

Welcome To The World of BONDS!

15.07.2026



КАЗАХСТАНСКАЯ
ЖИЛИЩНАЯ
КОМПАНИЯ

Обзор эмитента АО "Казахстанская Жилищная Компания" (KZIKb)

Отрасль	Ипотечное и жилищное финансирование
Выпуск	KZIKb45
ISIN	KZ2C00015931
Валюта	Тенге
Объём размещения/мин. лот	50 млрд тг./1000 тг.
Купонная ставка	Будет определена по итогам торгов
Доходность к погашению (инд.)	16,50%
Дата погашения	16.07.2031
Кредитные рейтинги	Moody's: Baa2 (St.) S&P: - Fitch: BBB (St.)

Финансовые показатели, млрд тенге	2023	2024	2025	3М'25	3М'26
Ссуды клиентам, нетто	117	90	87	89	74
Рост ссуд. Портфеля (брутто)	-	-27,5%	-3,9%	-1,6%	-21,6%
Свободные средства	374	383	337	333	311
Доля в активах	25,2%	24,3%	18,0%	18,4%	16,6%
Краткоср. фин. обяз-тва	206	32	75	30	6
Долгоср. фин. обяз-тва	846	1 006	1 270	1 252	1 343
Собственный капитал	245	256	277	274	298
Финансовый леверидж	6,1	6,1	6,8	6,6	6,3
Долг/(Материал. капитал)	4,3	4,1	4,9	4,7	4,5
Процентные доходы	166	165	204	46	60
Чист. процентная маржа	74,8%	39,5%	55,6%	52,9%	62,9%
Чистая прибыль	42	41	49	18	21
- ROE	17,1%	16,2%	18,4%	27,2%	29,4%
- ROA	2,9%	2,7%	2,9%	4,3%	4,6%
- Резервы/Проц. Доходы	-0,5%	1,2%	0,2%	0,3%	-1,3%

Мы в телеграме <https://t.me/halykfinance>

Наш корпсайт <https://halykfinance.kz/research/?lang=ru>

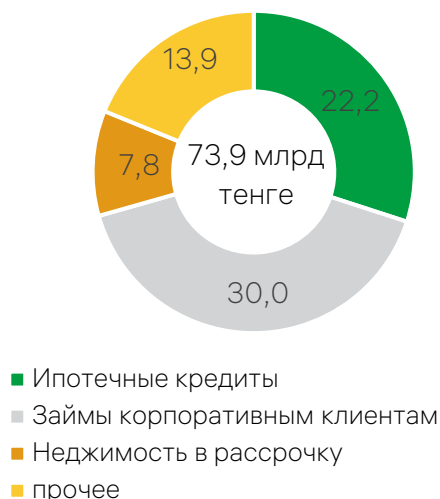
ОПЕРАЦИОННЫЙ ПРОФИЛЬ

Описание компании

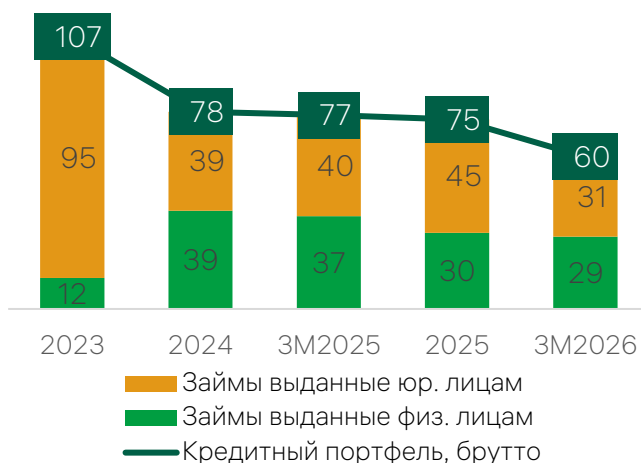
АО «Казахстанская Жилищная Компания» (КЖК) — единый оператор жилищного строительства в Казахстане, входящий в состав холдинга «Байтерек». Компания специализируется на финансировании жилищного строительства, предоставлении гарантий завершения строительства многоквартирных домов, реализации арендного жилья с правом выкупа и субсидировании ставок по ипотечным займам населения. Активы компании на 31 марта 2026 года составили около 1,87 трлн тенге, а чистая прибыль за первый квартал 2026 года достигла 21,0 млрд тенге, увеличившись на 16,5% год к году. В 2026 году международное агентство Fitch Ratings подтвердило рейтинг компании на уровне «BBB» со стабильным прогнозом, отметив ее стратегическую значимость для государства и ключевую роль в жилищном секторе страны.

Обзор кредитного портфеля

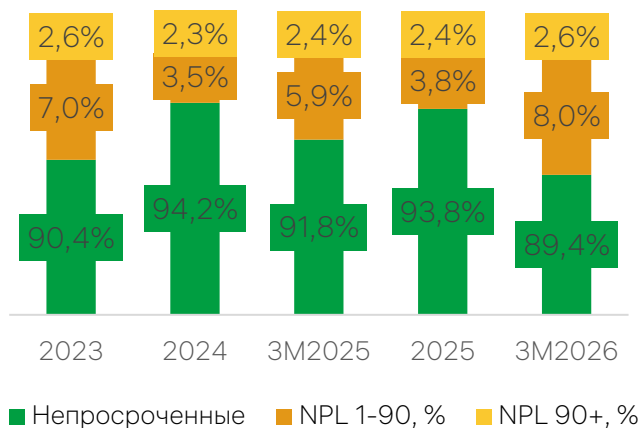
Структура кредитного портфеля (нетто), млрд тг



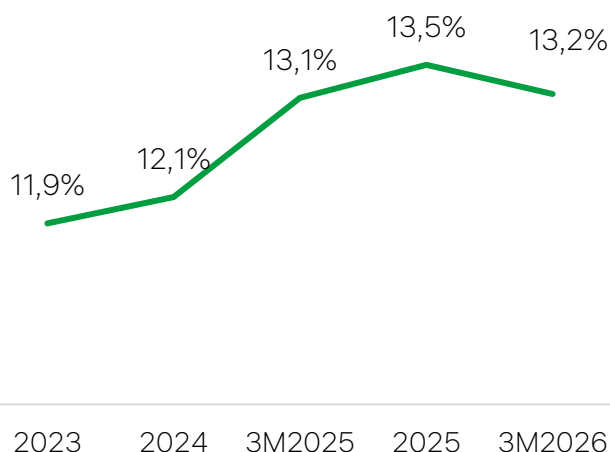
Динамика кредитного портфеля (брутто), млрд тенге



Качество кредитного портфеля в разрезе просрочки



Доходность кредитного портфеля



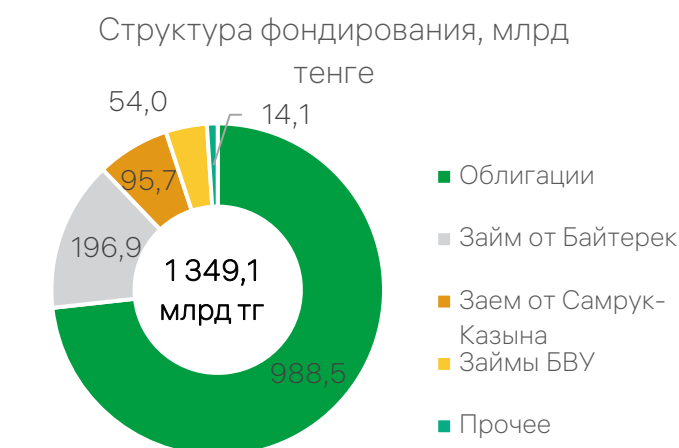
КРЕДИТНЫЙ ПРОФИЛЬ

Балансовый отчет, млрд тенге	2023	2024	2025	3М2025	3М2026	% Δ3М26/25
Высоколиквидные средства	374,5	382,8	337,2	332,8	311,0	-6,6%
Инвестиционные ЦБ	834,2	944,4	1 288,7	1 226,3	1 321,6	7,8%
Ссуды клиентам, нетто	116,7	90,1	87,5	88,6	73,9	-16,5%
Дебиторка по фин аренде	138,8	127,7	117,5	120,8	115,6	-4,3%
Прочие активы	22,0	28,2	40,9	38,5	49,5	28,5%
Активы	1 486,2	1 573,2	1 871,8	1 807,0	1 871,6	3,6%
Краткосрочные фин. обяз-тва	205,9	32,1	75,0	30,1	6,0	-80,0%
Долгосрочные фин. обяз-тва	846,3	1 006,1	1 270,1	1 252,2	1 343,1	7,3%
Прочие обязательства	189,0	278,8	249,7	250,5	224,5	-10,4%
Обязательства	1 241,3	1 316,9	1 594,8	1 532,8	1 573,6	2,7%
Уставный капитал	197,0	197,0	197,0	197,0	197,0	0,0%
Нераспределенная прибыль	48,0	59,3	80,0	77,2	101,0	30,8%
Капитал	244,9	256,3	276,9	274,2	298,0	8,7%
Рост ссудного портфеля (брутто)	-	-27,5%	-3,9%	-1,6%	-21,6%	-
Чистая процентная маржа	74,8%	39,5%	55,6%	52,9%	62,9%	-
Финансовый леверидж	6,1	6,1	6,8	6,6	6,3	-

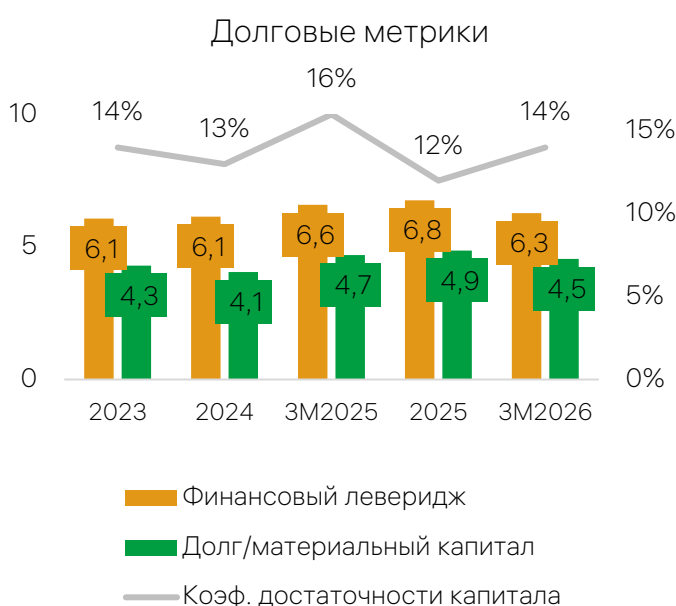
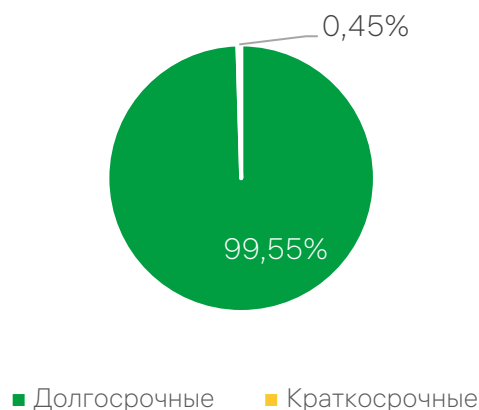
Отчет о прибылях и убытках, млн тенге	2023	2024	2025	3М2025	3М2026	% Δ3М26/25
Процентные доходы	165,8	164,6	203,8	45,6	60,2	32,0%
Процентные расходы	-107,0	-108,2	-133,3	-28,7	-41,5	44,6%
Проц. прибыль до резервов	58,8	56,4	70,5	16,9	18,7	10,7%
Резервы на потери по ссудам	0,9	-2,0	-0,5	-0,1	0,8	-620,3%
Чистая проц. прибыль	59,7	54,4	70,0	16,7	19,5	16,2%
Непроцентные доходы	10,5	10,4	5,3	4,0	7,2	79,5%
Прочие доходы/(расходы)	-24,1	-17,7	-1,2	0,3	-0,2	-153,3%
Операционные расходы	-5,2	-6,5	-7,6	-1,9	-2,1	11,2%
Прибыль до налогообложения	40,9	40,6	66,6	19,2	24,4	27,4%
Расходы по налогу на прибыль	1,0	0,02	-17,5	-1,1	-3,4	202,5%
Чистая прибыль	41,9	40,7	49,1	18,0	21,0	16,5%
Резервы/Проц. доходы	-0,5%	1,2%	0,2%	0,3%	-1,3%	-
ROE	17,1%	16,2%	18,4%	27,2%	29,4%	-
ROA	2,9%	2,7%	2,9%	4,3%	4,6%	-

Пояснение к отчетности

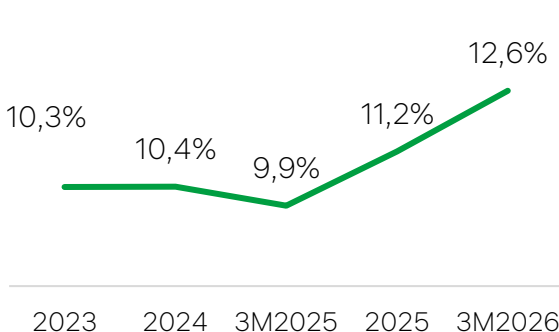
По итогам 1 кв. 2026 КЖК продемонстрировала уверенный рост финансовых результатов: чистая прибыль увеличилась на 16,5% г/г до 21 млрд тенге, а ROE достиг 29,4%, при росте ROA до 4,6%. Процентные доходы выросли на 32% г/г на фоне расширения портфеля инвестиционных ценных бумаг (+7,8% г/г), основу которого составляют облигации МИО, а чистая процентная маржа укрепилась до 62,9% (с 52,9% годом ранее). Дополнительную поддержку оказали восстановление резервов и рост непроцентных доходов на 79,5% г/г на фоне высвобождения резервов по строительным гарантиям. Активы выросли на 3,6% г/г до 1 872 млрд тенге, капитал на 8,7% г/г до 298 млрд тенге за счёт накопления нераспределённой прибыли (+30,8% г/г), что позволило снизить финансовый леверидж с 6,6х до 6,3х и укрепить финансовую устойчивость Компании.



Соотношение источников фондирования по срокам



Стоимость фондирования



Анализ кредитного профиля эмитента

Кредитный профиль КЖК характеризуется высокой финансовой устойчивостью. Основу заимствований составляют долгосрочные облигации с погашениями, равномерно распределёнными до 2054 года, что исключает пиковые нагрузки на ликвидность; в отчётном периоде Компания планомерно погасила выпуск на 30 млрд тенге без давления на баланс. Значимое преимущество — льготное фондирование в рамках госпрограмм: займы от Байтерека (196,9 млрд тенге под 0,16%), Самрук-Казыны (95,7 млрд под 0,01%) и Правительства РК привлечены по ставкам, близким к нулю, что удешевляет средневзвешенную стоимость долга и формирует существенные государственные субсидии (181,4 млрд тенге). Долговая нагрузка в 1 кв. 2026 снизилась благодаря опережающему росту капитала за счёт нераспределённой прибыли. Запас ликвидности значителен, денежные средства и эквиваленты многократно покрывают краткосрочные финансовые обязательства. Валютный риск ограничен: долг почти полностью деноминирован в тенге. Рост стоимости фондирования на фоне высоких рыночных ставок компенсируется опережающим ростом доходности активов, а значительная доля льготных займов с фиксированными ставками до 2045–2046 гг.

РИСКИ*

**Описание рисков в настоящем разделе основано на сведениях, раскрытых эмитентом в проспекте облигационной программы АО «Казахстанская Жилищная Компания»*

Ключевые риски

Отраслевые риски	Эмитент является назначенным государством оператором по осуществлению государственных жилищных программ и развивает в республике рынок социального арендного и ипотечного жилья. Портфель арендного жилья в рамках государственных программ у Эмитента по состоянию на 01.04.2025 г. составил 125,6 млрд. тенге (по сравнению с 135,6 млрд. тенге на 01.04.2024 г.). На 01.04.2025 г. ипотечный портфель Эмитента составил 36,6 млрд. тенге. Качество портфелей является стабильным, а уровень просроченной задолженности несущественным
Риск изменения процентных ставок:	В случае значительного снижения процентных ставок по финансовым инструментам, возрастет вероятность досрочного погашения по финансовым инструментам. При повышении процентных ставок вероятность риска низкая, в связи с положительными кумулятивными разрывами по процентному ГЭПу. Для минимизации рыночного риска предусмотрен пересмотр ставок вознаграждения в зависимости от изменения базовой ставка Национального банка Республики Казахстан.
Риск изменения курса обмена иностранных валют	Эмитент имеет короткую валютную позицию. В целях минимизации валютного риска Эмитент проводит политику по уменьшению валютных обязательств и хеджирует валютную позицию надежными финансовыми инструментами при необходимости.

Источник: проспект облигационной программы АО «Казахстанская Жилищная Компания»

ОБЗОР ВЫПУСКА

Основные сведения о выпуске		
Рынок		KASE
Тип выпуска		Необеспеченный
Встроенные опционы		Нет
Дата погашения		16.07.2031
Количество лет до погашения		5,0
Купон		Определится по итогам первых торгов
Периодичность купона		Раз в год
Доходность к погашению (индикативная)		16,5%
Текущая цена (индикативная)		100,0%

График досрочного погашения

Ковенанты

Период	Цена от номинала	
	Не применимо	- Своевременно подавать годовую и промежуточную отчётность по требованиям KASE. - Соблюдать сроки предоставления аудиторского заключения, установленные KASE.



Предупреждение о рисках при инвестировании в облигации:

Инвестиции в облигации связаны с кредитным, процентным и рыночным рисками, включая риск неисполнения эмитентом обязательств по выплате основного долга и вознаграждения. Стоимость облигаций может изменяться как в сторону увеличения, так и уменьшения. Настоящая информация носит исключительно информационный характер и не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Инвестирование в финансовые инструменты связано с определенными рисками.

АО «Halyk Finance» (далее – HF), дочерняя организация АО «Народный банк Казахстана». Настоящая публикация носит исключительно информационный характер и не является предложением или попыткой со стороны HF купить, продать или вступить в иную сделку в отношении каких-либо ценных бумаг и иных финансовых инструментов, на которые в настоящей публикации может содержаться ссылка, предоставить какие-либо инвестиционные рекомендации или услуги. Указанные предложения могут быть направлены исключительно в соответствии с требованиями применимого законодательства. Настоящая публикация основана на информации, которую мы считаем надежной, однако мы не утверждаем, что все приведенные сведения абсолютно точны. Мы не несем ответственности за использование клиентами информации, содержащейся в настоящей публикации, а также за сделки и операции с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, упоминающимися в ней. Мы не берем на себя обязательство регулярно обновлять информацию, которая содержится в настоящей публикации или исправлять возможные неточности. + HF, его аффилированные и должностные лица, партнеры и сотрудники, в том числе лица, участвующие в подготовке и выпуске этого материала и (или) члены их семьи, оставляют за собой право участвовать в сделках в отношении упоминающихся в настоящей публикации ценных бумаг и иных финансовых инструментов. АО «Halyk Finance» и (или) ее аффилированные лица осуществляют широкий спектр операций и предоставляют множество разных услуг на финансовых рынках, такие как услуги финансового консультирования, андеррайтинга, маркет-мейкера включая эмитентам, упомянутым в данном материале. Инвестиции в активы на финансовых рынках имеют высокую степень риска. При этом прошлая доходность не является показателем доходности инвестиций в будущем. Также отмечаем, что на ценные бумаги и иные финансовые инструменты, рассматриваемые в настоящей публикации и номинированные в иностранной валюте, могут оказывать влияние обменные курсы валют. Изменение обменных курсов валют может вызвать снижение стоимости инвестиций в указанные активы. Следует иметь в виду, что инвестирование в депозитарные расписки также подвержено риску изменения обменного курса валют. Инвесторы до принятия решения об участии в сделках с ценными бумагами и иными финансовыми инструментами, рассматриваемыми в настоящей публикации, должны проводить собственное исследование относительно надежности эмитентов данных ценных бумаг и иных финансовых инструментов.

Настоящая информация не предназначена для публичного распространения и не может быть воспроизведена, передана или опубликована, целиком или по частям, без предварительного письменного разрешения АО «Halyk Finance».