, основанные на исторических данных о структуре убытков в отношении активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и объективными признаками обесценения по группам кредитов и дебиторской задолженности. Исходя из имеющегося опыта, Общество использует свое суждение при корректировке наблюдаемых данных применительно к группе кредитов и дебиторской задолженности для создания резервов.

#### Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Общество оценивает наличие любых признаков, указывающих на возможное обесценение активов. В случае выявления любого такого признака Общество осуществляет оценку возмещаемой стоимости активов, что требует оценки ценности использования актива. При оценке ценности использования Общество оценивает будущие потоки денежных средств от использования актива и подходящую ставку дисконтирования для расчета текущей стоимости данных денежных потоков.

#### Срок полезной службы основных средств

Предполагаемые сроки полезной службы основных средств, остаточная стоимость и методы начисления износа пересматриваются ежегодно с учетом влияний изменений в оценках на перспективной основе.

#### Оценка влияния отложенного налога

На каждую отчетную дату руководство Общества определяет будущее влияние отложенного налога путем сверки остаточной стоимости активов и обязательств, приведенной в финансовой отчетности, с соответствующей налоговой базой. Отложенные активы и обязательства оцениваются по налоговым ставкам, применимым к периоду в котором ожидается реализация активов и погашение обязательств. Отложенные налоговые активы признаются с учетом вероятности наличия в будущем достаточно налогооблагаемой прибыли, из которой могут быть вычтены



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

#### Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений (продолжение)

##### *Оценка влияния отложенного налога (продолжение)*

временные разницы, принимаемые для целей налогообложения. Отложенные налоговые активы оцениваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в той степени, в которой не существует вероятности того, что соответствующие налоговые льготы будут реализованы.

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке финансовой отчетности, описаны в примечании 3. Эти положения учетной политики применялись последовательно.

#### Принцип начисления

Финансовая отчетность, составленная по принципу начисления, информирует пользователей не только о прошлых операциях, связанных с выплатой и получением денежных средств, но также и об обязательствах заплатить деньги в будущем, и о ресурсах, представляющих денежные средства, которые будут получены в будущем.

Подготовка финансовой отчетности Общества требует от руководства делать оценки, которые влияют на представленные в отчетности суммы активов и обязательств на отчетную дату, а также суммы доходов и расходов в течение закончившегося периода. Руководство регулярно проводит оценку своих суждений и оценок. Руководство основывает свои оценки и суждения на историческом опыте и на различных факторах, которые считаются разумными в данных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок при различных допущениях и условиях.

#### Денежные средства

Денежные средства включают денежные средства на банковских счетах до востребования и другие краткосрочные банковские депозиты с первоначальным сроком погашения более трех месяцев. Остаточная стоимость этих активов приблизительно равна их справедливой стоимости. Денежные средства учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной ставки процента.

#### Основные средства

Основные средства учитываются Обществом по первоначальной стоимости за вычетом накопленного износа и накопленных убытков от обесценения. Первоначальная стоимость фиксированных активов включает в себя цену приобретения, включая уплаченные невозмещаемые налоги и сборы, а также затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для их использования по назначению.

Последующая оценка актива производится по модели учета по фактическим затратам, в соответствии с которой объект учитывается по его себестоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Последующие затраты, относящиеся к объекту основных средств, который уже был признан, увеличивают его балансовую стоимость, если Общество с большей долей вероятности получит будущие экономические выгоды, превышающие первоначально рассчитанные нормативные показатели существующего актива. Все прочие последующие затраты должны быть признаны как расходы за период, в котором они понесены.

При наличии признаков обесценения руководство производит оценку возмещаемой стоимости, которая определяется как наибольшая из справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу и стоимости, получаемой в результате его использования.

Остаточная стоимость уменьшается до возмещаемой стоимости, а убыток от обесценения относится в прибыль или убыток за год. Убыток от обесценения, отраженный для какого-либо актива в предыдущие периоды, восстанавливается, если имело место изменение в оценках, использованных для определения стоимости, получаемой в результате использования актива, или его справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Прибыль или убыток от выбытия, определяемые путем сравнения суммы выручки с остаточной стоимостью, отражаются в прибыли или убытке за год (в составе прочих операционных доходов или расходов).





## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Основные средства (продолжение)

##### Амортизация

Амортизация начисляется на основе прямолинейного метода на протяжении ожидаемого срока полезного использования. Износ начисляется по следующим средним срокам полезной службы активов:

|                          | Срок полезной службы (лет) |
|--------------------------|----------------------------|
| Здания и сооружения      | 66                         |
| Машины и Оборудование    | 5                          |
| Компьютеры и периферия   | 3-11                       |
| Транспортные средства    | 7-10                       |
| Прочие основные средства | 3-30                       |
| Средний срок службы      | 24                         |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату.

Ликвидационная стоимость актива представляет собой ожидаемую сумму, которую Общество могло бы получить в настоящий момент от продажи актива за вычетом расчетных затрат на продажу исходя из предположения, что возраст актива и его техническое состояние уже соответствует ожидаемой в конце срока его полезного использования. Ликвидационная стоимость актива приравнена к нулю в том случае, если Общество предполагает использовать объект до окончания его физического срока службы. Остаточная стоимость активов и сроки их полезного использования пересматриваются и, при необходимости, корректируются на каждую отчетную дату.

#### Нематериальные активы

Приобретенные нематериальные активы отражаются в финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Затраты на приобретение лицензий на специальное программное обеспечение и его внедрение капитализируются в стоимости соответствующего нематериального актива.

После признания, нематериальные активы оцениваются по первоначальной стоимости, которая складывается из денежных затрат на их приобретение или на создание объекта в самом Обществе, включая уплаченные не возмещаемые налоги и сборы и другие затраты, непосредственно связанные с приведением объектов нематериальных активов в состояние готовности к использованию по назначению. Амортизация по нематериальным активам начисляется по методу равномерного начисления износа в течение предполагаемого срока их полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка. Срок полезного использования нематериальных активов варьируется от 1 года для программного обеспечения до 10 лет для лицензий.

#### Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по затратам на ее приобретение за исключением случаев, когда она переводится в данную категорию из другой категории активов в отчете о финансовом положении.

Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости представляет собой сумму уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств или справедливую стоимость иного возмещения, переданного в обмен на приобретение данного объекта инвестиционной недвижимости в момент его приобретения.

Инвестиционная недвижимость приходится на баланс по счету 1662 «Инвестиционное имущество».

Последующая оценка после первоначального признания в качестве актива объект инвестиционной недвижимости учитывается по справедливой стоимости и оценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату и все изменения справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка.

Прибыль или убыток, возникающие при выбытии (продаже или ином отчуждении) инвестиционной недвижимости определяется как разница между чистой суммой вырученных средств и балансовой стоимостью этой недвижимости.

Балансовая стоимость выбывающего объекта инвестиционной недвижимости, принимаемая в расчет, соответствует стоимости объекта, отраженной в последнем опубликованном отчете о финансовом положении.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Общество оценивает наличие любых признаков, указывающих на возможное обесценение текущей стоимости основных средств. В случае выявления любого такого признака осуществляется оценка на предмет возможного снижения возмещаемой стоимости активов (если таковое имеет место). При невозможности оценки возмещаемой стоимости для отдельно взятого актива, Общество определяет возмещаемую стоимость группы активов, генерирующей денежные средства, к которой принадлежит актив. Возмещаемая стоимость рассчитывается по наибольшему значению из справедливой стоимости за вычетом затрат по продаже и ценности использования. При оценке ценности использования оцененные будущие потоки денежных средств дисконтируются до их текущей стоимости с использованием ставки дисконтирования до вычета налогов, отражающей текущие рыночные оценки временной стоимости денег и риски, специфичные для актива, по которому не корректировались оцененные будущие потоки денежных средств. Если возмещаемая стоимость актива (или группы активов, генерирующей денежные средства) меньше его текущей стоимости, текущая стоимость актива (или группы активов, генерирующей денежные средства) уменьшается до величины возмещаемой стоимости актива. Убыток от обесценения немедленно признается в качестве расхода. При последующем сторнировании убытка от обесценения текущая стоимость актива (или группы активов, генерирующей денежные средства) увеличивается до пересмотренной оценки его возмещаемой суммы, но таким образом, чтобы увеличенная текущая стоимость не превышала его первоначальной текущей стоимости, определенной при непризнании убытка от обесценения по активу (или по группе активов, генерирующей денежные средства) в предыдущие годы. Сторнирование убытка от обесценения немедленно признается как доход.

#### Изменения в учетной политике

##### *Принятые стандарты и интерпретации*

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» заменяет МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определения наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды». Стандарт устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали большинство договоров аренды с использованием единой модели учета в балансе.

Общество применило МСФО (IFRS) 16 с использованием модифицированного ретроспективного метода с 01 января 2019 года. Согласно данному методу стандарт применяется ретроспективно с признанием суммарного эффекта первоначального применения стандарта на дату первоначального применения. При переходе на стандарт Общество решило использовать упрощение практического характера, позволяющее применять стандарт только к договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды с применением МСФО (IAS) 17 и Разъяснения КРМФО (IFRIC) 4 на дату первоначального применения. Общество также решило использовать освобождения от признания для договоров аренды, срок аренды по которым на дату начала аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опцион на покупку (краткосрочная аренда), а также для договоров аренды, в которых базовый актив имеет низкую стоимость (аренда активов с низкой стоимостью).

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя два вида аренды: операционную и финансовую. Учитывая то, что Общество выполнило оценку по договорам операционной аренды, в которых выступает как арендатор, и полагает, что новый стандарт не оказал влияния на финансовую отчетность, так как срок аренды не превышает 12 месяцев и сумма арендной платы минимальная.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Изменения в учетной политике (продолжение)

##### Новые стандарты и интерпретации

Общество не применило некоторые новые стандарты и поправки к действующим стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 01 января 2019 года или после этой даты. Общество не применяло досрочно стандарты, разъяснения и поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу:

- Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций».
- МСФО (IAS) 40 «Переводы объектов инвестиционной недвижимости».
- КРМСФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения».
- Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 гг.
- Поправки к МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 28 применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты.
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», вводится с 01.01.2021 года.

Общество не ожидает, что принятие перечисленных выше стандартов и интерпретаций, окажет значительное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Общества.

#### МСФО (IFRS) 9 - Финансовые инструменты

МСФО (IFRS) 9 заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Общество применило МСФО (IFRS) 9 ретроспективно, и в соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 9 (7.2.15) и (7.2.26), Общество пересчитало сравнительные данные, таким образом, сравнительная информация представлена в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Разницы, возникающие в связи с принятием МСФО (IFRS) 9, были признаны непосредственно в составе капитала по состоянию на 01 января 2019 года и раскрыты ниже.

##### Финансовые инструменты – классификация и оценка

Согласно МСФО (IFRS) 9, все долговые финансовые активы, которые не соответствуют критерию «только погашение основного долга и процентов» (SSPI), классифицируются при первоначальном признании как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССПУ). Согласно данному критерию, долговые инструменты, которые не соответствуют определению «Базового кредитного соглашения», такие как инструменты, содержащие встроенную возможность конвертации, или кредиты без права регресса, оцениваются по ССПУ. Для долговых финансовых инструментов, которые соответствуют критерию SSPI, классификация при первоначальном признании определяется на основе бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

- Инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков, оцениваются по амортизированной стоимости;
- Инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССПСД);
- Инструменты, которые удерживаются для прочих целей, классифицируются как оцениваемые по ССПУ.

Долевые финансовые активы при первоначальном признании требуются классифицировать как оцениваемые по ССПУ, кроме случаев, когда по собственному усмотрению принято решение, без права последующей отмены, классифицировать долевой финансовый актив как оцениваемый по ССПСД. Для долевого финансового инструмента, классифицированного как оцениваемый по ССПСД, все реализованные и нереализованные доходы и расходы, кроме дивидендных доходов, признаются в составе прочего совокупного дохода, без права дальнейшей реклассификации в составе прибыли или убытка.

Классификация и оценка финансовых обязательств остаются в основном неизменными по сравнению с существующими требованиями МСФО (IAS) 39.

Производные финансовые инструменты будут продолжать оцениваться по ССПУ. Встроенные производные финансовые инструменты больше не выделяются от основного финансового актива, к которому они относятся. Встроенные производные финансовые инструменты по договорам финансовой аренды.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### МСФО (IFRS) 9 - Финансовые инструменты (продолжение)

##### *Ипотечные займы с уступкой права требования (продолжение)*

Между Обществом и АО «Ипотечная Организация «Казахстанская ипотечная Компания» заключены соглашения и договора об уступке права требования по ипотечным займам, выданным Обществом. Согласно этим документам Общество уступает права требования по ипотечным займам, при этом у Общества есть обязательство (в случае наступления определенных событий) обратного выкупа прав требований.

В связи с тем, что у Общества, согласно вышеуказанным условиям соглашения об уступке права требования, сохраняются риски и вознаграждения, связанные с владением переданными ипотечными займами, Общество продолжает признавать переданные ипотечные займы в полном объеме. В последующие периоды Общество признает все доходы от переданного актива.

##### *Взаимозачеты*

Финансовые активы и обязательства взаимно зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует законодательно установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

##### *Прекращение признания*

Общество прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо, когда оно передает финансовый актив в

результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Общество не передает, не сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, и не сохраняет контроль над финансовым активом. Любая доля участия в переданных финансовых активах, в отношении которых соблюдаются требования для прекращения признания, созданная Обществом или сохранившаяся за ней, признается в качестве отдельного актива или обязательства в отчете о финансовом положении. Общество прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются.

Общество заключает сделки, по условиям которых передает признанные в отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или часть рисков и выгод, вытекающих из права собственности на переданные активы. При сохранении всех или практически всех рисков и выгод Общество не прекращает признавать переданные активы.

При совершении сделок, по условиям которых Общество не сохраняет за собой, но и не передает практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на финансовый актив, признание данного актива прекращается, если Общество потеряло контроль над активом.

Если при передаче актива Общество сохраняет над ним контроль, оно продолжает признавать актив в той степени, в которой оно сохранила за собой участие в активе, определяемое как степень подверженности Общества изменениям его стоимости.

Если Общество приобретает собственное долговое обязательство, то оно исключается из консолидированного отчета о финансовом положении, и разница между балансовой стоимостью обязательства и уплаченным возмещением включается в состав прибыли или убытка от досрочного погашения обязательства.

Общество списывает активы, которые признаны безнадежными, к взысканию.

##### **Обесценение**

Применение МСФО (IFRS) 9 коренным образом меняет порядок учета Обществом убытков от обесценения по кредитам и дебиторской задолженности по финансовой аренде, которые рассчитываются на основании модели прогнозных ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) вместо модели понесенных убытков, предусмотренной МСФО (IAS) 39. Начиная с 01 января 2019 года Общество признает резерв под ОКУ по всем кредитам, дебиторской задолженности по финансовой аренде, а также прочим долговым финансовым инструментам, которые не оцениваются по ССПУ, а также обязательствам по предоставлению займов и договорам финансовой гарантии, которые все вместе в данном разделе именуются «Финансовыми инструментами». Согласно МСФО (IFRS) 9 требования, касающиеся обесценения, не применяются в отношении долевого инструмента.





## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Обесценение (продолжение)

Резерв под ОКУ оценивается в сумме кредитных убытков, которые, как ожидается, возникнут на протяжении срока действия актива (ОКУ за весь срок), если кредитный риск по данному финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае резерв под убытки будет оцениваться в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. 12-месячные ОКУ – это часть ОКУ за весь срок, представляющая собой ОКУ, которые возникают вследствие дефолтов по финансовому инструменту, ожидаемых в течение 12 месяцев после отчетной даты. ОКУ за весь срок и 12-месячные ОКУ рассчитываются либо на индивидуальной основе, либо на групповой основе, в зависимости от характера портфеля финансовых инструментов.

Общество установило политику осуществления оценки на конец каждого отчетного периода в отношении того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, путем учета изменения риска наступления дефолта на протяжении оставшегося срока действия финансового инструмента. На основании описанного выше процесса Общество группирует предоставленные им кредиты и дебиторскую задолженность по финансовой аренде следующим образом:

Стадия 1: При первоначальном признании актива Общество признает резерв под обесценение в сумме, равной 12-месячным ОКУ. К Стадии 1 также относятся кредиты и другие кредитные линии, кредитный риск по которым уменьшился до такой степени, что они были переведены из Стадии 2.

Стадия 2: Если кредитный риск по активу значительно увеличился с момента первоначального признания, Общество признает резерв под обесценение в сумме, равной ОКУ за весь срок. К Стадии 2 также относятся кредиты и другие кредитные линии, кредитный риск по которым уменьшился до такой степени, что они были переведены на Стадии 3.

Стадия 3: Активы, которые являются дефолтными. Общество признает резерв под обесценение в сумме, равной ОКУ за весь срок.

Общество рассчитывает ОКУ на основе трех сценариев, взвешенных с учетом вероятности, для оценки ожидаемых недополученных денежных средств, которые дисконтируются с использованием эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Недополучение денежных средств – это разница между денежными потоками, причитающиеся организации в соответствии с договором, и денежными потоками, которые организация ожидает получить. Механика расчета ОКУ описана ниже, а основными элементами являются следующие:

**Вероятность дефолта (PD)** представляет собой расчетную оценку вероятности дефолта на протяжении заданного временного промежутка. Дефолт может произойти только в определенный момент времени в течение рассматриваемого периода, если признание актива не было прекращено и он по-прежнему является частью портфеля. Общество производит расчет вероятности дефолта ипотечных займов на основе метода Цепей Маркова. Ежемесячные матрицы миграции строятся на основе сумм просроченных платежей и имеют 5 категорий просрочек и реструктуризацию. В качестве входящей информации используется динамика изменения качества портфеля, при этом глубина анализа составляет 60 месяцев.

**Сумма под риском в случае дефолта (EAD)** представляет собой расчетную оценку величины, подверженной дефолту на какую-либо дату в будущем, с учетом ожидаемых изменений этой величины после отчетной даты, включая выплаты основной суммы долга и процентов, предусмотренные договором или иным образом, погашения выданных займов и проценты, начисленные в результате просрочки платежей.

**Убыток в случае дефолта (LGD)** представляет собой расчетную величину убытков, возникающих в случае наступления дефолта в определенный период времени. Он рассчитывается как разница между предусмотренными договором денежными потоками и теми денежными потоками, которые кредитор ожидает получить, в том числе в результате реализации обеспечения. Данный показатель обычно выражается в процентах по отношению к EAD.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Обесценение (продолжение)

При оценке ОКУ Общество рассматривает три сценария: базовый, оптимистический и пессимистический. В своих моделях определения ОКУ Общество использует прогнозную информацию в качестве исходных экономических данных. Убытки от обесценения и их возмещение учитываются, и информация о них представляется отдельно от прибыли или убытка от модификации, которые отражаются в качестве корректировки валовой балансовой стоимости финансовых активов.

Общество считает, что по финансовому инструменту произошел дефолт, и следовательно, относит его к Стадии 3 (дефолтные активы) для целей расчета ОКУ в любом случае, когда заемщик просрочил предусмотренные договором выплаты на 90 дней. Расчет ожидаемого кредитного убытка по ценным бумагам, депозитам, средствам на текущих счетах и покрытым аккредитивам осуществляется на основании внешних кредитных рейтингов, присваиваемых международными рейтинговыми агентствами Fitch Ratings, Moody's Investor Service, S&P Global Ratings.

Общество оценивает ОКУ на индивидуальной основе для следующих активов:

- финансовый инструмент, валовая балансовая стоимость которого на отчетную дату превышает 0,01 % (ноль целых одна сотая процента) от собственного капитала согласно данным финансовой отчетности или финансовый актив, который представляет собой требование к взаимосвязанной стороне.

Общество оценивает ОКУ на групповой основе для всех прочих классов активов, которые оно объединяет в однородные группы в зависимости от их внутренних и внешних характеристик.

#### МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

Поправки к МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» не приводят к изменению основополагающих принципов стандарта, а поясняют, как эти принципы должны применяться. В поправках разъясняется, как выявить в договоре обязанность к исполнению (обещание передачи товара или услуги покупателю); как установить, является ли компания принципалом (поставщиком товара или услуги) или агентом (отвечающим за организацию поставки товара или услуги), а также как определить, следует ли признать выручку от предоставления лицензии в определенный момент времени или в течение периода.

На основании анализа регулярных потоков доходов Общества, условий индивидуальных договоров и на основе фактов и обстоятельств, существующих на указанную дату, а также с учетом применения упрощенного метода перехода, руководство Общества заключило, что стандарт не оказал влияния на применяемые учетные политики Общества. В соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 15 Общество выбрало упрощенный метод перехода с отражением влияния перехода на новый стандарт по состоянию на 1 января 2019 года в финансовой отчетности за год, заканчивающийся 31 декабря 2019 года, который будет первым годом применения МСФО (IFRS) 15.

#### Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Общества представляют собой финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

##### *Займы и кредиторская задолженность*

Займы и кредиторская задолженность первоначально отражаются по справедливой стоимости, далее учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

##### *Обязательства по возврату возмещения, полученного за уступку права требования по ипотечным займам*

У Общества, в соответствии с условиями соглашения об уступке права требования по ипотечным займам, существует обязательство обратного выкупа прав требований (в случае наступления определенных событий), стоимость права требования при обратном выкупе определяется, исходя из остаточной стоимости прав требования. В последующих периодах Общество признает все расходы, понесенные по финансовым обязательствам.

##### *Зачет финансовых активов и обязательств*

Финансовые активы и обязательства зачитываются и отражаются на нетто основе в отчете о финансовом положении, когда Общество имеет юридически закрепленное право зачесть признанные суммы, и Общество намерено погасить на нетто основе или реализовать актив и обязательство одновременно. Если же погасить финансовый актив, который не квалифицируется как списание, Общество не признает эту операцию списание переданного актива и относящегося к нему обязательства.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые обязательства

##### *Прекращение признания финансовых обязательств*

Общество прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Когда существующее финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно других условиях, или условия существующего обязательства существенно меняются, то такой обмен или изменения учитываются как списание первоначального обязательства и признание нового обязательства. Разница между остаточной стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

#### Дивиденды

Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

#### Налогообложение

В финансовой отчетности отражены расходы по налогообложению в соответствии с требованиями законодательства, с использованием налоговых ставок и законодательных норм, которые действуют или по существу вступили в силу на конец отчетного периода. Расходы/возмещение по налогу на прибыль включают текущие налоговые платежи и отложенное налогообложение и отражаются в прибыли или убытке за год, если они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе капитала в связи с тем, что относятся к операциям, которые также отражены в этом или другом периоде в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе капитала.

##### *Текущий налог*

Сумма текущего налога определяется, исходя из величины налогооблагаемой прибыли за период. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли, отраженной в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает вообще не подлежащие налогообложению или вычету для целей налогообложения статьи. Обязательства по текущему подоходному налогу рассчитываются с использованием ставок налогообложения, утвержденных законодательством на отчетную дату.

##### *Отложенный налог*

Отложенный налог признается в отношении временных разниц между остаточной стоимостью активов и обязательств, отраженных в финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с гудвиллом или возникают вследствие первоначального признания других активов и обязательств в рамках сделок, которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль.

Отложенная стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по подоходному налогу рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства. Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Общества (по состоянию на отчетную дату) в отношении способов возмещения или погашения остаточной стоимости активов и обязательств.

Отложенные налоги признаются как расходы периода, кроме случаев, когда они относятся к операциям, напрямую связанным с приобретением или реализацией активов, в этом случае соответствующий налог также признается напрямую в составе прочего совокупного дохода или в капитале.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Резервы

Резервы представляют собой обязательства нефинансового характера с неопределенным сроком или суммой. Они начисляются, если Общество вследствие определенного события в прошлом имеет юридически обоснованные или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов, предусматривающих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности.

#### Расходы на содержание персонала и связанные с ними отчисления

В соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан Общество удерживает суммы пенсионных взносов из заработной платы сотрудников и перечисляет их в АО «Единый накопительный пенсионный фонд». У Общества нет каких-либо соглашений о пенсионном обеспечении, помимо государственной пенсионной программы Республики Казахстан, которая требует от работодателя производить удержания, рассчитанные как процент от общей суммы заработной платы.

Общество производит отчисления социального налога и социальных отчислений за своих сотрудников в бюджет Республики Казахстан.

Общество не имеет обязательств по выплатам после окончания трудовой деятельности или иным компенсационным выплатам, требующим начисления.

#### Процентные доходы

Процентные доходы отражаются в прибыли или убытке за год по методу начисления с использованием метода эффективной процентной ставки, то есть по ставке, которая дисконтирует ориентировочные будущие поступления денежных средств в течение периода ожидаемой продолжительности обращения финансового инструмента до уровня чистой балансовой стоимости финансового актива.

Комиссии за организацию кредитов, комиссии за обслуживание кредитов и прочие комиссии, рассматриваются в качестве неотъемлемой части общей доходности по кредитам, а также соответствующие затраты по сделкам отражаются как доходы будущих периодов и амортизируются как процентные доходы в течение предполагаемого срока действия финансового инструмента с использованием метода эффективной ставки процента.

#### *Вознаграждение за доверительное управление правами требования по ипотечным займам*

Общество, согласно договорам доверительного управления правами требования по ипотечным займам, осуществляет доверительное управление ипотечными займами, право требования, по которым уступлены АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания». Под доверительным управлением в рамках договоров понимается: получение платежей, осуществляемых заемщиками по ипотечным займам, перечисление платежей на счет АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания», работа с проблемными ипотечными займами, проверка состояния предметов и осуществление иных мероприятий по доверительному управлению.

Общество за доверительное управление получает вознаграждение, которое рассчитывается как разница между ставкой вознаграждения по ипотечному займу и котировочной ставкой Общества по данному ипотечному займу, действующей на момент начисления вознаграждения.

#### Прочие доходы и расходы

Прочие комиссии, а также прочие доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка, когда соответствующая услуга уже предоставлена.

#### Условные обязательства, условные активы

Условные обязательства - это существующая обязанность, которая возникает из прошлых событий, но не признается потому, что возникновение потребности оттока ресурсов для исполнения обязанности не является вероятным или сумма обязанности не может быть оценена с достаточной достоверностью.

Условные обязательства не признаются, а подлежат раскрытию, кроме случаев, когда возможность выбытия ресурсов является маловероятной.

Условные активы не отражаются в финансовой отчетности, но подлежат раскрытию в случае, если получение экономической выгоды является вероятным.





## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Раскрытие информации о связанных сторонах

Стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность контролировать другую сторону или осуществлять значительное влияние на другую сторону при принятии ею финансовых или операционных решений. При оценке возможного наличия отношений с каждой связанной стороной внимание уделяется сути взаимоотношений, а не только их юридическому оформлению.

Связанные стороны, за исключением тех, которые подпадают под ограничения законодательства, могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами, и сделки между связанными сторонами могут и не проводиться на тех же самых условиях и в суммах, как сделки между несвязанными сторонами.

#### События после отчетной даты

События после отчетной даты – это события, как благоприятные, так и не благоприятные, которые происходят в период между отчетной датой и датой утверждения финансовой отчетности. События, подтверждающие существование на отчетную дату условия, отражаются в финансовой отчетности (корректирующие события).

События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты условиях, не отражаются в финансовой отчетности (некорректирующие события).

#### Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается посредством деления прибыли, принадлежащей владельцам Общества, на средневзвешенное количество простых акций, находящихся в обращении в течение отчетного года.

#### Переоценка иностранной валюты

Функциональной валютой Общества является валюта основной экономической среды, в которой Общество осуществляет свою деятельность. Функциональной валютой Общества и валютой представления отчетности Общества является национальная валюта Республики Казахстан, т.е. казахстанский тенге (далее по тексту – «тенге»).

Денежные активы и обязательства пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действующему на соответствующую отчетную дату. Положительные и отрицательные курсовые разницы от расчетов по таким операциям и от пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту Общества по рыночному курсу на конец года отражаются в прибыли или убытке за год. Пересчет по обменному курсу на конец года не

применяется к неденежным статьям, оцениваемым по первоначальной стоимости. Неденежные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, включая долевые инвестиции, пересчитываются с использованием обменных курсов, которые действовали на момент определения справедливой стоимости.

Влияние курсовых разниц на неденежные статьи, оцененные по справедливой стоимости в иностранной валюте, отражается как часть доходов или расходов от переоценки по справедливой стоимости.

Официальный обменный курс, использованный для переоценки остатков по счетам в иностранной валюте, составлял:

|                    | 31 декабря 2019 года | 31 декабря 2018 года |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Тенге/1 доллар США | 381,18               | 384,2                |





## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

#### а) Первоначальная стоимость

| В тысячах тенге                                  | Здания и сооружения | Компьютеры и периферия | Транспортные средства | Прочие основные средства | Итого     |
|--------------------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------|
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2017 года | 143 458             | 22 970                 | 88 555                | 7 181                    | 262 164   |
| Поступления                                      | -                   | -                      | -                     | -                        | -         |
| Выбытия                                          | (143 458)           | -                      | -                     | -                        | (143 458) |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2018 года | -                   | 22 970                 | 88 555                | 7 181                    | 262 164   |
| Поступления                                      | -                   | -                      | -                     | -                        | -         |
| Выбытия                                          | -                   | -                      | (3 128)               | (28)                     | (3 157)   |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2019 года | -                   | 22 970                 | 85 427                | 7 153                    | 115 550   |

#### б) Накопленная амортизация

| В тысячах тенге                                 | Здания и сооружения | Компьютеры и периферия | Транспортные средства | Прочие основные средства | Итого    |
|-------------------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|----------|
| Накопленная амортизация на 31 декабря 2017 года | (14 215)            | (13 713)               | (18 398)              | (6 770)                  | (53 096) |
| Отчисления на износ                             | (1 417)             | (2 765)                | (8 655)               | (327)                    | (13 164) |
| Износ по выбытиям                               | 15 632              | -                      | -                     | -                        | 15 632   |
| Накопленная амортизация на 31 декабря 2018 года | -                   | (16 478)               | (27 053)              | (7 097)                  | (50 628) |
| Отчисления на износ                             | -                   | (2 362)                | (8 429)               | (27)                     | (10 818) |
| Износ по выбытиям                               | -                   | -                      | 2 478                 | 28                       | 2 506    |
| Накопленная амортизация на 31 декабря 2019 года | -                   | (18 840)               | (33 004)              | (7 096)                  | (58 940) |

#### в) Остаточная стоимость

| В тысячах тенге                              | Здания и сооружения | Компьютеры и периферия | Транспортные средства | Прочие основные средства | Итого    |
|----------------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|----------|
| По первоначальной стоимости                  | -                   | 22 970                 | 88 555                | 7 181                    | 262 164  |
| Накопленный износ                            | -                   | (16 478)               | (27 053)              | (7 097)                  | (50 628) |
| Остаточная стоимость на 31 декабря 2018 года | -                   | 6 492                  | 61 502                | 84                       | 68 078   |
| По первоначальной стоимости                  | -                   | 22 970                 | 85 427                | 7 153                    | 115 550  |
| Накопленный износ                            | -                   | (18 840)               | (33 004)              | (7 096)                  | (58 940) |
| Остаточная стоимость на 31 декабря 2019 года | -                   | 4 130                  | 52 423                | 57                       | 56 610   |

Согласно предоставленной «Справке об отсутствии (наличии) недвижимого имущества» с правительственного сайта egov.kz, офис, находящийся в составе ОС - «Здания и сооружения», находится в доверительном управлении ТОО «Алматы Недвижимость Rent» по Договору доверительного управления № 18/13 от 07.09.2019г.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

### 5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

#### а) Первоначальная стоимость

| В тысячах тенге                                  | Программное обеспечение | Прочие нематериальные активы | Итого  |
|--------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------|
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2017 года | 11 700                  | 2 191                        | 13 891 |
| Поступления                                      | -                       | -                            | -      |
| Выбытия                                          | -                       | -                            | -      |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2018 года | 11 700                  | 2 191                        | 13 891 |
| Поступления                                      | -                       | -                            | -      |
| Выбытия                                          | -                       | -                            | -      |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2019 года | 11 700                  | 2 191                        | 13 891 |

#### б) Накопленная амортизация

| В тысячах тенге                                 | Программное обеспечение | Прочие нематериальные активы | Итого   |
|-------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------|
| Накопленная амортизация на 31 декабря 2017 года | (5 074)                 | (445)                        | (5 519) |
| Отчисления на износ                             | (807)                   | (133)                        | (940)   |
| Износ по выбытиям                               | -                       | -                            | -       |
| Накопленная амортизация на 31 декабря 2018 года | (5 881)                 | (578)                        | (6 459) |
| Отчисления на износ                             | (806)                   | (133)                        | (939)   |
| Износ по выбытиям                               | -                       | -                            | -       |
| Накопленная амортизация на 31 декабря 2019 года | (6 687)                 | (711)                        | (7 398) |

#### в) Остаточная стоимость

| В тысячах тенге                              | Программное обеспечение | Прочие нематериальные активы | Итого   |
|----------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|---------|
| По первоначальной стоимости                  | 11 700                  | 2 191                        | 13 891  |
| Накопленный износ                            | (5 881)                 | (578)                        | (6 459) |
| Остаточная стоимость на 31 декабря 2018 года | 5 819                   | 1 613                        | 7 432   |
| По первоначальной стоимости                  | 11 700                  | 2 191                        | 13 891  |
| Накопленный износ                            | (6 687)                 | (711)                        | (7 398) |
| Остаточная стоимость на 31 декабря 2019 года | 5 013                   | 1 480                        | 6 493   |

Нематериальные активы не являются предметом залога.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

### 6. ИНВЕСТИЦИОННОЕ ИМУЩЕСТВО

| В тысячах тенге                                  | 2019      | 2018      |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|
| На начало года                                   | 143 621   | 269 248   |
| Приобретение объектов недвижимости               | -         | 55 890    |
| Изменение справедливой стоимости                 | 3 535     | -         |
| Отчуждение (выбытие) инвестиционной недвижимости | (127 209) | (181 517) |
| На конец года                                    | 19 947    | 143 621   |

Общество применяет способ учета по справедливой стоимости. В течение года не было приобретено к имеющимся 7 объектам дополнительно объектов недвижимости, реализовано 6 квартир, на конец года у Общества осталась 1 квартира.

В феврале 2019 года по приобретаемым и реализуемым объектам была произведена оценка инвестиционной недвижимости Независимым оценщиком – ТОО «SP Valuers» согласно договору об оказании услуг № 17/2019 от 15.02.2019 года.

### 7. ЗАЙМЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ КЛИЕНТАМ

| В тысячах тенге                                                                                                                       | 2019             | 2018             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Долгосрочные займы</b>                                                                                                             |                  |                  |
| Долгосрочные займы, предоставленные клиентам (займы, переданные АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»)         | 622 863          | 923 782          |
| Резервы по займам предоставленным клиентам                                                                                            | -                | -                |
| Долгосрочные займы, предоставленные клиентам по собственной программе                                                                 | 449 123          | 474 580          |
| Дисконт по займам, предоставленным клиентам                                                                                           | (2 205)          | (2 722)          |
| Резервы по займам предоставленным клиентам                                                                                            | (185 874)        | -                |
| <b>Итого долгосрочные займы, предоставленные клиентам</b>                                                                             | <b>883 907</b>   | <b>1 395 640</b> |
| <b>Краткосрочные займы</b>                                                                                                            |                  |                  |
| Дебиторская задолженность по начисленным процентам по займам, переданным АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» | 11 876           | 6 801            |
| Текущая часть долгосрочных займов, переданных АО Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»                             | 91 617           | 63 129           |
| Текущая часть долгосрочных займов, переданных клиентам по собственной программе                                                       | 22 189           | 56 155           |
| Дебиторская задолженность по начисленным вознаграждениям по собственной программе                                                     | 2 181            | 3 008            |
| Просроченная задолженность клиентов по основному долгу займа                                                                          | 36 006           | 63 927           |
| Просроченная задолженность клиентов по вознаграждению по займу                                                                        | 21 610           | 41 232           |
| Дисконт по займам, предоставленным клиентам                                                                                           | (361)            | (417)            |
| Резервы по займам предоставленным клиентам                                                                                            | -                | (229 046)        |
| <b>Итого краткосрочные займы, предоставленные клиентам</b>                                                                            | <b>185 118</b>   | <b>4 789</b>     |
|                                                                                                                                       | <b>1 069 025</b> | <b>1 400 429</b> |

В соответствии с классификацией финансовых активов с учетом текущих рейтингов, займы классифицируются «без рейтинга». Более подробная информация предоставлена в примечании по ссудному портфелю.

Ниже проводится анализ изменения резерва под обесценение кредитного портфеля за годы, закончившиеся 31 декабря:

|                               | Ипотечные займы по собственной программе | Ипотечные займы, права требования по которым переданы АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная Компания» |
|-------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Сальдо на 31.12.2018г.        | (59 133)                                 | (169 913)                                                                                                          |
| Восстановлено - Примечание 21 | 8 254                                    | 70 760                                                                                                             |
| Начислено - Примечание 21     | (14 784)                                 | (21 000)                                                                                                           |
| Сальдо на 31.12.2019г.        | (65 663)                                 | (120 253)                                                                                                          |



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 8. АКТИВЫ, ПЕРЕДАННЫЕ В ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Обществом были заключены договора доверительного управления:

- № 16/11 от 03 октября 2016 года с ТОО «Алматы Недвижимость Rent»;
- № 18/13 от 07 сентября 2019 года с ТОО «Алматы Недвижимость Rent»;
- № 18/14 от 07 сентября 2019 года с ТОО «Алматы Недвижимость Rent».

По вышеуказанным договорам Доверительному Управляющему были переданы квартиры, принадлежащие на праве собственности Обществу

Информация о переданных объектах предоставлена ниже:

| Наименование                                                      | Площадь<br>квартир | Стоимость в тыс.<br>тенге |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Квартира № 1, г.Алматы, пр.Достык, уг.ул. Богенбай батыра 34а/87а | 255,1              | 131 126                   |
| Квартира № 3, г.Алматы, пр.Достык, уг.ул. Богенбай батыра 34а/87а | 290,9              | 141 765                   |
| Квартира № 4, г.Алматы, пр.Достык, уг.ул. Богенбай батыра 34а/87а | 241,9              | 121 571                   |
| Квартира № 7, г.Алматы, пр.Достык, уг.ул. Богенбай батыра 34а/87а | 281,7              | 252 369                   |
| Квартира № 2, г.Алматы, пр.Достык, уг.ул. Богенбай батыра 34а/87а | 111,6              | 127 825                   |
|                                                                   | <b>1 181,2</b>     | <b>663 656</b>            |

### 9. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ

| В тысячах тенге                       | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------|------|
| Долгосрочные расходы будущих периодов | -    | 7    |
|                                       | -    | 7    |

### 10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

| В тысячах тенге                              | 2019       | 2018         |
|----------------------------------------------|------------|--------------|
| Деньги на расчетных счетах в тенге, всего:   | 772        | 2 842        |
| В том числе: АО «Банк RBK»                   | 455        | 437          |
| Минус резерв под обесценение денег и вкладов | (34)       | (32)         |
| Чистый остаток денежных средств              | 421        | 405          |
| АО «Народный Банк                            | 353        | 2 451        |
| Минус резерв под обесценение денег и вкладов | (2)        | (14)         |
| Чистый остаток денежных средств              | 351        | 2 437        |
| АО «QAZAQ BANKI»                             | 1          | 1            |
| Минус резерв под обесценение денег и вкладов | (1)        | (1)          |
| Чистый остаток денежных средств              | -          | -            |
|                                              | <b>772</b> | <b>2 842</b> |

Денежные средства, находящиеся в банках, по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года выражены в следующих валютах:

| В видах валют | 2019       | 2018         |
|---------------|------------|--------------|
| В тенге (KZT) | 772        | 2 842        |
|               | <b>772</b> | <b>2 842</b> |



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ денежных средств по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов:

| В тысячах тенге          | Рейтинг                                 | 2019 | 2018  |
|--------------------------|-----------------------------------------|------|-------|
| В том числе: АО Банк RBK | Standard & Poor's:<br>B/kzBB/стабильный | 421  | 405   |
| АО «Народный Банк»       | Moody's: Ba1+/позитивный                | 351  | 2 437 |
|                          |                                         | 772  | 2 842 |

На 31 декабря 2019 года все остатки в банках пересчитаны согласно МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

### 11. ЗАПАСЫ

| В тысячах тенге                    | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|------|------|
| Прочие товарно-материальные запасы | 143  | 153  |
|                                    | 143  | 153  |

Товарно-материальные запасы не обесценены.

### 12. АВАНСЫ, ВЫПЛАЧЕННЫЕ ЗА ИНВЕСТИЦИОННОЕ ИМУЩЕСТВО

Обществом были заключены предварительные договора купли-продажи:

- от 19 апреля 2019 года № 19/02 с ТОО «Гипроводстрой» и от 12 ноября 2019 года № 19/13 согласно которым Общество обязуется купить у ТОО «Гипроводстрой» жилые квартиры в г.Алматы. В целях исполнения своих обязательств в 2019 году Обществом перечислены авансы в размере 282 717, тыс. тенге. Условиями договора было предусмотрено обязательное заключение договора купли-продажи не позднее 01 марта 2020 года;
- от 03 декабря 2019 года с ТОО «Риэлт Комфорт» согласно которому Общество обязуется купить у ТОО «Риэлт Комфорт» жилые квартиры в г.Алматы. В целях исполнения своих обязательств в 2019 году Обществом перечислены авансы в размере 10 000,0 тыс. тенге. Условиями договора было предусмотрено обязательное заключение договора купли-продажи не позднее 01 июля 2020 года.

| В тысячах тенге                                    | 2019           | 2018     |
|----------------------------------------------------|----------------|----------|
| Авансы, выплаченные за основные средства           | 292 718        | -        |
| В том числе: ТОО «Гипроводстрой»                   | 282 718        | -        |
| ТОО «Риэлт Комфорт» - Примечание 27                | 10 000         | -        |
| <b>Чистая дебиторская задолженность по авансам</b> | <b>292 718</b> | <b>-</b> |

### 13. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ

| В тысячах тенге                                                                                                   | 2019   | 2018   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Расходы будущих периодов (предоплата за страхование и подписку)                                                   | 108    | 112    |
| Дебиторская задолженность по вознаграждению за доверительное управление по займам АО «Ипотечная организация «КИК» | 3 283  | 11 258 |
| Текущие налоговые активы                                                                                          | 1 561  | 659    |
| Дебиторская задолженность работников                                                                              | -      | 8      |
| Прочая дебиторская задолженность                                                                                  | 14 000 | 65 578 |
|                                                                                                                   | 18 952 | 77 507 |

Дебиторская задолженность работников была погашена в феврале 2019 года полностью. Дебиторская задолженность возникла по просроченным займам в АО «Ипотечная организация «КИК», которые были погашены Обществом своевременно за счет собственных средств. Данная задолженность не учитывается в формировании резервов (проvizий) Общества.





## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 14. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

На 31 декабря 2018 года единственным акционером Общества является физическое лицо – Оразбеков Ануарбек Айтмолдаулы. По состоянию на 31 декабря 2018 года Общество имело 90 тыс. штук размещенных и полностью оплаченных акций на сумму 900 тысяч тенге. В течение года изменений по Уставному капиталу не происходило. На 31 декабря 2019 года доли участия и состав в Уставном капитале не изменились.

Конечной контролирующей стороной Общества является единственный акционер – господин Оразбеков Ануарбек Айтмолдаулы.

Общество является объектом регуляторных требований Республики Казахстан в отношении минимального акционерного капитала и требований по платежеспособности, которые определены в нормативных актах Комитета Республики Казахстан по надзору и регулированию финансового рынка и финансовых организаций при Национальном Банке РК. Акционерный капитал Общества составляет 900 тысяч тенге, в то время как минимально требуемый в соответствии с данными нормативными актами капитал составлял с учетом изменений с 01.07.2010 года - 300 тысяч тенге.

Основная цель Общества в управлении капиталом заключается в обеспечении устойчивой кредитоспособности и нормального уровня достаточности капитала для проведения операционной деятельности Общества. Общество управляет структурой и изменениями капитала в соответствии с изменениями в экономике.

#### Расчет балансовой стоимости одной акции

Расчет балансовой стоимости одной акции, предоставленный ниже, был проведен на основании методики изложенной в приложении №6 к Листинговым Правилам, утвержденным решением Биржевого совета АО «Казахстанская фондовая биржа» (протокол № 22 от 04 октября 2010 года) с внесенными изменениями решением Биржевого совета от 11 марта 2014 года.

Для определения рыночной стоимости простой акции мы использовали балансовый метод оценки ценных бумаг.

Балансовая стоимость одной простой акции рассчитывается по формуле:

$BV_{\alpha} = NAV / NOCs$ , где

$BV_{\alpha}$  – (book value per common share) – балансовая стоимость одной простой акции на дату расчета;

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

$NOCs$  – (number of outstanding common shares) – количество простых акций на дату расчета.

Чистые активы для простых акций рассчитываются по формуле:

$NAV = (TA - IA) - TL - PS$ , где:

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

$IA$  – (intangible assets) – нематериальные активы (гудвилл) эмитента в отчете о финансовом положении на дату расчета;

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

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

### 14. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ (продолжение)

| В тысячах тенге                            | 2019      | 2018        |
|--------------------------------------------|-----------|-------------|
| Активы                                     | 2 128 323 | 2 363 833   |
| Обязательства                              | (747 547) | (1 131 363) |
| Нематериальные активы (гудвилл)            | (6 493)   | (7 432)     |
| Уставный капитал, привилегированные акции  | -         | -           |
| Итого чистые активы для простых акций      | 1 374 283 | 1 225 038   |
| Число простых размещенных акций (в штуках) | 90 000    | 90 000      |
| Балансовая стоимость одной простой акции   | 15,270    | 13,612      |

#### Дивиденды

Держатели простых акций имеют право голоса, но выплата дивидендов не гарантирована. Подлежащая распределению прибыль определяется на основе прибыли, отраженной в финансовой отчетности Обществом, подготовленной в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности.

За период, закончившийся 31 декабря 2018 года, дивиденды не были объявлены и выплачены. Решением единственного акционера № 19/02 от 26 марта 2019 года.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 15. НЕРАСПРЕДЕЛЕННЫЙ ДОХОД/УБЫТОК

| В тысячах тенге                             | 2019    | 2018      |
|---------------------------------------------|---------|-----------|
| Нераспределенная прибыль/убыток прошлых лет | 332 470 | 506 301   |
| Прибыль текущего года                       | 148 306 | (173 831) |
|                                             | 480 776 | 332 470   |

### 16. ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

| В тысячах тенге                                                                                                                                     | 2019    | 2018      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| <b>Долгосрочные финансовые обязательства</b>                                                                                                        |         |           |
| Долгосрочные займы, права требования по которым переданы в АО «Ипотечная Организация «Казахстанская Ипотечная Компания»                             | 622 863 | 923 782   |
| <b>Итого долгосрочная задолженность</b>                                                                                                             | 622 863 | 923 782   |
| <b>Краткосрочные финансовые обязательства</b>                                                                                                       |         |           |
| Текущая часть ипотечных займов, права требования по которым переданы в АО «Ипотечная Организация «Казахстанская Ипотечная Компания»                 | 91 616  | 162 320   |
| Начисленное вознаграждение по ипотечным займам, права требования по которым переданы в АО «Ипотечная Организация «Казахстанская Ипотечная Компания» | 11 876  | 6 801     |
| <b>Итого краткосрочная задолженность</b>                                                                                                            | 103 492 | 169 121   |
|                                                                                                                                                     | 726 355 | 1 092 903 |

### 17. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

| В тысячах тенге                                                                        | 2019  | 2018  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Резерв на отпускные выплаты                                                            | 1 613 | 1 819 |
| Оценочные обязательства – социальный налог                                             | 97    | 109   |
| Оценочные обязательства – социальные отчисления                                        | 56    | 64    |
| Оценочные обязательства – отчисления в обязательное социальное медицинское страхование | 24    | 27    |
|                                                                                        | 1 790 | 2 019 |

В таблице ниже приводится изменение резерва:

| В тысячах тенге                         | 2019    | 2018    |
|-----------------------------------------|---------|---------|
| Резерв на отпускные выплаты на 1 января | 2 019   | 3 737   |
| Начислено                               | 3 596   | 2 019   |
| Восстановлено                           | (3 825) | (3 737) |
| <b>Резервы на 31 декабря</b>            | 1 790   | 2 019   |

### 18. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ПРОЧИМ НАЛОГАМ И ПЛАТЕЖАМ

| В тысячах тенге                                                              | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Индивидуальный подоходный налог (ИПН)                                        | 201  | 88   |
| Социальный налог                                                             | 17   | -    |
| Социальные отчисления                                                        | 259  | -    |
| Обязательные пенсионные взносы                                               | 24   | -    |
| Взносы и отчисления в обязательное социальное медицинское страхование (ОСМС) | 703  | -    |



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 19. ПРОЧЕЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

| В тысячах тенге                                                      | 2019   | 2018   |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Прочая кредиторская задолженность третьим сторонам                   | 10 742 | 7 049  |
| Прочая кредиторская задолженность связанным сторонам (Примечание 27) | -      | 21 227 |
| Предоплаты, полученные от заемщиков – физических лиц                 | 1 774  | 2 141  |
| Расчеты с работниками                                                | 748    | -      |
|                                                                      | 13 264 | 30 417 |

Справедливая стоимость торговой кредиторской задолженности равна балансовой стоимости.

### 20. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ

| В тысячах тенге                                                                                                                                                                                              | 2019    | 2018    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Начисленное вознаграждение по ипотечным займам, права требования, по которым уступлены АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» (за минусом вознаграждения по доверительному управлению) | 85 514  | 103 241 |
| Процентный доход по займам, предоставленным клиентам, по собственной программе                                                                                                                               | 68 050  | 66 633  |
|                                                                                                                                                                                                              | 153 564 | 169 874 |

### 21. РЕЗЕРВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЗАЙМА

| В тысячах тенге                                                                                                   | 2019      | 2018      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Резерв под обесценение на 1 января                                                                                | (224 714) | (4 332)   |
| Ассигнования на резервы (провизии) по условным обязательствам                                                     | (21 067)  | (260 397) |
| Доходы от восстановления резервов (провизий), созданных по условным обязательствам                                | 70 769    | 99 106    |
| Ассигнования на резервы (провизии) по займам и финансовому лизингу, предоставленным клиентам                      | (14 784)  | (93 940)  |
| Доходы от восстановления резервов (провизий), созданных по займам и финансовому лизингу, предоставленным клиентам | 8 254     | 34 849    |
| Признание ОКУ согласно МСФО (IFRS) 9 – пересчет за 2018г                                                          | (4 332)   | -         |
| Резервы на 31 декабря                                                                                             | 43 172    | (224 714) |

### 22. РЕЗЕРВЫ ПО ДЕНЕЖНЫМ СРЕДСТВАМ И ВКЛАДАМ

| В тысячах тенге                                                                               | 2019  | 2018 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| Доходы от восстановления резервов (провизий), созданных по денежным средствам и вкладам в БВУ | 890   | 456  |
| Ассигнования на резервы (провизии) по денежным средствам и вкладам в БВУ                      | (879) | (47) |
|                                                                                               | 11    | 409  |

### 23. ПРОЧЕЕ ДОХОДЫ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

| В тысячах тенге                                  | 2019  | 2018 |
|--------------------------------------------------|-------|------|
| Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости | 4 864 | -    |
| Доходы от выбытия основных средств               | 4 550 | -    |
|                                                  | 414   | -    |



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 24. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

| В тысячах тенге                                       | 2019   | 2018   |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|
| Заработная плата                                      | 22 393 | 39 553 |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | 11 757 | 14 104 |
| Услуги банка                                          | 145    | 194    |
| Социальный налог и социальное страхование             | 2 112  | 2 598  |
| Налоги и прочие платежи в бюджет                      | 1 928  | 5 330  |
| Аудиторские, нотариальные и консультационные услуги   | 1 000  | 1 000  |
| Коммунальные расходы                                  | 630    | 387    |
| Материалы                                             | 160    | 702    |
| Резерв по отпускам                                    | 1 118  | (334)  |
| Услуги сопровождения программного обеспечения         | 196    | -      |
| Штрафы и пени                                         | 5 772  | -      |
| Услуги связи и почты                                  | 320    | 497    |
| Информационные услуги                                 | 116    | 104    |
| Страхование                                           | 118    | 134    |
| Прочие расходы                                        | 765    | 2 345  |
|                                                       | 48 530 | 66 614 |

### 25. ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ

Расходы по подоходному налогу за год, закончившийся 31 декабря, представлены следующим образом:

| В тысячах тенге                                                                                       | 2019    | 2018   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Расходы по текущему корпоративному налогу                                                             |         | -      |
| Отложенное налоговое обязательство/актив по подоходному налогу – сторно в 2019г, начисление – в 2019г | (5 849) | 12 295 |
| Отложенное налоговое обязательство/актив по подоходному налогу                                        | 5 435   | 5 849  |
|                                                                                                       | (414)   | 18 144 |

Ниже приведена сверка расходов по подоходному налогу, применимому к доходу до учета подоходного налога по установленной законом ставке налога 20%, с расходами по текущему подоходному налогу за годы, закончившиеся 31 декабря:

| В тысячах тенге                                                                                              | 2019     | 2018      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| Прибыль/Убыток до налогообложения                                                                            | 147 892  | (160 417) |
| (Экономия) / расходы по подоходному налогу по бухгалтерскому доходу                                          | 29 578   | 32 083    |
| Налоговый эффект расходов не относимых на вычеты или доходов не подлежащих обложению в целях налогообложения | (29 992) | (13 939)  |
| Расходы по подоходному налогу                                                                                | (414)    | 18 144    |

Сальдо отсроченного налога, рассчитанного посредством применения установленных законом ставок налога, действующих на даты составления соответствующих бухгалтерских балансов, к временным разницам между основой для расчета активов и обязательств и суммами, отраженными в финансовой отчетности, включают следующее на 31 декабря:

| В тысячах тенге                                          | 2019  | 2018    |
|----------------------------------------------------------|-------|---------|
| Активы по отсроченному налогу                            | (991) | (1 097) |
| Резерв по неиспользованным отпускам                      | (358) | (404)   |
| Амортизация дисконта по займам, предоставленным клиентам | (28)  | (28)    |
| Налоги                                                   | (20)  | (20)    |
| Обязательства по отложенному налогу                      | 426   | 6       |
| Амортизация по основным средствам                        | 426   | 69      |
| Признанное обязательство (актив) по отсроченному налогу  | 435   | 5       |



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 25. ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ (продолжение)

Налоговый эффект изменения временных разниц за отчетный период представлен следующим образом:

|                                                          | Сальдо на<br>31.12.2019 | Изменения за<br>отчетный<br>период | Сальдо на<br>31.12.2018г |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Активы по отсроченному налогу                            | (991)                   | 106                                | (1 097)                  |
| Резерв по неиспользованным отпускам                      | (358)                   | 46                                 | (404)                    |
| Амортизация дисконта по займам, предоставленным клиентам | (513)                   | 115                                | (628)                    |
| Налоги                                                   | (120)                   | (55)                               | (65)                     |
| Обязательства по отложенному налогу                      | 6 426                   | (520)                              | 6 946                    |
| Амортизация по основным средствам                        | 6 426                   | (520)                              | 6 946                    |
| Признанное обязательство (актив) по отсроченному налогу  | 5 435                   | (414)                              | 5 849                    |

### 26. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

В 2019 году Обществом операции по выпуску и размещению акций не проводились.

Информация об акциях Общества на 31.12.2019 года:

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Количество выпущенных акций всего, штук       | 90 000       |
| Из них:                                       |              |
| Простых акций                                 | 90 000       |
| Привилегированных                             | -            |
| Номинальная стоимость простой акции           | 10 000 тенге |
| Номинальная стоимость привилегированной акции | -            |

Простые акции Общества включены в официальный торговый список Казахстанской фондовой биржи, код НИН – KZ1C54630013.

Прибыль на акцию рассчитывается на основе чистой прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находящихся в обращении, в течение отчетного периода. Общество не имеет в наличии ценных бумаг, имеющих разводняющий эффект.

| В тысячах тенге                                                  | 2019    | 2018      |
|------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Совокупный доход за период                                       | 148 306 | (173 831) |
| Средневзвешенное число обыкновенных акций в обращении (в штуках) | 90 000  | 90 000    |
| Прибыль (убыток) на акцию базовый и разводненный                 | 1,648   | (1,931)   |





## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 27. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

#### Положения и условия сделок со связанными сторонами

Сделки со связанными сторонами включают в себя управленческий персонал и учредителя.

Операции со связанными сторонами совершались на условиях, согласованных между сторонами и не предусматривающих обязательного использования рыночных тарифов. Непогашенные остатки на конец периода не имеют обеспечения, являются краткосрочными, а расчеты производятся в денежной форме.

Сальдо задолженности и совершившиеся операции (сделки) с ТОО «Достык Тауэр-Эса» за 2019 и 2018 годы:

| В тыс. тенге                                                                        | 2019           | 2018           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Торговая кредиторская задолженность, всего:</b>                                  |                | -              |
| В том числе ТОО «Достык Тауэр-Эса» (Примечание 19)                                  | -              | 21 227         |
| <b>Получено и погашено ВФП, всего:</b>                                              | (21 227)       | 21 227         |
| В том числе ТОО «Достык Тауэр-Эса»                                                  |                |                |
| Получена безвозмездная временная финансовая помощь (ВФП)                            | -              | 255 000        |
| Погашено безвозмездной ВФП                                                          | (6 737)        | (122 323)      |
| Реализовано инвестиционной недвижимости в счет погашения долга по ВФП               | (14 490)       | (111 450)      |
| <b>Авансы, выплаченные за инвестиционное имущество, всего:</b>                      | 10 000         | -              |
| В том числе: ТОО «Ризлт Комфорт» - Примечание 12                                    | 10 000         | -              |
| <b>Задолженность по займам связанным сторонам – физическим лицам – Примечание 7</b> | <b>167 513</b> | <b>164 306</b> |

#### Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Вознаграждение, начисленное ключевому управленческому персоналу Компании, за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 годов, составило 15 303,4 тысяч тенге и 11 920 тысячи тенге, соответственно.

### 28. ПОЛИТИКА ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ

Основные финансовые инструменты Общества включают в себя долгосрочные и краткосрочные займы, предоставленные клиентам, денежные средства, вклады, размещенные в банках второго уровня, долго- и краткосрочные средства кредитных учреждений, прочую кредиторскую задолженность.

Основные риски, связанные с финансовыми инструментами Общества включают риск ликвидности, рыночный риск и кредитный риск.

Политика Общества по управлению рисками нацелена на определение и анализ управления рисками, которым подвержено Общество, на установление соответствующих лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня рисков и их соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации, предлагаемых банковских продуктов и услуг и появляющейся лучшей практики.

Руководство несет ответственность за надлежащее функционирование системы контроля по управлению рисками, за управление ключевыми рисками и одобрение политик и процедур по управлению рисками, а также за одобрение крупных сделок.

Структура системы управления рисками в Обществе представлена на нескольких уровнях с вовлечением следующих органов и подразделений Общества: первый уровень представлен Советом директоров Общества, второй уровень – Правление Общества, третьим уровнем в процессе управления рисками является главный риск-менеджер, четвертый уровень – служба внутреннего аудита, пятый уровень – иные структурные подразделения. Совет директоров играет ключевую роль в осуществлении надзора за системой управления рисками. Совет директоров определяет краткосрочные и долгосрочные цели и задачи Общества. Совет директоров несет ответственность за мониторинг и внедрение мер по снижению рисков, а также следит за тем, чтобы Общество осуществляло деятельность в установленных пределах рисков.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 28. ПОЛИТИКА ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ (продолжение)

Правление Общества, ответственное за организацию эффективной системы управления рисками и создание структуры контроля над рисками для обеспечения выполнения и следования корпоративным политикам. Главный риск-менеджер подотчетен непосредственно Председателю Правления. В обязанности риск-менеджера Общества входит общее управление рисками и осуществление контроля за соблюдением требований действующего законодательства, а также осуществление контроля за применением общих принципов и методов по обнаружению, оценке, управлению и составлению отчетов, как по финансовым, так и не по финансовым рискам. Главный риск-менеджер своевременно предоставляет отчеты об управлении рисками или управленческую отчетность в Обществе, для рассмотрения и утверждения Совету директоров.

Как внешние, так и внутренние факторы риска выявляются и управляются в рамках организационной структуры Общества. Особое внимание уделяется разработке карт рисков, которые используются для выявления всего перечня факторов риска и служат основной программой для определения уровня достаточности текущих процедур по снижению рисков. Помимо стандартного анализа кредитного и рыночного рисков, риск-менеджер проводит мониторинг финансовых и нефинансовых рисков путем проведения регулярных встреч с операционными подразделениями с целью получения экспертной оценки по отдельным направлениям.

Финансовые инструменты Общества отражены в следующих статьях:

|                                            | Примечание | 2019             | 2018             |
|--------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>Финансовые активы</b>                   |            |                  |                  |
| Денежные средства                          | 10         | 772              | 2 842            |
| Займы, предоставленные клиентам            | 7          | 1 069 025        | 1 400 429        |
| Прочие финансовые активы                   | 13         | 18 851           | 77 503           |
| <b>Итого финансовые активы</b>             |            | <b>1 088 648</b> | <b>1 480 774</b> |
| <b>Финансовые обязательства</b>            |            |                  |                  |
| Финансовые обязательства                   | 16         | 726 355          | 1 092 903        |
| Краткосрочные оценочные обязательства      | 17         | 1 790            | 2 019            |
| Обязательства по прочим налогам и платежам | 18         | 703              | 175              |
| Прочая кредиторская задолженность          | 19         | 13 264           | 30 417           |
| <b>Итого финансовые обязательства</b>      |            | <b>742 112</b>   | <b>1 125 514</b> |
| <b>Чистая нетто позиция</b>                |            | <b>346 536</b>   | <b>355 260</b>   |

#### Кредитный риск

Кредитный риск - это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств, заемщиком или контрагентом перед Обществом. Обществом разработаны политика и процедуры управления кредитным риском (по балансовым и забалансовым позициям), включая требования по установлению и соблюдению лимитов концентрации кредитного портфеля, а также создан Кредитный комитет, в функции которого входит активный мониторинг кредитного риска Общества. Кредитная политика Общества рассматривается и утверждается Советом Директоров Общества.

Кредитная политика Общества устанавливает:

- Процедуры рассмотрения и одобрения заявок на получение займов/кредитов;
- Методологию оценки кредитоспособности заемщиков;
- Методологию оценки кредитоспособности контрагентов, и страховых компаний;
- Методологию оценки обеспечения;
- Минимальные финансовые и обеспечиваемые требования для утверждения кредита.
- Требования к кредитной документации;
- Процедуры текущего мониторинга кредитов и прочих кредитных рисков.

Основной задачей при управлении кредитным риском является проведение взвешенной политики кредитования, сочетающей доходность с безопасностью размещения активов Общества при проведении операций по реализации прав требования по ипотечным займам, контроль за состоянием ссудного портфеля на основе всестороннего, объективного, полного и квалифицированного мониторинга.

Подверженность кредитному риску контролируется главным образом получением качественного обеспечения, гарантии.

Все вопросы, связанные с выдачей и погашением банковского займа, уменьшение вознаграждения и другие дополнительные условия оговариваются сторонами в договоре банковского займа и дополнительных соглашениях к нему.



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 28. ПОЛИТИКА ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ (продолжение)

#### Кредитный риск (продолжение)

Аналитический учет предоставленных займов ведется по каждому заемщику отдельно, и включает:

- Договора банковского займа;
- По срокам предоставленных займов;
- Начисленного вознаграждения;
- Пролонгации основного долга и начисленного вознаграждения;
- Просрочки основного долга и начисленного вознаграждения;
- Начисленных пени и штрафных санкций;
- Начисленной индексации по основному долгу и вознаграждению;
- Залогового обеспечения;
- Правоустанавливающих документов.

По срокам пользования займы подразделяются на краткосрочные займы – до одного года (включительно), долгосрочные – свыше одного года.

Погашение займов осуществляется согласно условиям договора банковского займа (график платежей).

Очередность осуществления платежей по займу предусматривает в условиях договора банковского займа. В случае отсутствия данного условия в договоре, погашение задолженности осуществляется в следующей очередности:

- Пеня и другие штрафные санкции;
- Просроченное пролонгированное вознаграждение;
- Просроченное индексированное вознаграждение;
- Просроченное вознаграждение;
- Пролонгированный основной долг;
- Индексированный основной долг;
- Просроченный основной долг;
- Плановая сумма основного долга.

По займам, предоставленным в тенге, с фиксацией валютного эквивалента, переоценка основного долга и вознаграждения производится по мере учетного курса.

При наличии просроченной задолженности по основному долгу, вознаграждению Общество в соответствии с условиями договора производит расчет неустойки (штраф, пени).

В случае отсутствия оплаты или при частичной оплате основного долга и начисленного вознаграждения Обществом при наличии объективных доказательств обесценения финансового актива производится расчет и создание провизии на обесценение актива (основного долга и вознаграждения). Начисление вознаграждения производится в дальнейшем исходя из реальных денежных потоков в соответствии с требованиями МСФО

(IAS) 9. Последующий учет ежемесячных начислений вознаграждения на просроченный основной долг ведется БЭК-офисом вне системно.

При существовании провизии (резерва) на обесценение по активу (основному долгу и начисленному вознаграждению) в размере 100% более 180 дней на основании решения Совета Директоров производится списание суммы основного долга, а также начисленного, но не полученного вознаграждения с баланса.

Списанные убыточные займы и вклады учитываются вне системно в течение 5 лет. По истечении пяти лет при прекращении претензионно-исковой работы по данным займам и вкладам списываются на основании решения Совета Директоров Общества, при наличии подтверждающих материалов и документов о невозможности их возмещения.

В следующей таблице представлен максимальный размер кредитного риска по компонентам отчета о финансовом положении.

|                                                                       | Не<br>просроченные<br>и не<br>обесцененные | Просроченные, но не<br>обесцененные, со сроком<br>просрочки |                | Более 1<br>года | Итого за<br>2019 год | Итого за<br>2018 год |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|----------------------|
|                                                                       |                                            | 30-89 дней                                                  | 90-360 дней    |                 |                      |                      |
| Денежные средства                                                     | -                                          | 772                                                         | -              | -               | 772                  | 2 842                |
| Займы, предоставленные клиентам                                       | 191 923                                    | 682 857                                                     | 154 458        | 39 787          | 1 069 025            | 1 400 429            |
| Прочие финансовые активы                                              | -                                          | 4 844                                                       | 14 007         | -               | 18 851               | 5 503                |
| <b>Итого максимальный уровень<br/>подверженности кредитного риска</b> | <b>191 923</b>                             | <b>688 473</b>                                              | <b>168 465</b> | <b>39 787</b>   | <b>888 648</b>       | <b>1 480 774</b>     |



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 28. ПОЛИТИКА ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ (продолжение)

#### Кредитный риск (продолжение)

Займы, проданные АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания», являются стандартными, сомнительными 1 и 5 категорий, имеется наличие просроченных платежей по 26 займам, был создан резерв под обесценение займов в соответствии с требованиями МСФО в сумме 120 211 тыс. тенге. Просроченная задолженность по займам, переданным в АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная Компания» на 31 декабря 2019 составляет 14 006 тысячи тенге.

Общая задолженность по займам переданным в АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная Компания» на 31 декабря 2019 года составляет 726 355 тыс. тенге. Займы обеспечены недвижимостью, ведется постоянная работа с заемщиками по возврату просроченных обязательств.

Денежные средства размещаются в финансовых учреждениях, которые на момент открытия счета имеют минимальный риск дефолта (Примечание 10). Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству на основании рейтингов Moody's и Standard & Poor's по состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов раскрыт в Примечании 10.

#### Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Общество не сможет выполнить свои обязательства по выплатам при наступлении срока их погашения в обычных или непредвиденных условиях. Позиция ликвидности Общества тщательно контролируется и управляется. Риск ликвидности может возникнуть в результате невозможности незамедлительно продать финансовый актив по цене, близкий к его справедливой стоимости.

Руководство также осуществляет управление активами, учитывая ликвидность, и ежедневный мониторинг будущих денежных потоков и ликвидности. Этот процесс включает в себя оценку ожидаемых денежных потоков и наличие высококачественного обеспечения, которое может быть использовано для получения дополнительного финансирования в случае необходимости.

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов и обязательств по срокам погашения сумм, признаваемых в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года и на 31 декабря 2018 года:

|                                            |                  | 31 декабря 2019 года |          |              |           |         | В тысячах тенге |
|--------------------------------------------|------------------|----------------------|----------|--------------|-----------|---------|-----------------|
|                                            | До востребования | < 1 мес.             | 1-3 мес. | 3 мес.-1 год | 1-5 лет   | > 5 лет | Всего           |
| <b>Финансовые активы</b>                   |                  |                      |          |              |           |         |                 |
| Денежные средства                          | 772              | -                    | -        | -            | -         | -       | 772             |
| Займы, предоставленные клиентам            | -                | -                    | -        | 185 118      | 158 186   | 725 721 | 1 069 025       |
| Прочие финансовые активы                   | -                | -                    | -        | 18 851       | -         | -       | 18 851          |
|                                            | 772              | -                    | -        | 203 969      | 158 186   | 725 721 | 1 088 648       |
| <b>Финансовые обязательства</b>            |                  |                      |          |              |           |         |                 |
| Финансовые обязательства                   | -                | -                    | -        | 103 492      | 315 899   | 306 964 | 726 355         |
| Обязательства по прочим налогам и платежам | -                | -                    | 703      | -            | -         | -       | 703             |
| Прочая кредиторская задолженность          | -                | -                    | -        | 13 264       | -         | -       | 13 264          |
|                                            | -                | -                    | 703      | 116 756      | 315 899   | 306 964 | 740 322         |
| Нетто позиция по балансу                   | 772              | -                    | (703)    | 87 213       | (157 713) | 418 757 | 348 326         |



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 28. ПОЛИТИКА ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ (продолжение)

#### Риск ликвидности (продолжение)

В тысячах тенге

|                                               | До<br>постребова<br>ния | 31 декабря 2018 года |              |                 |                |                | Всего          |
|-----------------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                               |                         | < 1 мес.             | 1-3 мес.     | 3 мес.-1<br>год | 1-5 лет        | > 5 лет        |                |
| <b>Финансовые активы</b>                      |                         |                      |              |                 |                |                |                |
| Денежные средства                             | 2 842                   | -                    | -            | -               | -              | -              | 2 842          |
| Займы, предоставленные<br>клиентам            | -                       | 124 313              | 19 024       | 90 498          | 577 304        | 589 290        | 1 400 429      |
| Прочие финансовые активы                      | -                       | 77 503               | -            | -               | -              | -              | 77 503         |
|                                               | 2 842                   | 201 816              | 19 024       | 90 498          | 577 304        | 589 290        | 1 480 774      |
| <b>Финансовые обязательства</b>               |                         |                      |              |                 |                |                |                |
| Финансовые обязательства                      | -                       | 19 240               | 15 550       | 134 332         | 476 617        | 447 164        | 1 092 903      |
| Обязательства по прочим<br>налогам и платежам | -                       | 164                  | -            | -               | -              | -              | 164            |
| Прочая кредиторская<br>задолженность          | 2 141                   | 7 049                | -            | 21 227          | -              | -              | 30 417         |
|                                               | 2 141                   | 26 453               | 15 550       | 155 559         | 476 617        | 447 164        | 1 123 484      |
| <b>Чистая позиция по балансу</b>              | <b>701</b>              | <b>175 363</b>       | <b>3 474</b> | <b>(65 061)</b> | <b>100 687</b> | <b>142 126</b> | <b>357 290</b> |

Общество управляет риском ликвидности посредством политики Общества по управлению риском ликвидности, которая определяет, что является риском ликвидности для Общества: устанавливает минимальное значение соотношения средств для удовлетворения экстренных требований о выплате; устанавливает планы финансирования непредвиденных расходов, определяет источники финансирования и события, которые приведут план в действие; концентрацию источников финансирования; мониторинг соблюдения политики по риску ликвидности и обзор политики по управлению риском ликвидности на релевантность и на соответствие изменениям в окружающих условиях.

#### Риск, связанный с движением денежных средств

Риск, связанный с движением денежных средств – это риск того, что величина будущих потоков денежных средств, связанных с денежным финансовым инструментом, будет колебаться. Общество управляет риском, связанным с движением денег, посредством регулярного бюджетирования и анализа движения денег.

#### Рыночный риск

Рыночный риск - вероятность потерь, связанных с неблагоприятными движениями финансовых рынков (вследствие изменения рыночной стоимости финансовых инструментов, процентных ставок, курсов иностранных валют, драгоценных металлов). Общество управляет рыночным риском путем периодической оценки потенциальных убытков, которые могут возникнуть из-за негативных изменений рыночной конъюнктуры. Рыночные риски включают в себя валютный, прочий ценовой и процентный риски:

#### Ценовой риск

Общество не подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных цен на финансовые инструменты в виду отсутствия котируемых финансовых инструментов.

#### Риск изменения процентной ставки

Общество не подвержено процентному риску по займам, переданным АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная Компания», в связи тем, что по всем инструментам финансирования заключенным между Компанией и Заемщиками, вознаграждение выплачивается по плавающей процентной ставке, базовым показателем которого выступает ставка рефинансирования/базовая ставка. Таким образом, при изменении базовой/ставки рефинансирования в сторону увеличения, пропорционально увеличивается процентная ставка вознаграждения, а спред Общества, являясь постоянной величиной, не изменяется. При этом Общество не подлежит только базовой показатель плавающей процентной ставки.





## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 28. ПОЛИТИКА ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ (продолжение)

#### Риск изменения процентной ставки (продолжение)

По займам, выданным по собственной программе, выплата вознаграждения осуществляется по фиксированной процентной ставке. Общество будет подвержено рыночному риску прямо пропорционально темпу изменения уровня инфляции, так как ставка вознаграждения неизменна.

Расчет риска изменения процентной ставки представлен ниже:

| Период | Инфляция | Обесценение, изм. | Спрэд Общества при изменении инфляции |
|--------|----------|-------------------|---------------------------------------|
| 2018   | 6,80%    | -3%               | 13,37%                                |
| 2019   | 7,00%    | -3%               | 12,98%                                |
| 2019   | 7,20%    | -3%               | 12,61%                                |
| 2019   | 7,40%    | -3%               | 12,26%                                |
| 2019   | 7,60%    | -3%               | 11,93%                                |
| 2020   | 7,80%    | -3%               | 11,61%                                |
| 2021   | 8,00%    | -3%               | 11,31%                                |
| 2022   | 8,20%    | -3%               | 11,03%                                |
| 2023   | 8,40%    | -2%               | 10,76%                                |

### 29. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

#### Судебные процессы

Время от времени в процессе деятельности Общества, клиенты и контрагенты могут выдвигать претензии к Обществу. Руководство считает, что в результате разбирательства по ним Общество не понесет существенных убытков.

По заявлению руководства, не существует текущих судебных разбирательств или неразрешенных исков, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Общества, и которые не были бы начислены или раскрыты в данной финансовой отчетности.

#### Налогообложение

Налоговое законодательство страны, может иметь более чем одно толкования. Также, существует риск принятия налоговыми органами произвольных суждений, относящихся к деловой деятельности. В случае такого рода оспаривания налоговыми органами суждений руководства касательно деловой деятельности Общества, могут возникнуть дополнительные налоги, штрафы и пени. Налоговые органы могут проводить проверку налоговой отчетности за последние пять лет. Однако проведение налоговой проверки не означает, что вышестоящий налоговый орган не может провести проверку повторно. Кроме того, в соответствии с разъяснениями судебных органов срок, за который может быть проверена налоговая отчетность, может быть продлен, в случае признания судом факта воспрепятствования проведению проверки налоговыми органами. Руководство Общества считает, что все необходимые налоговые начисления произведены, и, соответственно, начисление соответствующих резервов в финансовой информации не требуется.

### 30. ССУДНЫЙ ПОРТФЕЛЬ

Займы, выданные клиентам, состоят из ипотечных займов на приобретение жилья, коммерческой недвижимости, строительство жилья или коммерческой недвижимости, потребительских займов, выданных физическим лицам, а также займов, переданных АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания». Все займы обеспечены недвижимостью (земля и/или здания):

Качество ипотечных займов, составляющих кредитный портфель Общества

|                                                           | 2019                              |                                  | 2018                              |                                  |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
|                                                           | Не просроченная и не обесцененная | Просроченные, но не обесцененные | Не просроченная и не обесцененная | Просроченные, но не обесцененные |
| Ипотечные займы, предоставленные по собственной программе |                                   |                                  |                                   |                                  |
| - Приобретение жилья                                      | 151 834                           | 336 923                          | 40 158                            | 5 158                            |
| - Ремонт жилья                                            | -                                 | -                                | -                                 | -                                |
| - Приобретение коммерческой недвижимости                  | -                                 | 39 787                           | -                                 | 3 387                            |
| Итого ипотечные займы по собственной программе            | 151 834                           | 376 710                          | 40 158                            | 8 545                            |



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 30. ССУДНЫЙ ПОРТФЕЛЬ (продолжение)

|                                                                                                                                                      | 2019                              |                                  | 2018                              |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                                                                      | Не просроченная и не обесцененная | Просроченные, но не обесцененные | Не просроченная и не обесцененная | Просроченные, но не обесцененные |
| <i>Ипотечные займы, предоставленные клиентам, права требования по которым уступлены АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»</i> |                                   |                                  |                                   |                                  |
| - Приобретение жилья                                                                                                                                 | -                                 | 435 230                          | 65 323                            | 471 995                          |
| - Приобретение коммерческой недвижимости                                                                                                             | -                                 | 251 036                          | 98 556                            | 302 222                          |
| - Ремонт жилья                                                                                                                                       | -                                 | -                                | 59 848                            | 10 170                           |
| - Ремонт коммерческой недвижимости                                                                                                                   | 40 089                            | -                                | -                                 | 57 227                           |
| - Строительство жилья                                                                                                                                | -                                 | -                                | 27 563                            | -                                |
| <b>Итого ипотечные займы, переданные АО «Ипотечная организация «Казахстанская ипотечная Компания»</b>                                                | <b>40 089</b>                     | <b>686 266</b>                   | <b>251 290</b>                    | <b>841 614</b>                   |
| <b>Займы клиентам до вычета резерва под обесценение</b>                                                                                              | <b>191 923</b>                    | <b>1 062 976</b>                 | <b>742 916</b>                    | <b>886 559</b>                   |
| <b>Резерв под обесценение ипотечных займов</b>                                                                                                       | <b>-</b>                          | <b>(185 874)</b>                 | <b>-</b>                          | <b>(229 046)</b>                 |
| <b>Итого</b>                                                                                                                                         | <b>191 923</b>                    | <b>877 102</b>                   | <b>742 916</b>                    | <b>657 513</b>                   |

*Анализ текущей стоимости займов клиентам в разрезе полученного обеспечения:*

*В тысячах тенге*

|                                                                                                                                               | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Займы, обеспеченные залогом недвижимости</i>                                                                                               |                  |                  |
| Ипотечные займы, предоставленные по собственной программе                                                                                     | 528 544          | 536 571          |
| Ипотечные займы, предоставленные клиентам, права требования по которым уступлены АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания» | 726 355          | 1 092 904        |
| Необеспеченные займы                                                                                                                          | -                | -                |
| <b>Итого до вычета резерва</b>                                                                                                                | <b>1 254 899</b> | <b>1 629 475</b> |
| <b>Резерв под обесценение ипотечных займов</b>                                                                                                | <b>(185 874)</b> | <b>(229 046)</b> |
| <b>Итого</b>                                                                                                                                  | <b>1 069 025</b> | <b>1 400 429</b> |

*Структура ссудного портфеля займов, выданных по отраслям экономики:*

|                                                                                                                                                            | 2019             |                | 2018             |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                                                            | Долгосрочная     | Краткосрочная  | Долгосрочная     | Краткосрочная    |
| <i>Ипотечные займы, предоставленные по собственной программе</i>                                                                                           |                  |                |                  |                  |
| Приобретение жилья                                                                                                                                         | 446 918          | 41 839         | 471 858          | 24 926           |
| Строительство и ремонт жилья                                                                                                                               | -                | 39 787         | -                | -                |
| Приобретение коммерческой недвижимости                                                                                                                     | -                | -              | -                | 39 787           |
| Потребительские цели                                                                                                                                       | -                | -              | -                | -                |
| <b>Итого ипотечные займы по собственной программе</b>                                                                                                      | <b>446 918</b>   | <b>81 626</b>  | <b>471 858</b>   | <b>64 713</b>    |
| <i>Ипотечные займы, предоставленные клиентам, права требования по которым уступлены АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»</i>       |                  |                |                  |                  |
| Приобретение жилья                                                                                                                                         | 395 795          | 39 435         | 465 470          | 71 848           |
| Приобретение коммерческой недвижимости                                                                                                                     | 198 592          | 52 444         | 331 337          | 69 441           |
| Ремонт жилья                                                                                                                                               | -                | -              | 61 243           | 8 775            |
| Ремонт коммерческой недвижимости                                                                                                                           | 28 476           | 11 613         | 39 824           | 17 403           |
| Строительство жилья                                                                                                                                        | -                | -              | 25 908           | 1 655            |
| <b>Итого ипотечные займы, предоставленные клиентам, права требования по которым уступлены АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания»</b> | <b>622 863</b>   | <b>103 492</b> | <b>923 782</b>   | <b>160 122</b>   |
| <b>Всего ипотечные займы, выданные клиентам (без учета провизий)</b>                                                                                       | <b>1 069 781</b> | <b>185 118</b> | <b>1 395 640</b> | <b>233 835</b>   |
| <b>Резервы под обесценение кредитного портфеля</b>                                                                                                         | <b>(185 874)</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>(229 046)</b> |
| <b>Итого</b>                                                                                                                                               | <b>883 907</b>   | <b>185 118</b> | <b>1 395 640</b> | <b>4 789</b>     |



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 30. ССУДНЫЙ ПОРТФЕЛЬ (продолжение)

#### Прекращение признания кредитного портфеля

В связи с тем, что Общество осуществляет переуступку прав требования по договорам банковского займа и ипотечным договорам АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания», но в результате этих сделок не все риски и вознаграждения передаются АО «Ипотечная организация «Казахстанская Ипотечная Компания», в целях финансовой отчетности Общество продолжает учитывать эти займы как активы в своем отчете о финансовом положении на 31 декабря 2019 года в сумме 1 069 025 тысяч тенге с соответствующим обязательством (Примечание 16), учтенным в составе средств кредитных учреждений на ту же сумму (в 2018 году 1 092 903 тысяч тенге).

При наличии просроченного платежа более 60-ти дней, возможен обратный выкуп прав требования по просроченным ипотечным кредитам.

### 31. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ

В соответствии с МСФО справедливая стоимость определяется с учетом цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Представленные оценки могут не отражать суммы, которые Общество смогло бы получить при фактической реализации на рыночных условиях имеющегося у него пакета тех или иных финансовых инструментов.

Информация о справедливой стоимости финансовых активов и обязательств Общества, учтенных в отчете о финансовом положении не по справедливой стоимости, по сравнению с балансовой стоимостью представлена ниже:

| В тысячах тенге                            | 2019                 |                        | 2018                 |                        |
|--------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                            | Балансовая стоимость | Справедливая стоимость | Балансовая стоимость | Справедливая стоимость |
| Денежные средства                          | 772                  | 772                    | 2 842                | 2 842                  |
| Займы, предоставленные клиентам            | 1 069 025            | 1 069 025              | 1 400 429            | 1 400 429              |
| Инвестиционное имущество                   | 19 947               | 19 947                 | 143 621              | 147 156                |
| Прочие финансовые активы                   | 18 851               | 18 851                 | 77 503               | 77 503                 |
|                                            | <b>1 108 595</b>     | <b>1 108 595</b>       | <b>1 624 395</b>     | <b>1 627 930</b>       |
| Финансовые обязательства                   | 726 355              | 726 355                | 1 092 903            | 1 092 903              |
| Обязательства по прочим налогам и платежам | 1 790                | 1 790                  | 164                  | 164                    |
| Прочая кредиторская задолженность          | 13 264               | 13 264                 | 30 417               | 30 417                 |
|                                            | <b>741 409</b>       | <b>741 409</b>         | <b>1 123 484</b>     | <b>1 123 484</b>       |

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств, вкладов, размещенных в банках второго уровня, краткосрочных займов, предоставленных клиентам, прочих финансовых активов, краткосрочных финансовых обязательств и прочей кредиторской задолженности приближены к их балансовой стоимости вследствие краткосрочного характера данных финансовых инструментов. Балансовая стоимость долгосрочных займов, предоставленных клиентам, долгосрочных финансовых обязательств примерно равна справедливой стоимости, так как процентные ставки по займам равны рыночным процентным ставкам.

### 32. УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛОМ

Общество определяет в качестве капитала следующие статьи, которые определены нормативными актами в качестве капитала для ипотечных Компаний:

Капитал 1 уровня, состоящий из акционерного капитала в форме простых акций, нормативной нераспределенной прибыли, за минусом нематериальных активов, за исключением лицензионного программного обеспечения, приобретенного для целей основной деятельности организации.

Капитал 2 уровня требуется для расчета общего капитала и состоит из нормативной прибыли отчетного года. Общий капитал, который представляет собой сумму капитала 1 уровня и капитала 2 уровня (в размере, не превышающем капитал 1 уровня).

Прочие различные ограничения и критерии квалификации применяются к вышеуказанным элементам капитальной базы.

Достаточность собственного капитала банка характеризуется следующими коэффициентами:

1) коэффициент достаточности основного капитала (k1):

отношением основного капитала к сумме:

активов, условных и возможных обязательств, взвешенных по степени кредитного риска;

активов, условных и возможных требований и обязательств, рассчитанных с учетом рыночного риска;

операционного риска;



## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 32. УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛОМ (продолжение)

- 2) коэффициент достаточности капитала первого уровня (k1-2):  
отношением капитала первого уровня к сумме:  
активов, условных и возможных обязательств, взвешенных по степени кредитного риска;  
активов, условных и возможных требований и обязательств, рассчитанных с учетом рыночного риска;  
операционного риска;
- 3) коэффициент достаточности собственного капитала (k2):  
отношением собственного капитала к сумме:  
активов, условных и возможных обязательств, взвешенных по степени кредитного риска;  
активов, условных и возможных требований и обязательств, рассчитанных с учетом рыночного риска;  
операционного риска.

Коэффициенты достаточности собственного капитала раскрыты в *Примечании 34*.

### 33. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В результате введенного чрезвычайного положения, связанным с коронавирусом в г. Алматы, Общество предоставило отсрочку по платежам обратившимся с заявлениями заемщикам по основному долгу и вознаграждению с апреля по июнь 2020 года. В результате проведенных мероприятий по поддержке заемщиков Обществом будет недополучено за период отсрочки процентного дохода по предварительной оценке 4,2 млн. тенге, что не будет иметь существенного негативного влияния на финансовые показатели Общества. По мнению руководства, данный аспект не влияет на непрерывность деятельности Общества.

### 34. ТРЕБОВАНИЯ ПО ПРУДЕНЦИАЛЬНЫМ НОРМАТИВАМ

В соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан, предъявляемыми к профессиональным участникам рынка ценных бумаг, Общество рассчитывает пруденциальный норматив достаточности собственного капитала, необходимый для соблюдения ипотечными организациями, с целью защиты от рисков, присущих ее деятельности. В соответствии с Постановлением Правления Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций от 25 февраля 2006 года № 48 «Об утверждении Инструкции о нормативных значениях, методике расчетов пруденциальных нормативов для ипотечных организаций, дочерних организаций национального управляющего холдинга в сфере агропромышленного комплекса, а также форм и сроков представления отчетности об их выполнении» Обществом должен выполняться критерий (норматив) K1 «Норматив достаточности собственного капитала» и его значение должно быть K1-1 и K1-2 не менее 0.06, K1-3 - не менее 0.12.

| Критерий                                             | 2019  | 2018  | Норматив  | Примечание  |
|------------------------------------------------------|-------|-------|-----------|-------------|
| Коэффициент достаточности собственного капитала K1-1 | 0,809 | 0,858 | Не < 0,06 | Соблюдается |
| Коэффициент достаточности собственного капитала K1-2 | 0,841 | 0,823 | Не < 0,06 | Соблюдается |
| Коэффициент достаточности собственного капитала K1-3 | 0,932 | 0,876 | Не < 0,12 | Соблюдается |

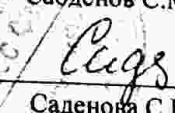
### 35. УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Данная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, утверждена руководством 21 мая 2020 года для выпуска и от имени руководства ее подписали:

Председатель Правления

Главный бухгалтер

  
Сабденов С.М.

  
Саденова С.Б.





## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЛИЦЕНЗИЯ

Выдана

Товарищество с ограниченной ответственностью "UNY SAPA Consulting"  
с.Рахат. Улица АСКАРОВА 21/13. 16.

(полное наименование, местонахождение, реквизиты юридического лица / полностью фамилия, имя, отчество физического лица)

на занятие

Аудиторская деятельность

(наименование вида деятельности (действия) в соответствии с Законом Республики Казахстан «О лицензировании»)

Особые условия  
действия лицензии

(в соответствии со статьей 9 Закона Республики Казахстан «О лицензировании»)

Орган, выдавший  
лицензию

Министерство финансов Республики Казахстан. Комитет  
финансового контроля

(полное наименование государственного органа лицензирования)

Руководитель  
(уполномоченное лицо)

БЕЙСЕМБАЕВ МУХТАР ТАНАТОВИЧ

(фамилия и инициалы руководителя (уполномоченного лица) органа, выдавшего лицензию)

Дата выдачи лицензии 05.10.2010

Номер лицензии МФЮ-2

0000069

Город г.Астана

