



SAMRUK-KAZYNA  
CONSTRUCTION

# ГODOVOЙ ОТЧЕТ 2018



# ОГЛАВЛЕНИЕ

## ОБРАЩЕНИЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ

|  |   |
|--|---|
| Обращение Председателя Совета директоров | 4 |
| Обращение Председателя Правления         | 5 |

## О КОМПАНИИ

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Стратегия развития и ее реализация | 8  |
| Бизнес-модель                      | 10 |
| География деятельности             | 11 |
| Существенные события года          | 12 |
| Структура группы                   | 14 |
| Краткий обзор рынка                | 16 |

## НАША ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

|   |    |
|---|----|
| Реализация программы «Нұрлы Жер» по направлению арендного жилья     | 18 |
| Реализация программы «Нұрлы Жер» по направлению коммерческого жилья | 22 |
| Реализация проекта «Зеленый квартал»                                | 26 |

## ПЛАНЫ НА 2019 ГОД

## РЕЗУЛЬТАТЫ

|   |    |
|---|----|
| Ключевые показатели деятельности                    | 29 |
| Исполнение обязательств по возврату заемных средств | 30 |

## ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ СДЕЛКАХ

## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Меры по совершенствованию КСУР | 32 |
| Существенные риски             | 32 |
| Принцип предосторожности       | 32 |

## КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

|   |    |
|---|----|
| Структура корпоративного управления   | 34 |
| Отчет о следовании принципам кодекса корпоративного управления АО «Самрук-Қазына» за 2018 год | 35 |
| Дивидендная политика  |    |

## СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ 35

|  |    |
|--|----|
| Члены Совета Директоров (по состоянию на 31.12.2018 г.)                | 36 |
| Критерии отбора и процедура выдвижения директоров                      | 38 |
| Оценка деятельности Совета директоров                                  | 39 |
| Повышение квалификации членов Совета директоров                        | 40 |
| Деятельность Совета директоров за 2018 год                             | 40 |
| Комитеты Совета директоров   | 41 |
| Основные положения вознаграждения совета директоров и членов Правления | 42 |
| Правление  | 42 |
| Члены Правления (по состоянию на 31.12.2018 г.)                        | 44 |
| Отчет о деятельности Правления за 2018 год                             | 46 |
| Внутренний аудит   | 47 |
| Внешний аудит  | 47 |

## ОБ ОТЧЕТЕ 48

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Контактная информация | 49 |
|-----------------------|----|

## УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВА 50

|  |    |
|--|----|
| Об отчете в области устойчивого развития                 | 52 |
| Управление устойчивым развитием                          | 54 |
| Определение существенных тем                             | 54 |
| Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами | 60 |
| Основные показатели в области устойчивого развития       | 61 |
| Предупреждение и противодействие коррупции               | 62 |
| Поддержка государственной политики                       | 62 |
| Ответственная цепочка поставок                           | 62 |
| Управление воздействием на охрану окружающей среды       | 63 |
| Развитие кадрового потенциала                            | 64 |
| Экономическое воздействие в регионах присутствия         | 66 |
| Спонсорство и благотворительность                        | 66 |

## Приложения 67

|              |    |
|--------------|----|
| Приложение 1 | 67 |
| Приложение 2 | 68 |
| Приложение 3 | 75 |
| Приложение 4 | 76 |
|              | 80 |



## ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

---

### Уважаемые коллеги, партнеры!

За 2018 год Акционерное Общество «Samruk-Kazyna Construction» выполнило не только большинство стоящих перед ним стратегических задач, но также подошло к этапу важнейших изменений в своей дальнейшей деятельности, на которые я хотел бы обратить Ваше внимание в рамках данного обращения.

В первую очередь, хочу отметить, что Компания планомерно завершает участие в государственной программе «Нұрлы жер» по направлениям арендного и коммерческого жилья. В 2018 году объем ввода коммерческого жилья составил 245,3 тыс. кв.м, арендного жилья – 146,8 тыс. кв.м. Так, были введены в эксплуатацию жилые комплексы в 7 регионах Республики Казахстан, итого около 7 тыс. квартир.

Немаловажно отметить, что по мере ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, Компания смогла обеспечить ее реализацию в рамках установленной программой цене и погасить все текущие обязательства Компании по направлению коммерческого жилья, в том числе перед АО «Самрук-Қазына» в полном объеме.

Также в 2018 году был введен в эксплуатацию Бизнес-центр «Зеленый квартал», который стал централизованным офисом АО «Самрук-Қазына» и АО НАК «Казатомпром» и большинства их дочерних компаний.

Учитывая постепенное завершение участия в государственных программах жилищного строительства, Совет директоров Компании утвердил новую Стратегию развития на 2018-2028 годы.

Принимая во внимание, потребности внутри группы АО «Самрук-Қазына» и ограничения для квазигосударственного сектора в новых видах деятельности, Компания планирует развивать управление недвижимостью и строительством, в том числе через доверительное управление долями компаний группы АО «Самрук-Қазына», осуществляющих строительство инфраструктурных и индустриальных объектов.

В первую очередь, деятельность Компании будет ориентирована на сопровождение строительства значимых проектов по линии АО «Самрук-Қазына», таких как Легкоатлетический комплекс в г.Астана, ряд социальных проектов в г.Туркестан, а также других производственных проектов в Атырауской, Западно-Казахстанской и Жамбылской областях.

В ближайшие годы, Совет директоров совместно с менеджментом Компании будет работать над выстраиванием эффективного процесса управления недвижимостью и строительством, формированием опытной и профессиональной команды и достижением качественных результатов по управляемым проектам.

Прошлый год был динамичным и результативным для нашей Компании, от имени Совета директоров я выражаю благодарность нашим партнерам, коллективу Компании и его дочерним организациям за вклад в достигнутые результаты деятельности Компании.

**Е. Туткушев**



# ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ



Уважаемые акционеры, партнеры, коллеги, читатели!

АО «Samruk-Kazyna Construction» завершило отчетный период с устойчивыми производственными и финансовыми показателями: введено в эксплуатацию 515,9 тыс. м<sup>2</sup>, выполнены обязательства перед Единственным акционером по погашению долга в 81 млрд.тенге. Чистый доход вырос до 5,4 млрд. тенге.

Завершены строительство большинство жилых объектов по программе «Нұрлы жер» и введены все объекты проекта «Зеленый квартал».

В соответствии с вновь утвержденной Стратегией развития до 2028 года определены 4 основных направления деятельности:

1. завершение участия в государственных программах;
2. управление недвижимостью;
3. управление строительством;
4. доверительное управление долями компаний на стадии проектирования и строительства.

Основная деятельность АО «Samruk-Kazyna Construction» в 2019 году будет направлена на оказание услуг, связанных с техническими консультациями и сопровождением строительства по объектам группы АО «Самрук-Қазына».

Для достижения поставленных задач ожидается совершенствование бизнес-процессов, комплектование штата необходимыми специалистами в области технического надзора и строительства, автоматизация процессов.

Также заявляю о дальнейшей приверженности АО «Samruk-Kazyna Construction» принципам устойчивого развития и внедрении их в процессы деятельности.

Выражаю надежду, что нововведения позволят достичь еще лучших результатов и оправдать ожидания всех заинтересованных сторон.

Хочу поблагодарить весь коллектив АО «Samruk-Kazyna Construction» за проделанную работу и пожелать новых достижений в следующем году!

« **ВВЕДЕНО В  
ЭКСПЛУАТАЦИЮ  
515,9 ТЫС. М<sup>2</sup>,  
ЧИСТЫЙ ДОХОД  
ВЫРОС ДО  
5,4 МЛРД. ТЕНГЕ** »

**Б. Сандыкбаев**

# О КОМПАНИИ

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» осуществляет деятельность с 2009 года. Созданный для реализации задачи стабилизации рынка недвижимости Казахстана, за годы своей деятельности Фонд недвижимости успешно выступал в качестве оператора государственных программ в сфере недвижимости.

В 2018 году утверждена Стратегия развития на 2018-2028 годы, в рамках которой Фонд недвижимости от функций оператора государственных программ переходит к оказанию услуг в сфере управления строительством и недвижимостью для группы компаний АО «Самрук-Қазына».

В связи с этим, 1 марта 2019 года произведена государственная перерегистрация АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»: изменены наименование, юридический адрес, дополнены виды деятельности. Новое наименование - АО «Samruk-Kazyna Construction» (далее - Общество).

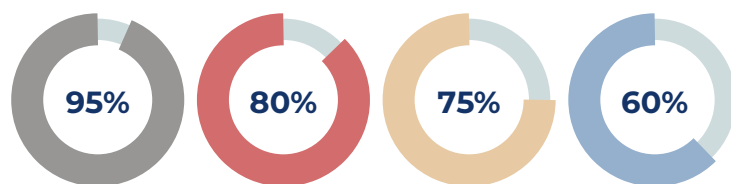
## Основные функции:

- создание новых активов в виде жилых и коммерческих помещений;
- финансирование объектов строительства, приобретение жилых и нежилых (коммерческих) помещений в завершенных или строящихся объектах недвижимости;
- управление недвижимостью (передача в аренду, в том числе аренду с последующим выкупом, продажа недвижимости, организация работ по эксплуатации, содержанию и ремонту и т.д.);
- деятельность в области инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этой области.





# СТРУКТУРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА



100% АКЦИЙ ОБЩЕСТВА ПРИНАДЛЕЖАТ АО «ФОНД НАЦИОНАЛЬНОГО БЛАГОСОСТОЯНИЯ «САМУК-ҚАЗЫНА» (ЕДИНСТВЕННЫЙ АКЦИОНЕР).

По состоянию на 31 декабря 2018 года уставный капитал Общества составляет 19 990 162 тыс. тг.

Общее количество объявленных и размещенных акций - 16 247 541 штук

15 000 000 штук по номинальной стоимости одной акции 1 000 тенге;

1 247 540 штук по номинальной стоимости одной акции 4 000 тенге;

1 штука по номинальной стоимости одной акции 2 490 тенге.

Все акции являются простыми.

Ведение реестра держателей ценных бумаг Общества осуществляется АО «Центральный депозитарий ценных бумаг».



# СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ И ЕЕ РЕАЛИЗАЦИЯ



## ВИДЕНИЕ

Мы станем организацией, имеющей достаточные ресурсы, широкий круг надежных партнеров, а также компетенции и опыт для эффективного управления проектами, строительством и недвижимостью.

### СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ

Завершение участия в государственных программах

Управление недвижимостью

Управление строительством

### СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ

■ Завершение строительства проектов, осуществляемых по государственным программам;

■ Реализация проектов через прямую продажу, финансовую или операционную аренду;

■ Своевременное исполнение финансовых обязательств перед Единственным акционером, в части погашения основного долга и вознаграждения согласно графику.

■ Маркетинг;

■ Сдача в аренду или продажа объектов недвижимости;

■ Финансовый менеджмент;

■ Управление финансовыми потоками и рисками.

■ Формирование пула проектов (по поручению Единственного акционера);

■ Разработка задания на проектирование и технической спецификации, выбор потенциальных компаний на проектирование и строительство объектов;

■ Управление строительством в качестве Консультанта путем мониторинга ценообразования, ведения контроля за ходом строительства, качеством применяемых материалов, за сроками выполняемых работ, а также за своевременным вводом объектов в эксплуатацию.

### ИЗМЕРЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТА

■ Ежегодный ввод в эксплуатацию недвижимости – 515,9 тыс.кв.м (84% к плану; 366% к 2017 г.)

■ Реализованная недвижимость – 40,95 тыс.кв.м (53% к плану; 114% к 2017 г.)

■ Выплата основного долга и вознаграждения – 81 млрд.тенге (121% к плану; 831% к 2017 г.)

■ Обеспечение надежности, безопасности и устойчивого функционирования зданий и сооружений

■ Своевременный ввод объектов и передача портфельным компаниям





## МИССИЯ

Мы станем организацией, имеющей достаточные ресурсы, широкий круг надежных партнеров, а также компетенции и опыт для эффективного управления проектами, строительством и недвижимостью.

### Доверительное управление долями компаний на стадии проектирования и строительства

■ Внедрение единообразной и эффективной системы управления строительными проектами;

■ Управление строительством путем мониторинга ценообразования, ведения контроля за ходом строительства, качеством применяемых материалов, за сроками выполняемых работ, а также за своевременным вводом объектов в эксплуатацию.

■ Своевременный ввод в эксплуатацию объектов строительства, применение качественных материалов, эффективное освоение выделенных инвестиций и значительная оптимизация расходов.

### Обеспечение экономической эффективности и финансовой устойчивости

■ Достижение плановых показателей

■ Чистый доход – 5,4 млрд. тенге (196% к плану; 142% к 2017 г.)

■ Стоимость чистых активов – 41,8 млрд.тенге (94% к плану; 101% к 2017 г.)

■ Долг/капитал – 3,57 (при плане 3,75; в 2017 г. –4,13)

■ Освоение денежных средств – 41,4 млрд. тенге (118% к плану; 113% к 2017 г.)

### Совершенствование корпоративного управления

■ Рейтинг корпоративного управления

■ 2018 г. – В (не достижение планового показателя BB, 2017 г. – BB)

# БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

## РЕСУРСЫ

### КОМПЕТЕНЦИИ

Наделение функцией -деятельность в области инженерных изысканий и предоставление технических консультаций для дочерних компаний группы АО «Самрук-Қазына» по ряду объектов.

### КАДРОВО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ

Численность работников в области подготовки проектов и технического надзора увеличена с 9 до 36 человек.  
В сфере закупок и эксплуатации объектов увеличена с 3 до 13 чел.

## УСЛУГИ

Управление строительством группы АО «Самрук-Қазына»

Завершение проектов в рамках государственных программ жилищного строительства

Доверительное управление долями компаний на стадии проектирования и строительства

Управление недвижимостью

## УДОВЛЕТВОРЕНИЕ ОЖИДАНИЙ СТЕЙКХОЛДЕРОВ

### Единственный акционер

Своевременное погашение основного долга по выданным кредитным линиям и вознаграждения согласно графику

### Группа АО «Самрук-Қазына»

Систематизация работы и оптимизация расходов по проектированию, строительству управлению проектами, освобождение портфельных компаний от непрофильной деятельности

### Госорганы и МИО

Реализация госпрограммы жилищного строительства, обеспечение жильем очередников

### Население

Качественное и доступное жилье в рамках госпрограмм

Создание рабочих мест в регионах присутствия

### Партнеры

Своевременное исполнение обязательств согласно договору

### Сотрудники

Опыт работы, повышение квалификации и достойные условия труда

# ГЕОГРАФИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



**Алматы** — 276 333 м²

**Астана** — 114 756 м²

**Усть-Каменогорск** — 72 107 м²

**Караганда** — 12 927 м²

**Шымкент** — 23 165 м²

**Кызылорда** — 36 061 м²

**Актау** — 50 885 м²

**Атырау** — 15 717 м²

**Актобе** — 38 107 м²

арендное жилье

**647** ТЫС.КВ.М

коммерческое жилье

**324** ТЫС.КВ.М.

# СУЩЕСТВЕННЫЕ СОБЫТИЯ ГОДА

## Март

- 2 марта 2018 года введен жилой комплекс «Ертіс City» в г. Усть-Каменогорск (1-ая очередь)

## Апрель-Май

- Изменен состав Совета директоров
- 23 апреля 2018 года в г. Шымкент введен жилой комплекс, состоящий из 3-х этажных многоквартирных домов в микрорайоне «Тұлпар»
- 28 мая 2018 года в г. Шымкент введен жилой комплекс «Әдия» - жилые дома №2, 5, 6





## Июнь - Июль

- 22 июня 2018 года введен жилой комплекс «Ертіс City» в г. Усть-Каменогорск (2-ая очередь)
- 31 июля 2018 года введен жилой комплекс «Nova city» в г. Астана (1 и 2 секторы)

## Сентябрь

- Единственным акционером утверждена аудированная годовая финансовая отчетность за 2017 год
- Выплачены дивиденды на простые акции
- Годовой отчет с аудированной годовой финансовой отчетностью за 2017 год размещен на корпоративном сайте
- Изменен состав Совета директоров
- 3 сентября 2018 года в г. Актау введены в эксплуатацию многоквартирные 9-ти и 14-ти этажные жилые дома с коммерческими помещениями

## Ноябрь

- Избраны новые члены Совета директоров
- Приказом Председателя Правления АО «ФНБ Самрук-Қазына» Есимова А.С. от 27 ноября 2018 года Председателем Правления АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» назначен Сандыкбаев Б.А.
- 26 ноября 2018 года в г. Семей введен в эксплуатацию жилой комплекс «Асыл»

## Август

- Утверждена Стратегия развития на 2018-2028 годы
- 15 августа в г. Алматы введен в эксплуатацию жилой комплекс «Alatau city»
- 31 августа 2018 года в г. Шымкент введены в эксплуатацию 2-х этажные жилые дома в микрорайоне «Тұлпар», жилые дома по ул. Толеметова

## Октябрь

- 18 октября 2018 года в г. Астана введен в эксплуатацию жилой комплекс «Алтын Шар»
- 19 октября 2018 года в г. Астана введен в эксплуатацию жилой комплекс «Nova city» (3 сектор)

## Декабрь

- 11 декабря 2018 года в г. Астана введен в эксплуатацию жилой комплекс в жилом массиве «Комсомольский»
- 19 декабря 2018 года в г. Алматы введены в эксплуатацию два жилых района многоэтажной застройки с объектами обслуживания в мкр. Шұғыла Наурызбайского района
- 21 декабря 2018 года в г. Актобе введен в эксплуатацию жилой комплекс «Батыс Премиум»
- Головной офис передислоцирован в бизнес-центр по адресу г. Астана, район «Есиль», ул. Е10, дом 17/10 (МЖК «Зеленый квартал»)
- Выпущены облигации на МФЦА, АИХ

# СТРУКТУРА ГРУППЫ



ТОО «Самрук-Қазына Девелопмент» (далее – ТОО «СК Девелопмент») создано решением №71 Совета директоров Фонда недвижимости от 20 марта 2013 года. Уставом ТОО «СК Девелопмент», утверждённым 6 мая 2013 года, основными направлениями деятельности Товарищества на 2014-2018 годы определены девелопмент жилищного строительства с применением эко- и зеленых технологий, инвестирование в жилищное строительство с целью получения прибыли, повышение стоимости компании.

В связи с завершением проекта «Зеленый квартал», решением №139 Совета директоров Общества от 15 февраля 2019 года утверждены изменения в Устав ТОО «СК Девелопмент», касательно расширения вида деятельности в области инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этой области до 2025 года.

## ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ФИНАНСОВО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

| #  | Наименование показателя        | 2016      | 2017      | 2018      |
|----|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | Общие доходы                   | 1 179 014 | 1 737 269 | 1 685 572 |
| 2  | Доходы от реализации           | 824 442   | 1 357 089 | 1 499 268 |
| 3  | Прочие доходы                  | -         | 151       | 6 365     |
| 4  | Доходы от финансирования       | 354 572   | 380 029   | 179 939   |
| 5  | Общие расходы                  | 364 707   | 692 116   | 788 722   |
| 6  | Себестоимость                  | 164 983   | 517 844   | 564 073   |
| 7  | Общие административные расходы | 189 640   | 174 143   | 186 293   |
| 8  | Прочие расходы                 | 10 084    | 129       | 38 356    |
| 9  | Расходы по налогу на прибыль   | 164 882   | 209 026   | 185 768   |
| 10 | Чистый доход + / Убыток -      | 659 509   | 836 127   | 711 081   |

тыс.тенге

ТОО «ФН Менеджмент» создано решением №17 Совета директоров Фонда недвижимости от 10 декабря 2009 года. В настоящий момент участниками Товарищества являются:

1. АО «Samruk-Kazyna Consttuction», с долей участия 49%.
2. ТОО «КАН Групп», с долей участия 51%.

Основным направлением деятельности является реализация помещений, принадлежащих Обществу в аренду с выкупом, аренду и методом продажи, сбор и мониторинг арендных платежей, комплексное обслуживание объектов и оказание эксплуатационных услуг, управление недвижимостью, находящейся в доверительном управлении ТОО «ФН Менеджмент».

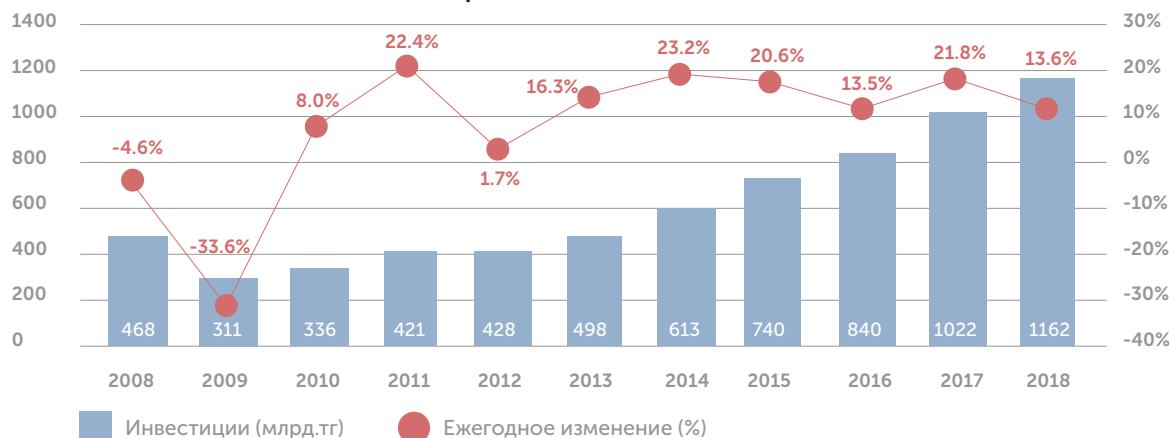
С 2017 года ТОО «ФН Менеджмент» оказывает услуги АО «Байтерек Девелопмент» по управлению и реализации недвижимости в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер», и с 2018 года по управлению недвижимостью МЖК на территории ЭКСПО.

| # | Наименование показателя        | 2016    | 2017    | 2018    |
|---|--------------------------------|---------|---------|---------|
| 1 | Общие доходы                   | 276 203 | 295 676 | 632 601 |
| 2 | Доходы от реализации           | 270 725 | 290 313 | 627 923 |
| 3 | Финансовые доходы              | 3 034   | 3 104   | 2 148   |
| 4 | Прочие доходы                  | 2 444   | 2 259   | 2 529   |
| 5 | Общие расходы                  | 281 883 | 286 713 | 601 266 |
| 6 | Общие административные расходы | 166 192 | 189 753 | 271 116 |
| 7 | Эксплуатационные расходы       | 115 691 | 96 960  | 330 151 |
| 8 | Расходы по подоходному налогу  | 20      | 1 792   | 6 267   |
| 9 | Чистый доход + / Убыток -      | -5 700  | 7 170   | 25 068  |

тыс.тенге

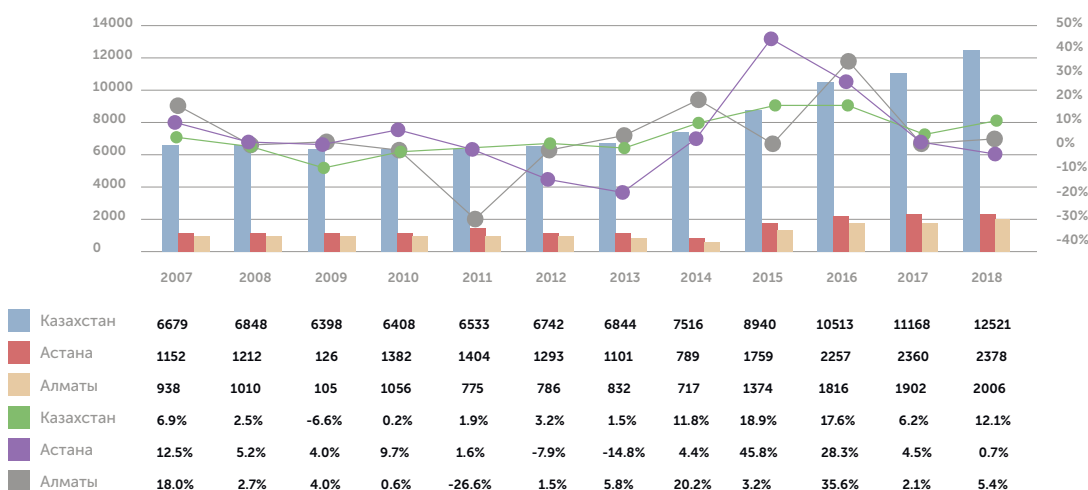
# КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА

## ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО



На протяжении последних 9 лет в стране наблюдался рост объема инвестиций в жилищное строительство, и как следствие, рост объема ввода в эксплуатацию жилых зданий.

## ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ



Цены на жилье в последние годы тоже имели тенденцию роста, за исключением 2016 года, когда наблюдалось небольшое снижение.

В 2018 году цены на новое жилье повысились в целом на 5,4%, в крупнейших городах (г. Астана – на 5% и г. Алматы – 1,9%), в то время как в некоторых регионах снижение цен достигало 4-23% (г. Актау, г. Павлодар).

Необходимо отметить, что в связи с колебаниями цен на валютных рынках в 2019 году будут наблюдаться инфляционные ожидания и, как следствие, рост цен, как на первичное, так и на вторичное жилье.

По данным Национального банка Казахстана сумма ипотечного кредитования по состоянию на 31.12.2018 года составила 1 303,3 млрд. тенге, сохранив темп прироста 18,8% с начала года. За 2018 год на приобретение и строительство жилья гражданам было выдано в 1,5 раза больше кредитов, чем в 2017 году. В отчетном периоде

наблюдается некоторое оживление на рынке купли-продажи жилья. В 2018 году количество зарегистрированных сделок купли-продажи жилья составило 264 515 и по сравнению с аналогичным периодом 2017 года увеличилось на 10,4%.

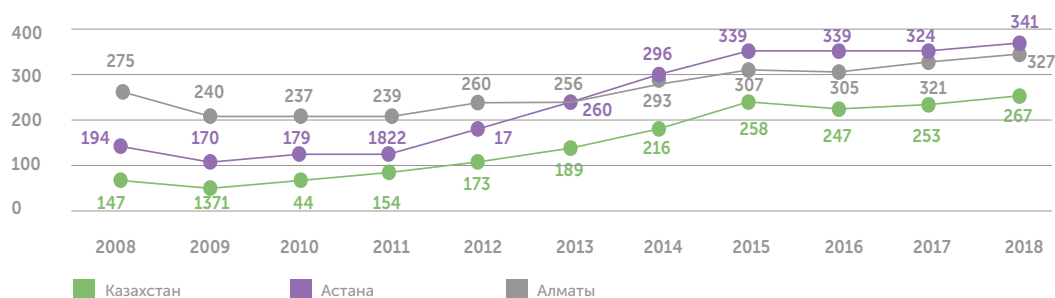
Большое влияние на рынок недвижимости Республики Казахстан оказывает государственные программы.

Так, стартовавшая в начале 2017 года программа «Нұрлы жер», является более комплексной по сравнению с предыдущими жилищными программами и затрагивает все направления и сегменты первичного рынка недвижимости: от стимулирования предложения объектов на уровне застройщиков до стимулирования спроса через программы субсидирования ставок по ипотеке, а также обеспечение защиты прав дольщиков через систему гарантирования.



В целях увеличения возможности для приобретения жилья Главой государства в 2018 году инициирована Программа ипотечного жилищного кредитования «7-20-25», основным условием которого является ставка вознаграждения по кредиту не более 7% в год, первоначальный взнос не более 20%, срок кредита до 25 лет. Для рефинансирования участников рынка ипотечного жилищного кредитования Национальным Банком Республики Казахстан создан оператор – АО «Ипотечная организация «Баспана» (далее – Оператор).

#### ЦЕНЫ НА НОВОЕ ЖИЛЬЕ, ТЫС.ТГ. ЗА 1 КВ.М.



Деятельность Оператора будет сконцентрирована на привлечении долгосрочных ресурсов на фондовом рынке для обеспечения быстрой возвратности кредитных ресурсов и решения проблемы ликвидности финансовых институтов, задействованных в ипотечном жилищном кредитовании, а также обеспечения доступности ипотечных жилищных займов для широких слоев населения.

Программа способствует постепенному возобновлению ипотечного кредитования на вторичном рынке посредством БВУ. Банками-партнерами программы являются: Банк ЦентрКредит, Евразийский банк, АТФ Банк, Цеснабанк, Bank RBK, Народный банк Казахстана, Сбербанк, ForteBank.

Программой планируется в 2018-2022 годах выдача банками ипотечных жилищных займов на сумму 1 трлн. тенге, в том числе в 2018 году – 100 млрд. тенге, в 2019 году – 150 млрд. тенге.

По состоянию на 20 января 2019 года принято 7 370 заявок на получение займа на сумму 85,8 млрд. тенге. Из них одобрено 4 344 заявок на предоставление займа на сумму 51,9 млрд. тенге.

# НАША ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

## РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОГРАММЫ «НҰРЛЫ ЖЕР» ПО НАПРАВЛЕНИЮ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

В рамках реализации программы жилищно-го строительства «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья Обществом заключены договоры инвестирования по строительству 22 объектов в 12 регионах (городах Астана, Алматы, Актобе, Тараз, Караганда, Шымкент, Усть-Каменогорск, Кызылорда, Атырау, Актау, Семей и Алматинская область) на общую сумму 123,7 млрд. тенге<sup>1</sup>, с долей Общества 96,4 млрд. тенге<sup>2</sup>. Общая площадь Общества по данным объектам – 646,9 тыс. кв.м. По состоянию на 31.12.2018 г. введены в эксплуатацию 523,3 тыс. кв.м в 17 объектах, в том числе в ЖК «Шығыс», ЖК «Әдия» – частично, инвестировано 91,4 млрд. тенге. По состоянию на 31 декабря.2018 г. в рамках Программы реализовано населению 355 тыс. кв.м. Источником фондирования данного направления являются средства кредитной линии, предоставленной Единственным акционером.

### В 2018 ВВЕДЕНО:

**144,9** тыс. м<sup>2</sup>  
жилья  
(2 477 квартир)

**1,9** тыс. м<sup>2</sup>  
коммерческих  
помещений

ЖК «Әдия» в г.Шымкент,  
9-ти и 14-ти этажные жилые дома в микрорайоне 32 «А» г.Актау  
ЖК «Асыл» в г.Семей  
ЖК «Батыс Premium» в г.Актобе  
ЖК в микрорайоне «Шұғыла» Наурызбайского района г.Алматы

- 1 В том числе ЖК «Шығыс» в г.Астана (решением суда от 29.01.2018 г. по инициативе ТОО «KAONTECH International» расторгнут договор об инвестировании в жилищное строительство №4 от 14.06.2013 г. Обществом была подана апелляция, которая рассмотрена судом, 18.04.2018 года решение о расторжении договора вступило в силу (не профинансированный остаток – 2,4 млрд. тенге) и проект ЖК в г. Кызылорда, мкр. Шугыла, ул. Зейнулла Шукурова на сумму 1,9 млрд. тенге (14,837 тыс. кв.м), по которому осуществлено заключение договора уступки прав №13 от 03.11.2016г.
- 2 С учетом фактически профинансированных сумм по проекту в г. Кызылорда, мкр. Шугыла, ул. Зейнулла Шукурова – 0,84 млрд. тенге;  
по проекту ЖК «Шығыс» в г.Астана – 6,5 млрд.тенге.

## ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2018 ГОДУ

### Жилой комплекс «Әдия» в г.Шымкент

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Застройщик                  | ТОО «Әдия Групп Тұран»                    |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 28 мая 2018 года                          |
| Объект                      | Жилой комплекс «Әдия» жилые дома №2, 5, 6 |
| Город                       | Шымкент                                   |
| Сумма инвестиций общества   | 3 млрд. тенге                             |
| Количество квартир общества | 365 ед.                                   |
| Площадь квартир общества    | 23 164,6 м2                               |



Готовность объекта – 100%

### Жилые дома в микрорайоне 32а г.Актау

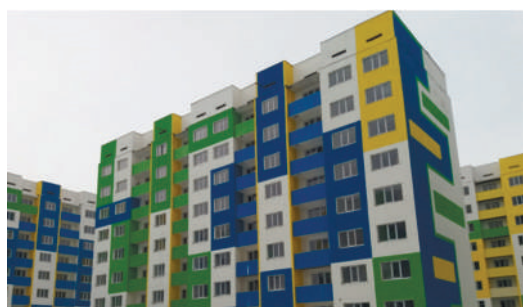
|   |   |
|---|---|
| Генеральный подрядчик                   | ТОО «Eileen Group»  |
| Дата ввода в эксплуатацию               | 3 сентября 2018 года  |
| Объект                                  | Многоквартирные 9-ти и 14-ти этажные жилые дома с коммерческими помещениями |
| Город                                   | Актау   |
| Сумма инвестиций общества               | 9 млрд. тенге   |
| Количество квартир общества             | 812 ед.   |
| Площадь квартир общества                | 48 966,5 м2   |
| Площадь коммерческих помещений общества | 1 944,4 м2  |



Готовность объекта – 100%

### Жилой комплекс в мкр. «Шұғыла» Наурызбайского района г. Алматы

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Застройщик                  | ТОО «ТИМУС-construction»   |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 19 декабря 2018 года   |
| Объект                      | Два жилых района многоэтажной застройки с объектами обслуживания в мкр. Шұғыла Наурызбайского района |
| Город                       | Алматы   |
| Сумма инвестиций общества   | 10,1 млрд. тенге   |
| Количество квартир общества | 935 ед.  |
| Площадь квартир общества    | 50 466,3 м2  |



Готовность объекта – 100%

### Жилой комплекс «Асыл» в г.Семей

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Застройщик                  | ТОО «AsilЖолGroup»    |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 26 ноября 2018 г.     |
| Объект                      | Жилой комплекс «Асыл» |
| Город                       | Семей, п. Энергетик   |
| Сумма инвестиций общества   | 652,7 млн. тенге      |
| Количество квартир общества | 80 ед.                |
| Площадь квартир общества    | 4 424,7 м2            |



Готовность объекта – 100%

### Жилой комплекс «Батыс Премиум» в г.Актобе

|                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Застройщик                  | ТОО «Grand Complex»            |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 21 декабря 2018 г.             |
| Объект                      | Жилой комплекс «Батыс Премиум» |
| Город                       | Актобе                         |
| Сумма инвестиций общества   | 2,9 млрд. тенге                |
| Количество квартир общества | 285 ед.                        |
| Площадь квартир общества    | 17 858,2 м2                    |



Готовность объекта – 100%

### РЕАЛИЗУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ

#### Жилой комплекс с паркингом в районе ул.Хусейн бен Талал и ул.Еңбекшілер в г.Астана

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Генеральный подрядчик       | ТОО «ТИМУС-construction»  |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 31 мая 2019 года  |
| Объект                      | Жилой комплекс с паркингом в районе ул.Хусейн бен Талал и ул.Еңбекшілер |
| Город                       | Астана  |
| Сумма инвестиций общества   | 3,3 млрд. тенге   |
| Количество квартир общества | 180 ед.   |
| Площадь квартир общества    | 15 351,9 м2   |
| Количество машиномест       | 159 ед.   |



Готовность объекта – 71%

#### Жилой дом с паркингом в районе пр.Сарыарка и ул.Кенесары в г.Астана

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Генеральный подрядчик       | ТОО «АДС-2001»  |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 30 июня 2019 г.   |
| Объект                      | Жилой дом с паркингом в районе пр.Сарыарка и улицы Кенесары |
| Город                       | Астана  |
| Сумма инвестиций общества   | 2,5 млрд. тенге   |
| Количество квартир общества | 169 ед.   |
| Площадь квартир общества    | 10 622,2 м2   |
| Количество машиномест       | 202 ед.   |



Готовность объекта – 36%



**Многоквартирные жилые дома поз. 113/1-113/8 с коммерческими помещениями по проспекту Ильяса Есенберлина в г.Усть-Каменогорск**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Генеральный подрядчик       | ТОО «Service CMY»   |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 31 августа 2019 г.  |
| Объект                      | Многоквартирные жилые дома поз. 113/1-113/8 с коммерческими помещениями по пр-т И.Есенберлина |
| Город                       | Усть-Каменогорск  |
| Сумма инвестиций общества   | 5,1 млрд. тенге   |
| Количество квартир общества | 546 ед.   |
| Площадь квартир общества    | 31 555,23 м2  |



**Готовность объекта – 54%**

**Паркинг для жилого дома в г.Астана**

|  |  |
|--|--|
| Генеральный подрядчик                            | Договор генподряда с ТОО «Жилстрой-2003» расторгнут 03.09.2018 г. из-за невыполнения условий договора. По состоянию на 31.12.2018г. была утверждена стоимость завершения строительства и подготовлена тендерная документация для закупа услуг генподрядчика. |
| Дата ввода в эксплуатацию                        | 31 мая 2019 г.   |
| Объект   | Паркинг для многоквартирного жилого дома по ул. №36  |
| Город  | Астана   |
| Общая сумма по договору на строительство объекта | 308,5 млн. тенге   |
| Общее количество машиномест                      | 164 шт.  |
| Общая площадь                                    | 2 950 м2   |



**Готовность объекта – 82%**

## РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОГРАММЫ «НҰРЛЫ ЖЕР» ПО НАПРАВЛЕНИЮ КОММЕРЧЕСКОГО ЖИЛЬЯ

В рамках реализации программы жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья по состоянию на 31.12.2018 г. Обществом заключены договоры финансирования по 11 объектам на общую сумму 95,1 млрд. тенге, в т.ч. доля Общества – 75,9 млрд. тенге. Фактически Обществом в рамках коммерческого направления профинансировано 73,5 млрд. тенге. Пул недвижимости в рамках данного направления по состоянию на 31.12.2018 г. составил 323,52 тыс. кв.м. (100% к плану). В отчетном периоде заключен новый договор по инвестированию проекта «Строительство двухэтажных жилых домов» в мкр. Тулпар в г.Шымкент (блокированные дома по ул.Толеметова), застройщиком является ТОО «ТРЦ Акмойнак», общая площадь жилья – 1 874,94 кв.м., площадь Общества 1 462,86 кв.м. Также 26.11.2018 года заключено дополнительное соглашение №13 к договору №21 от 13.09.2016 года по ЖК «Vostochka.kz» г.Алматы согласно которому увеличена площадь жилья за счет средств Общества до 66 923,97 кв.м. (1 376 квартир). По состоянию на 31.12.2018 г. из планируемых 324 тыс. кв.м. введено в эксплуатацию 283 тыс. кв.м. в 11 объектах, в том числе в ЖК «Vostochka.kz» - частично,

в том числе в 2018 году – 245,3 тыс. кв.м:

- жилой комплекс «Nova City» в г.Астана, 1, 2 и 3 секторы (49,8 тыс. кв.м);
- жилой комплекс «Alatau City» в микрорайоне Акбулак г.Алматы (47,4 тыс. кв.м);
- жилой комплекс «Ertis City» в г.Усть-Каменогорск, 1 и 2 проект (32,8 тыс. кв.м);
- 2-х и 3-х этажные многоквартирные дома и таунхаусы в микрорайоне Тулпар г.Шымкент (7,1 тыс. кв.м);
- жилой комплекс «Алтын Шар» в г.Астана (34,0 тыс. кв.м);
- жилой комплекс «Samruk Towers» в г.Астана (47,8 тыс. кв.м);
- жилой комплекс «Vostochka.kz» в г.Алматы (26,1 тыс. кв.м – 8 из 24 зданий).

Средства выделены в виде кредитной линии Единственным акционером, на 31.12.2018 года было получено 73,6 млрд. тенге, досрочно погашено 69,6 млрд. тенге. Для досрочного погашения займа АО «Самрук-Қазына» в рамках данного направления осуществлен выпуск облигаций на МФЦА АИХ и их частное размещение АО «Самрук-Қазына» на сумму 20 млрд. тенге.

### ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2018 ГОДУ

#### Жилой комплекс «Ertis City» в г.Усть-Каменогорск (1-ая очередь)

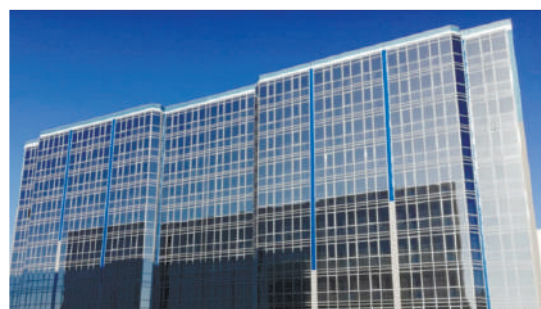
|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Застройщик                  | ТОО «ВК Техногрупп»   |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 2 марта 2018 года   |
| Объект                      | Жилой комплекс «Ertis City» в г.Усть-Каменогорск (1-ая очередь) |
| Город                       | Усть-Каменогорск  |
| Сумма инвестиций общества   | 3,3 млрд. тенге   |
| Количество квартир общества | 276 ед.   |
| Площадь квартир общества    | 16 598,2 м2   |



Готовность объекта – 100%

#### Жилой комплекс «Ertis City» в г.Усть-Каменогорск (2-ая очередь)

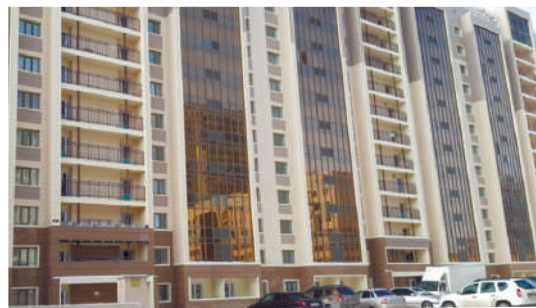
|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Застройщик                  | ТОО «ВК Техногрупп»   |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 22 июня 2018 года   |
| Объект                      | Жилой комплекс «Ertis City» в г.Усть-Каменогорск (2-ая очередь) |
| Город                       | Усть-Каменогорск  |
| Сумма инвестиций общества   | 3,2 млрд. тенге   |
| Количество квартир общества | 271 ед.   |
| Площадь квартир общества    | 16 176 м2   |



Готовность объекта – 100%

**Жилой комплекс «Алтын Шар»  
в г.Астана**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Застройщик                  | ТОО «Шар-Құрылыс»                        |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 18 октября 2018 года                     |
| Объект                      | Жилой комплекс<br>«Алтын Шар» в г.Астана |
| Город                       | г.Астана                                 |
| Сумма инвестиций общества   | 8,2 млрд. тенге                          |
| Количество квартир общества | 626 ед.                                  |
| Площадь квартир общества    | 34 020,3 м2                              |



**Готовность объекта – 100%**

**Жилой комплекс «Nova city»  
в г. Астана (1 и 2 секторы)**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Застройщик                  | ТОО «LUXOR.KZ COMPANY»                                       |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 31 июля 2018 года  |
| Объект                      | Жилой комплекс в<br>«Nova city»<br>г. Астана (1 и 2 секторы) |
| Город                       | г. Астана  |
| Сумма инвестиций общества   | 18,1 млрд. тенге   |
| Количество квартир общества | 1 667 ед.  |
| Площадь квартир общества    | 75 432,66 м2   |



**Готовность объекта – 100%**

**Жилой комплекс «Alataucity»  
в г. Алматы**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Застройщик                  | ТОО «Alatau City»                          |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 15 августа 2018 года                       |
| Объект                      | Жилой комплекс<br>«Alatau city» в г.Алматы |
| Город                       | Алматы                                     |
| Сумма инвестиций общества   | 11,3 млрд. тенге                           |
| Количество квартир общества | 845 ед.                                    |
| Площадь квартир общества    | 47 443,76 м2                               |



**Готовность объекта – 100%**

**Жилой комплекс в жилом массиве «Комсомольский» в г.Астана**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Застройщик                  | ТОО «ТМ Engineering Group»                                 |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 11 декабря 2018 года                                       |
| Объект                      | Жилой комплекс в жилом массиве «Комсомольский» в г. Астана |
| Город                       | Астана   |
| Сумма инвестиций общества   | 11,5 млрд. тенге   |
| Количество квартир общества | 856 ед.  |
| Площадь квартир общества    | 47 768,8 м2  |



**Готовность объекта – 100%**

**Жилой комплекс, состоящий из 3-х этажных многоквартирных домов, в микрорайоне «Тұлпар» г.Шымкент**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Застройщик                  | ТОО «ТРЦ «Ақмойнақ»   |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 23 апреля 2018 г.   |
| Объект                      | Жилой комплекс, состоящий из 3-х этажных многоквартирных домов, в мкр. «Тұлпар» г.Шымкент |
| Город                       | Шымкент   |
| Сумма инвестиций общества   | 603,1 млн. тенге  |
| Количество квартир общества | 57 ед.  |
| Площадь квартир общества    | 3 105 м2  |



**Готовность объекта – 100%**

**Жилые дома в микрорайоне «Тұлпар» по ул.Толеметова г.Шымкент**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Застройщик                  | ТОО «ТРЦ «Ақмойнақ»                                   |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 31 августа 2018 года                                  |
| Объект                      | Жилые дома в мкр. «Тұлпар» по ул.Толеметова г.Шымкент |
| Город                       | Шымкент   |
| Сумма инвестиций общества   | 493,2 млн. тенге                                      |
| Количество квартир общества | 24 ед.  |
| Площадь квартир общества    | 2 493 м2  |



**Готовность объекта – 100%**



**Двухэтажные жилые дома  
в микрорайоне «Тұлпар» г.Шымкент**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Застройщик                  | ТОО «ТРЦ «Ақмойнақ»  |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 31 августа 2018 года   |
| Объект                      | 2-х этажные жилые дома<br>в микрорайоне «Тұлпар»<br>г. Шымкент |
| Город                       | Шымкент  |
| Сумма инвестиций общества   | 292,6 млн. тенге   |
| Количество квартир общества | 14 ед.   |
| Площадь квартир общества    | 1 462,8 м2   |



**Готовность объекта – 100%**

**Жилой комплекс «Nova city»  
в г.Астана (3 сектор)**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Застройщик                  | ТОО «Luxor.kz Company»                                 |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 19 октября 2018 года                                   |
| Объект                      | Жилой комплекс<br>«Nova city» в г.Астана<br>(3 сектор) |
| Город                       | Астана   |
| Сумма инвестиций общества   | 2,9 млрд. тг.  |
| Количество квартир общества | 277 ед.  |
| Площадь квартир общества    | 12 091,44 м2   |



**Готовность объекта – 100%**

**РЕАЛИЗУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ**

**Жилой комплекс «Vostochka.kz»  
в г.Алматы**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Застройщик                  | ТОО «Baur Development Group»                |
| Дата ввода в эксплуатацию   | 15 марта 2019 года                          |
| Объект                      | Жилой комплекс<br>«Vostochka.kz» в г.Алматы |
| Город                       | Алматы                                      |
| Сумма инвестиций общества   | 16,0 млрд. тенге                            |
| Количество квартир общества | 1 376 ед.                                   |
| Площадь квартир общества    | 66 924 м2                                   |



**Готовность объекта – 44%**

В 2018 году Общество завершило строительство объектов по проекту «Зеленый квартал». Проект состоит из 10 жилых, 3 коммерческих блоков и Подиума, в котором расположен надземный паркинг. Все объекты разделены на 4 очереди строительства. В 2018 году была сдана в эксплуатацию последняя 4 очередь – бизнес-центры класса «А» Т4 и Т5 и Подиум.

Здания объекта «Зеленый квартал» сертифицированы на соответствие стандартам LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Американского совета по зеленому строительству (US Green Building Council). Общая сметная стоимость строительства согласно заключению государственной экспертизы составила 68,467 млрд. тенге. Общая площадь квартир составляет 49 260 м<sup>2</sup>, общая площадь коммерческих помещений – 73 200 м<sup>2</sup>. Количество квартир в жилом комплексе составляет 620 единиц.

В бизнес-центрах Т4 и Т5 расположены головные офисы АО «Самрук-Қазына» и большинство его дочерних организаций.



## ПРОЕКТ СОСТОИТ ИЗ:

**10** жилых

**3** коммерческих  
блоков

**1** подиума

## ОБЩАЯ СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

**68,467**  
млрд. тг.

## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР

**49 260**  
кв. метров



# ПЛАНЫ НА 2019 ГОД



# ПЛАНЫ НА 2019 ГОД

**ВВЕСТИ  
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

**57,5** тыс.м<sup>2</sup>  
жилья

**ПАРКИНГОВ**

**9,4** тыс.м<sup>2</sup>

**РЕАЛИЗАЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**121,66** тыс.м<sup>2</sup>

**КВАРТИР**

**895**

Общий объем недвижимости, находящейся  
в аренде с выкупом составит 558 тыс. м2.

В 2019 году Общество планирует завершить строительство объектов по направлению арендного жилья, ввести в эксплуатацию 57,5 тыс. кв.м. жилья или 895 квартир и 9,4 тыс. кв.м. паркингов (525 машиномест), осуществить реализацию 121,66 тыс. м2 недвижимости. Общий объем недвижимости, находящейся в аренде с выкупом составит 558 тыс. м2. Ожидается погашение займов по антикризисной программе, за исключением транша Аккент и реализация ТОО «ФН Менеджмент».

В рамках направления по коммерческому жилью запланирован ввод в эксплуатацию 40,8 тыс. кв.м. (818 квартир) жилого комплекса «VOSTOCHKA.KZ» в микрорайоне «Атырау» г. Алматы.

Также Общество планирует оказание технических консультаций по 12 проектам в Атырауской, Западно-Казахстанской, Жамбылской областях и г. Туркестан.

Также Общество будет осуществлять управление строительством по проектам АО «Управляющая компания специальной экономической зоны «Химический парк Тараз», ТОО «ХИМ-плюс», ТОО «Karabatan Utility Solutions» в соответствии с договорами о доверительном управлении.

В 2019 году будет продолжена практика по внедрению принципов устойчивого развития, изложенных в Кодексе корпоративного управления. Также в предстоящем году Обществом будет продолжена деятельность по совершенствованию системы корпоративного управления путем реализации мероприятий, утвержденных Планом по совершенствованию корпоративного управления.

# РЕЗУЛЬТАТЫ

## КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

| Стратегические КПД   | 2017  | 2018  |       | %       |             |
|--|-------|-------|-------|---------|-------------|
|  | факт  | факт  | план  | к плану | к 2017 году |
| Ввод в эксплуатацию недвижимости, тыс. кв.м.   | 140,8 | 617,2 | 515,9 | 84%     | 366%        |
| Реализованная недвижимость в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья, тыс. кв.м.     | 35,8  | 76,7  | 40,95 | 53%     | 114%        |
| Освоение денежных средств в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья, млрд. тенге | 15,5  | 12,8  | 20,2  | 158%    | 131%        |
| EVA, млрд. тенге   | -2,6  | -2,9  | -2,3  | 180%    | 190%        |
| Стоимость чистых активов (NAV), млрд. тенге  | 41,5  | 44,4  | 41,8  | 94%     | 101%        |
| ССРД, млрд. тенге  | 0,3   | 5,4   | 3,8   | 71%     | 1199%       |
| Чистый доход, млн. тенге   | 3 837 | 2 775 | 5 437 | 196%    | 142%        |

Ввод в эксплуатацию недвижимости, (тыс. кв.м.). КПД отражает ввод недвижимости по всем программам и проектам Общества.

Общее количество введенной в эксплуатацию недвижимости в 2018 году составило 515,877 тыс. кв.м. (84% к плану), в том числе в рамках проекта «Зеленый квартал» – 123,787 тыс. кв.м. (105% к плану), в рамках Программы «Нұрлы жер» – 392,1 тыс. кв.м. (79% к плану):

- по коммерческому направлению введено 245,265 тыс. кв.м. (76% к плану),
- по арендному направлению введено 146,825 тыс. кв.м. (86% к плану).

| Наименование   | 2017         | 2018         |              | %          |             |
|--|--------------|--------------|--------------|------------|-------------|
|  | факт         | факт         | план         | к плану    | к 2017 г.   |
| Программа «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья     | 21,2         | 170,3        | 146,8        | 86%        | 692%        |
| Программа «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья | 37,7         | 323,9        | 245,3        | 76%        | 651%        |
| «Зеленый квартал»  | 81,9         | 117,9        | 123,8        | 105%       | 151%        |
| Проекты по новой Стратегии                               |              | 5,3          |              |            |             |
| <b>Итого</b>   | <b>140,8</b> | <b>617,3</b> | <b>515,9</b> | <b>84%</b> | <b>366%</b> |

## ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ВОЗВРАТУ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ

Деятельность, реализуемая в отчетном периоде Обществом в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлениям арендного жилья с выкупом и коммерческого жилья и по проекту «Зеленый квартал», осуществлялась за счет заемных средств Единственного акционера. Для указанного выше между Обществом и АО «Самрук-Қазына» заключены соответствующие кредитные договоры. Привлечение заемных средств по указанным направлениям деятельности в отчетном периоде приведено ниже.

| Направления  | 2016              | 2017              | 2018              |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  |                   |                   | План              | Факт              |
| Программа «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья с выкупом | 20 802 330        |                   | 20 978 541        | 15 869 667        |
| Программа «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья       | 42 875 500        | 12 108 303        | 13 310 785        | 18 658 046        |
| <b>Итого</b>   | <b>63 677 830</b> | <b>12 108 303</b> | <b>34 289 326</b> | <b>34 527 713</b> |

тыс.тенге

В отчетном периоде с учетом заключенных ранее дополнительных соглашений к кредитным договорам, заключенным между Обществом и АО «Самрук-Қазына», были произведены погашения займов, приведенные ниже:

| Направления  | 2016              | 2017             | 2018             |                   |
|--|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
|  |                   |                  | План             | Факт              |
| Антикризисная программа  | 20 033 512        | 4 325 452        | 5 232 796        | 5 026 394         |
| Программа «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья с выкупом | 4 291 237         | 5 447 496        | 5 734 974        | 5 580 442         |
| Программа «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья       |                   |                  | 43 916 363       | 69 641 849        |
| Проект «Зеленый квартал»                                       |                   |                  | 12 229 477       | 995 858           |
| <b>Итого</b>   | <b>24 324 749</b> | <b>9 772 948</b> | <b>67 113610</b> | <b>81 244 543</b> |

тыс.тенге

## ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ СДЕЛКАХ

Информация о заключенных в 2018 году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, представлена в Приложении №1.

# УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ

Управление рисками в Обществе представляет собой постоянный и непрерывный процесс и призвано обеспечить своевременную идентификацию потенциально рискованных событий и принятие мер по минимизации рисков, способных негативно повлиять на деятельность Общества и достижение поставленных целей. В случаях, когда наступление подобных событий неизбежно, Общество осуществляет все необходимые мероприятия для минимизации негативных последствий.

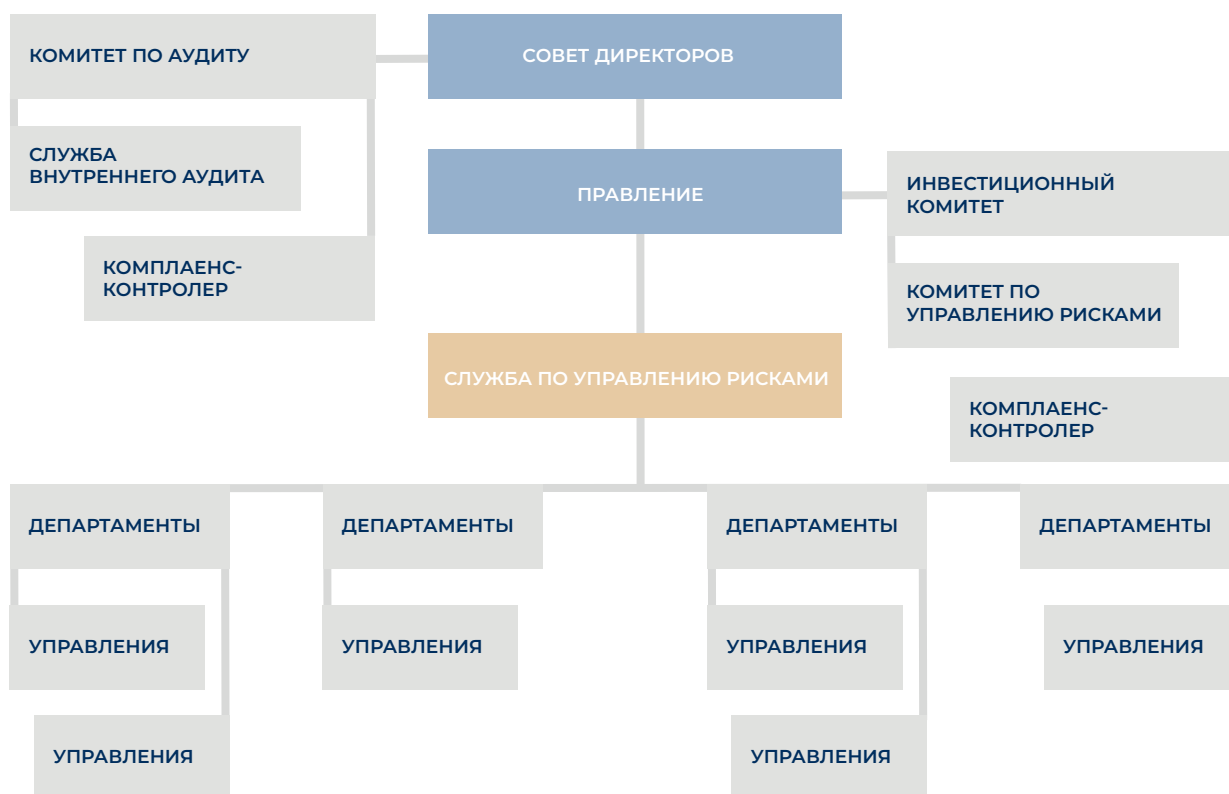
В Обществе функционирует корпоративная система управления рисками (КСУР), основанная на общепринятых концептуальных моделях управления рисками, разработанных Комитетом спонсорских организаций Комиссии Тредвея (COSO ERM «Управление рисками организации. Интегрированная модель»).

Основные принципы КСУР в Обществе:

- применение системного подхода к управлению всеми типами рисков, присущих Обществу, по всей организационной структуре и географии присутствия;
- управление рисками, исходя из поставленных целей на уровне стратегии Общества, а также целей конкретных процессов;
- обеспечение экономической эффективности и целесообразности мероприятий по управлению рисками.

Структура системы управления рисками в Обществе представлена управлением рисками на нескольких уровнях с вовлечением следующих органов и подразделений Общества: Совет директоров, Правление, Комитет по управлению рисками, Служба внутреннего аудита, комплаенс-контролер, структурное подразделение, ответственное за управление рисками.

Структура системы управления рисками



В Обществе функционирует система внутреннего контроля, которая является инструментом, позволяющим менеджменту принимать решения, направленные на оперативное выявление и предотвращение рисков, и обеспечивать разумную уверенность в достижении стратегических целей Общества.



## МЕРЫ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ КСУР

КСУР Общества представляет собой набор взаимосвязанных элементов, объединенных в единый процесс, в рамках которого Совет директоров, менеджмент и работники, участвуют в выявлении потенциальных событий, которые могут повлиять на деятельность Общества, а также в управлении этими событиями в рамках приемлемого уровня риска.

Общество ежегодно разрабатывает и реализует комплекс мероприятий по повышению эффективности КСУР. В рамках совершенствования КСУР в 2018 году проведены мероприятия, в том числе:

Проведен сравнительный анализ действующей КСУР с опытом ведущих международных и казахстанских компаний по управлению рисками;

Сформирована единая база данных реализованных рисков. Ведется работа по автоматизации базы данных реализованных рисков;

Для повышения риск-культуры проводятся вводные тренинги по рискам для вновь принятых работников;

В октябре 2018 года утверждена финансовая модель Общества, на базе которой планируется разработка инструментов интегрированной оценки рисков портфеля инвестиционных проектов Общества.

По результатам оценки в 2018 году Служба внутреннего аудита оценила эффективность системы управления рисками на уровне 63,57%, эффективность системы внутреннего контроля на уровне 59,35%. Работа по совершенствованию системы управления рисками и системы внутреннего контроля будет продолжена в 2019 году.

## СУЩЕСТВЕННЫЕ РИСКИ

В 2018 году Общество в регистр и карту рисков включено 18 существенных рисков, из которых критическими рисками являются следующие:

- Несвоевременный ввод в эксплуатацию объектов недвижимости;
- Задержки в принятии в собственность объектов недвижимости;
- Несвоевременный возврат или невозврат денежных средств от Застройщиков по государственной программе «Нұрлы Жер» по коммерческому направлению;
- Реализация помещений ниже запланированного уровня на 2018 год в Бизнес-плане Общества;
- Несформированный пул площадей по направлению многофункциональных зон в рамках Стратегии развития;

В 2018 году утверждена новая Стратегия развития Общества на 2018-2028 годы, ее изменение учтено при формировании Регистра рисков и карта рисков на 2019 год.

Согласно плана по минимизации рисков соответствующие мероприятия осуществляются на постоянной основе.

## ПРИНЦИП ПРЕДОСТОРОЖНОСТИ

В соответствии с утвержденными Правилами отбора и рассмотрения проектов Обществом как на этапе инициирования проектов, так и на этапе их реализации проводится анализ рисков, оценка воздействия и потенциальных последствий запланированной деятельности с привлечением квалифицированной экспертизы. В случае выявления существенных рисков разрабатываются мероприятия по их снижению вплоть до принятия решения об отказе от проекта. При реализации проектов учитываются действующие нормативы и стандарты отрасли. Проектная документация по всем реализуемым Обществом проектам проходит обязательную оценку на соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан в ходе государственной экспертизы.







# КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

## СТРУКТУРА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

В соответствии с Уставом к органам Общества относятся:

Высший орган – Единственный акционер

Орган управления – Совет директоров

Исполнительный орган – Правление

Общество предпринимает меры по внедрению эффективной системы корпоративного управления, устанавливающей взаимоотношения между Советом директоров, Правлением, Единственным акционером и прочими заинтересованными сторонами. Благодаря этой системе Общество ведет непрерывную работу, направленную на максимизацию стоимости, одновременно защищая интересы Единственного акционера и других сторон, затрагиваемых ее деятельностью.

## ОТЧЕТ О СЛЕДОВАНИИ ПРИНЦИПАМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ АО «САМРУК-ҚАЗЫНА» ЗА 2018 ГОД

Общество традиционно отводит ключевую роль созданию эффективной системы корпоративного управления, основываясь на лучших мировых практиках. Соблюдение основных принципов Кодекса корпоративного управления, Общество считает необходимым условием долговременного успешного развития, повышения ее инвестиционной привлекательности.

Принципы, сформулированные в Кодексе корпоративного управления, являются для Общества существенным источником для разработки собственных внутренних документов, и ориентиром для формирования наилучшей практики корпоративного управления.

Общество стремится к тому, чтобы структура корпоративного управления соответствовала законодательству Республики Казахстан и Кодексу корпоративного управления АО «Самрук-Қазына» и четко определяла разделение обязанностей между органами управления.

Следование принципам корпоративного

управления содействует созданию эффективного подхода для проведения объективного анализа деятельности компании.

Корпоративное управление построено на основах справедливости, честности, ответственности, открытости, подотчетности, прозрачности, профессионализме и компетентности. Эффективная структура корпоративного управления предполагает уважение прав и интересов всех заинтересованных сторон, способствует успешной деятельности Общества, в том числе росту ее ценности и увеличению рыночной стоимости, поддержанию финансовой стабильности и прибыльности.

С Отчетом о следовании принципам Кодекса корпоративного управления АО «Самрук-Қазына» можно ознакомиться на интернет-сайте Общества:

[https://fnsk.kz/rus/about/korporativnoe\\_upravlenie/otchet\\_korp\\_upravleniya/](https://fnsk.kz/rus/about/korporativnoe_upravlenie/otchet_korp_upravleniya/).

| Статус соблюдения принципов ККУ | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------------------|------|------|------|
| Соблюдается                     | 52   | 58   | 42   |
| Соблюдается частично            | 13   | 6    | 19   |
| Не применимо                    | 10   | 11   | 13   |
| Не соблюдается                  | 0    | 0    | 1    |

В целом, по итогам диагностики наблюдается снижение рейтинга корпоративного управления с уровня ВВ до В, что связано, в основном с изменением стратегии развития, организационной структуры и текучестью кадров в 2017-2018 годах.

## ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА

Дивидендная политика АО «Самрук-Қазына» разработана по отношению к дочерним организациям, более пятидесяти процентов голосующих акций (долей участия) которых принадлежит Фонду на праве собственности или доверительного управления, и регулирует вопросы выплаты дивидендов на пакеты акций или доли участия, принадлежащие Фонду. Решение о размере дивидендов принимается Единственным акционером

30 октября 2018 года Общество осуществило выплату дивидендов в размере 1 151 138 100 тенге, утвержденных решением №25/18 Единственного акционера от 03 сентября 2018 года, в соответствии с Дивидендной политикой АО «Самрук-Қазына» по отношению к дочерним организациям. Размер дивиденда в расчете на одну простую акцию Общества составляет 70,849989 тенге.

## СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

В 2018 году в составе Совета директоров произошли следующие изменения:

Решением №13/18 Единственного акционера от 23 апреля 2018 года досрочно прекращены полномочия Председателя Совета директоров Мунжасарова Ж.А. с 16 марта 2018 года на основании поданного им заявления в соответствии с пунктом 4) статьи 55 Закона РК «Об акционерных обществах».

Решением №13/18 Единственного акционера от 23 апреля 2018 года Туткушев Е.Б. избран Председателем Совета директоров, а также в состав Совета директоров избран Жанадил Е.Б. в качестве представителя интересов Единственного акционера.

Решением № 27/18 Правления АО «Самрук-Қазына» от 24 сентября 2018 года был определен состав Совета директоров в количестве 3 человек со сроком полномочий 3 года: Е.Туткушев, Е.Жанадил и Д.Ларионов

Совет директоров Фонда осуществляет общее руководство деятельностью Общества. Функциями Совета директоров являются утверждение Стратегии развития Общества, Бизнес плана, обеспечение эффективной работы системы управления рисками, осуществление контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Компании и др.

В составе Совета директоров Общества 3 члена, из которых один – независимый директор, два – представители интересов Единственного акционера.

## ЧЛЕНЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ (ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2018 Г.)

### ТУТКУШЕВ ЕРЖАН БЕКСУЛТАНОВИЧ



Председатель  
Совета директоров  
Представитель  
Единственного  
акционера

Дата рождения:  
10.12.1981

Гражданство  
Республика Казахстан

Дата избрания  
26 сентября 2016 года

#### Образование

Санкт-Петербургский Государственный Университет экономики и финансов, РФ, «Финансовый анализ и бухгалтерский учет», 2004 г.;

Университет Иллинойса, Урбана-Шампейн, США, «Магистр финансов», 2007 г.

Место работы и занимаемые должности в организациях за последние пять лет

01.2018 г. – по настоящее время – Директор департамента по развитию активов – член Правления АО «Самрук-Қазына».

12.2017 - 01.2018 гг. – Управляющий директор по развитию новых отраслей АО «Самрук-Қазына».

01.2016 - 12.2017 гг. – Со-Управляющий директор по развитию новых отраслей АО «Самрук-Қазына».

08.2014 - 01.2016 гг. – Заместитель Главного директора по развитию бизнеса АО «Самрук-Қазына».

11.2012 - 08.2014 гг. – Pricewaterhouse Coopers Tax and Advisory, Астана, Оценка и бизнес моделирование, менеджер.

Работа по совместительству и членство в Советах директоров.

Состоит в составах Советов директоров и наблюдательных советов других дочерних организаций АО «Самрук-Қазына»: АО «Тау-Кен Самрук», ТОО «Самрук-Қазына Инвест», ТОО «Объединенная химическая компания», АО «QAZAQ AIR».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

### ЖАНАДИЛ ЕРНАР БЕЙСЕНҰЛЫ



Представитель  
Единственного  
акционера

Дата рождения:  
15.12.1984

Гражданство  
Республика Казахстан

Дата избрания  
23 апреля 2018 года

#### Образование

Высшее экономическое образование, магистерская степень по финансам и учету Манчестерской школы бизнеса, Университета Манчестера, Великобритания. Сертификаты Института Управленческих бухгалтеров (CMA), США, Международной Ассоциации Управления Проектами (IPMA), Швейцария, Ассоциации Привилегированных Бухгалтеров (ACCA), Великобритания. Государственная аудиторская лицензия РК.

Место работы и занимаемые должности в организациях за последние пять лет

В 2016 году был назначен на должность финансового контролера АО «Самрук-Қазына» с последующим утверждением на роль управляющего директора по финансам и операциям. Является Со-Управляющим директором по экономике и финансам – Членом Правления АО «Самрук-Қазына».

После прихода в АО «Самрук-Қазына» (далее – Фонд) отвечал за деятельность Службы внутреннего аудита, а также выполнял обязанности секретаря Комитета по аудиту и Комитета по контролю за трансформацией при Совете директоров Фонда и являлся членом Комитетов по аудиту при Совете директоров ряда дочерних организаций Фонда.

Работа по совместительству и членство в Советах директоров

Состоит в составах Советов директоров и наблюдательных советов других дочерних организаций АО «Самрук-Қазына»: АО «Қазақстан Темір Жолы», ТОО «Самрук-Қазына Инвест», ТОО «Объединенная химическая компания».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.



## ЛАРИОНОВ ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ



Независимый  
директор

Дата рождения  
22.11.1973

Гражданство  
Республика Казахстан

Дата избрания  
8 ноября 2017 года

### Образование

2007 г. – по настоящее время – Университет КИМЭП, докторантура, Доктор делового администрирования. Специализация: бухгалтерский учет.

1999 г. окончил КИМЭП, магистр делового администрирования (MBA). Специализация: бухгалтерский учет и финансы.

1995 г. – окончил Казахский Государственный Университет Международных Отношений и Мировых Языков по специальности: переводчик-референт (английский язык).

Дополнительные тренинги, курсы, семинары, стажировки за последнее время

Корпоративное управление – программа повышения квалификации для руководителей, Гарвардская бизнес-школа, 2013 г.;

Дипломированный директор (DiploD), Институт директоров Великобритании, 2015 г.;

Сертифицированный директор (CertloD), Институт директоров Великобритании, 2013 г.;

Сертифицированный директор по корпоративному управлению (CCGD), Казахстанская ассоциация независимых директоров, 2013 г.;

Сертифицированный бухгалтер-практик (CAP), ICCAA, 2003 г.;

Член рабочей группы для подготовки заключения по Проекту Закон РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам бухгалтерского учета и финансовой отчетности», Мажилиса Парламента РК, 2005-2006 гг.;

Член Комитета по обзору официального перевода МСФО на русский язык, 2009-2011 гг.;

Соредактор и руководитель официального перевода на русский язык Международных стандартов Аудита, 2009, 2008 и 2006 гг., Палата аудиторов РК.

### Опыт работы

2015 г. – по настоящее время – Консультант, Центр реформ в области финансовой отчетности, аудита и корпоративного управления, Всемирный Банк.

2005-2015 гг. – Партнер, ТОО «BDO Казахстана-удит».

2009-2018 гг. – Член Консультативного органа по вопросам бухгалтерского учета и аудиторской деятельности Министерства финансов Республики Казахстан.

### Членство в Советах директоров

2013 г. – по настоящее время – Независимый директор, АО «Национальная компания «Астана ЭКСПО-2017».

2008 г. – по настоящее время – Независимый директор, АО «Эйр Астана».

2015 - 2017 гг. – Независимый директор, АО «Национальная компания «Казахстан инжиниринг».

2008-2015 гг. – Независимый директор, АО «Казахтелеком».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

## КРИТЕРИИ ОТБОРА И ПРОЦЕДУРА ВЫДВИЖЕНИЯ ДИРЕКТОРОВ

В соответствии с п.п. 4) п. 29 Устава АО «Samruk-Kazyna Construction» вопросы определения количественного состава, срока полномочий Совета директоров, избрания его членов и досрочного прекращения их полномочий, избрания председателя Совета директоров, а также определения размера и условий выплаты вознаграждений членам Совета директоров относятся к исключительной компетенции Единственного акционера.

В соответствии с Положением о Совете директоров кандидаты в члены Совета директоров и члены Совета директоров должны обладать соответствующим опытом работы, знаниями, квалификацией и позитивными достижениями в деловой и (или) отраслевой среде, необходимыми для выполнения своих обязанностей и организации эффективной работы Совета директоров в интересах Единственного акционера и Общества.

**Члены Совета директоров Общества должны соответствовать следующим требованиям:**

■ опыт работы на руководящих должностях в государственных органах, коммерческих и иных организациях либо в составе Правления или Совета директоров акционерных обществ не менее 3 лет;

■ безупречная деловая репутация.

**Не может быть избрано на должность члена Совета директоров лицо:**

■ не имеющее высшего образования;

■ имеющее не погашенную или не снятую в установленном законом порядке судимость;

■ ранее являвшееся председателем совета директоров, первым руководителем (председателем правления), заместителем руководителя, главным бухгалтером другого юридического лица, в период, не более чем за один год до принятия решения о принудительной ликвидации или принудительном выкупе акций, или консервации другого юридического лица, признанного банкротом, в установленном порядке. Указанное требование применяется в течение пяти лет после даты принятия решения о принудительной ликвидации или принудительном выкупе акций, или консервации другого юридического лица, признанного банкротом, в установленном порядке.

Количественный состав Совета директоров согласно Уставу АО «Samruk-Kazyna Construction» состоит из не менее чем 3 (трех) человек (внесены изменения решением №27/18 Правления «Самрук-Қазына» от 24.09.2018г.), количество независимых директоров должно составлять не менее одной трети от количественного состава Совета директоров.

## КРИТЕРИИ НЕЗАВИСИМОСТИ ДИРЕКТОРОВ

В соответствии с подпунктом 20 статьи 1 Закона «Об акционерных обществах», Уставом, Кодексом корпоративного управления «независимый директор» определяется как член Совета директоров, который:

■ не является аффилированным лицом Общества и не являлся им в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет ди-

ректоров (за исключением случая его пребывания на должности Независимого директора Общества);

■ не является аффилированным лицом по отношению к аффилированным лицам Общества;

■ не связан подчиненностью с Должност-

ными лицами Общества или организаций – аффилированных лиц Общества и не был связан подчиненностью с данными лицами в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров;

■ не является аудитором Общества и не являлся им в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров;

■ не участвует в аудите Общества в качестве аудитора, работающего в составе аудиторской организации, и не участвовал в таком аудите в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров;

■ не является государственным служащим;

■ не является представителем единственного акционера на заседаниях органов Об-

щества и не являлся им в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров.

Члены Совета директоров Общества предварительно уведомляют Совет директоров Общества о совмещении работы в других организациях и должностей членами Совета директоров.

Члены Совета директоров Общества не могут входить в состав Совета директоров и замещать исполнительные должности в организациях – конкурентах Общества.

Независимые директора Общества на дату составления настоящего отчета полностью соответствовали критериям независимости, приведенным в Законе Республики Казахстан «Об акционерных обществах», в Уставе и Кодексе корпоративного управления.

## ОЦЕНКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Оценка Совета директоров проводится в соответствии с Политикой оценки деятельности Совета директоров и его комитетов, Председателя, членов Совета директоров и Корпоративного секретаря Общества.

В соответствии с данной политикой решение о проведении оценки работы Совета директоров, комитетов Совета директоров и каждого члена Совета директоров принимает Совет директоров.

### **Совет директоров может провести оценку:**

- с привлечением консультанта;
- путем анкетирования, интервьюирования и т. д.;
- используя смешанный подход: собственными силами при координации процесса со стороны консультанта.

Также в соответствии с Политикой оценки деятельности Совета директоров и его комитетов, Председателя, членов Совета директоров и Корпоративного секретаря Общества Единственный акционер может провести собственную оценку самостоятельно или с привлечением Консультанта. Во внимание принимаются результаты оценки, проведенной самостоятельно СД, результаты деятельности Общества, выполнение ожиданий акционера и иные факторы.

В 2018 году в рамках проведения диагностики корпоративного управления Общества внешним консультантом ТОО «Pricewaterhouse Coopers» была дана оценка деятельности Совета директоров и Корпоративного секретаря.

## ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

В соответствии с Годовым планом по повышению квалификации членов Совета директоров Общества на 2018 год 26 февраля 2018 года проведен практический семинар для членов Совета директоров «Оценка эффективности Совета директоров».

Роль, обязанности и юридическая ответственность независимого директора в управлении организации. Роль, статус и компетенция Комитета по вознаграждениям и назначениям».

## ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ЗА 2018 ГОД

ЗА 2018 ГОД В ОБЩЕСТВЕ  
БЫЛО ПРОВЕДЕНО

**10** очных заседаний

БЫЛО РАССМОТРЕНО

**142** вопроса  
по ключевым аспектам деятельности

### УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ НА ЗАСЕДАНИЯХ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И КОМИТЕТОВ В 2018 ГОДУ:

| Член СД,<br>Комитета | Независим | СД    | Комитет<br>по аудиту | Комитет по<br>назначениям и<br>вознаграждениям | Комитет по<br>стратегическим и<br>инвестиционным<br>вопросам |
|----------------------|-----------|-------|----------------------|--|--|
| Мунжасаров Ж.А.*     | нет       | 1/2   |                      |  |  |
| Туткушев Е.Б.**      | нет       | 9/9   |                      |  |  |
| Жанадил Е.Б.         | нет       | 6/7   |                      |  |  |
| Хоуинк Э.И.***       | да        | 7/7   | 6/6                  | 6/6  | 7/7  |
| Жетпісбай А.Ш.***    | нет       | 6/7   |                      |  |  |
| Ларионов Д.В.        | да        | 10/10 | 6/6                  | 6/6  | 7/7  |
| Немгиров И.С.***     | да        | 7/7   | 6/6                  | 6/6  | 7/7  |

\* С 16 марта 2018 года досрочно прекращены полномочия Мунжасарова Ж.А. на основании поданного им заявления, в соответствии с пунктом 4) статьи 55 Закона РК «Об акционерных обществах».

\*\*На период с 25.01.2017г. по 29.03.2017г. представитель Фонда, член Совета директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» Е.Туткушев не принимал участие в заседаниях Совета директоров в связи с вхождением в состав Правления АО «Самрук-Қазына» и необходимостью получения согласования Совета директоров АО «Самрук-Қазына» на участие в советах директоров и наблюдательных советах портфельных компаний группы АО «Самрук-Қазына».

\*\*\* Решением № 27/18 Правления АО «Самрук-Қазына» от 24 сентября 2018 года был определен следующий состав Совета директоров в количестве 3 (трех) человек со сроком полномочий 3 (три) года: Туткушев Е.Б., Жанадил Е.Б., Ларионов Д.В.

## ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ, РАССМОТРЕННЫЕ СОВЕТОМ ДИРЕКТОРОВ ЗА 2018 ГОД

На заседаниях Совета директоров в 2018 году рассматривались как стратегические, так и текущие вопросы деятельности, входящие в его компетенцию.

### **Решением Совета директоров рассмотрены и утверждены следующие ключевые вопросы:**

Стратегия развития на 2018-2028 годы;  
Бизнес-план на 2019-2023 годы;  
Изменения в Среднесрочный план по совершенствованию системы корпоративного управления на 2017-2019 годы;  
Организационная структура;  
Карты ключевых показателей руководящих работников, работников Службы внутреннего аудита и Корпоративного секретаря;  
Изменения в параметры проектов жилищного строительства в рамках Программы «Нұрлы жер»;  
Отчет о следовании принципам Кодекса корпоративного управления;  
Годовой отчет за 2017 год;  
Общий риск-аппетит, уровни толерантности и ключевых рисков показателей;  
Лимиты на банки-контрагенты, основные параметры казначейского портфеля;  
Отчеты о деятельности Совета директоров, Комитетов и Корпоративного секретаря;  
Годовой отчет и ежеквартальные отчеты Службы внутреннего аудита;  
Ежеквартальные отчеты по управлению рисками и совершенствованию системы корпоративного управления;  
Отчет об исполнении Бизнес-плана, Ожиданий Акционера;

Кадровые вопросы по составу Совета директоров, Правления, Службы внутреннего аудита, Комплаенс-контролера;

Отчеты о реализации проектов;

Условия сделки по привлечению возобновляемой кредитной линии от АО «Самрук-Қазына» из средств Национального Фонда Республики Казахстан;

Состав комиссии по выбору аудиторской организации;

Заключение крупной сделки посредством выпуска облигаций и подписания договора купли-продажи облигаций.

### **Утверждены и внесены изменения и дополнения в следующие внутренние документы:**

Правила реализации активов АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» по Программе жилищного строительства «Нұрлы Жер»;

Правила реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» по Программе жилищного строительства «Нұрлы Жер» по направлению Арендное жилье;

Правила оценки деятельности и вознаграждения руководящих работников;

Кадровая политика;

Политика управления комплаенс риском;

Кодекс поведения;

Политика оценки деятельности Совета директоров и его комитетов, Председателя, членов Совета директоров и Корпоративного секретаря.

## КОМИТЕТЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ<sup>3</sup>

В целях поддержания деятельности Совета директоров, в Компании сформированы следующие комитеты, в обязанности которых входит рассмотрение вопросов и выработка рекомендаций по тому или иному вопросу в рамках своих функциональных обязанностей:

Комитет по аудиту;

Комитет по назначениям и вознаграждениям;

Комитет по стратегическим и инвестиционным вопросам.

В соответствии с Положениями о комитетах при Совете директоров, каждый из комитетов представляет Совету директоров отчет о проделанной работе на ежегодной основе.

<sup>3</sup> Решением № 27/18 Правления АО «Самрук-Қазына» от 24 сентября 2018 года был определен состав Совета директоров в количестве 3 (трех) человек, кворум для проведения комитетов отсутствует



## КОЛИЧЕСТВО РАССМОТРЕННЫХ ВОПРОСОВ НА ЗАСЕДАНИЯХ В РАЗРЕЗЕ КОМИТЕТОВ:

|   | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|------|------|------|------|
| Комитет по аудиту                                   | 66   | 90   | 61   | 44   |
| Комитет по назначениям и вознаграждениям            | 31   | 46   | 36   | 36   |
| Комитет по стратегическим и инвестиционным вопросам | 52   | 113  | 50   | 43   |

## ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ

Члены Совета директоров Общества, за исключением независимых директоров, осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе. Порядок выплаты вознаграждений независимым директорам определяется в соответствии с Правилами выплаты вознаграждения и компенсации расходов независимых директоров Компаний АО «Самрук-Қазына» следующим образом: выплачивается фиксированное вознаграждение – за исполнение обязанностей члена Совета директоров.

Независимому директору также компенсируются расходы, связанные с выездом на заседания Совета директоров (проезд, проживание, суточные), проводимые вне места постоянного жительства независимого ди-

ректора.

Оценка эффективности деятельности руководящих работников осуществляется на основании ключевых показателей деятельности, которые характеризуют эффективность финансово-хозяйственной деятельности Компании и степень достижения результатов членом Правления по функциональным направлениям деятельности. Процесс разработки, утверждения и мониторинга карт ключевых показателей деятельности, а также порядок расчета суммы вознаграждения определены Правилами оценки деятельности и вознаграждения руководящих работников Общества, утвержденными решением Совета директоров Общества.

## ПРАВЛЕНИЕ

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется коллегиальным органом в форме Правления, возглавляемого Председателем Правления. Деятельность Правления направлена на максимальное соблюдение интересов Единственного акционера, а также выполнение задач Общества и реализацию ее стратегии. Организация работы Правления, порядок созыва и проведения его заседаний, порядок принятия решений определяется Положением о Правлении Компании.

Основными принципами деятельности Правления являются: честность, добросовестность, разумность, осмотрительность, регулярность. Правление проводит регулярные заседания в очной форме голосования.

При Правлении функционируют 4 Комитета: Комитет по планированию и оценке деятельности, Инвестиционный комитет, Комитет по управлению рисками, Комитет по устойчивому развитию.



# ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ





## ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ (ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2018 Г.)

**САНДЫКБАЕВ БОЛАТКАН  
АЙТКОЖАНОВИЧ**



Председатель Правления

Дата рождения:  
06.05.1960 г.

Гражданство  
Республика Казахстан

Дата избрания  
27.11.2018 г.

Образование  
Алматинский архитектурно-строительный институт «Промышленное и гражданское строительство», 1986 г.

Опыт работы  
03.2018 – 11.2018 гг. – Генеральный директор Корпоративного фонда «Компания по строительству объектов»;  
2016 – 2018 гг. – Генеральный директор «Дирекция Строительства Астана ЭКСПО-2017», АО «НК» Астана ЭКСПО-2017»;  
2009 – 2016 гг. – Президент АО «НСК «Астана-Курылыс».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

**ЖЕТПІСБАЙ АРМАН  
ШӘРІПБАЙҰЛЫ**



Генеральный директор –  
Первый Заместитель  
Председателя Правления

Дата рождения:  
24.04.1971 г.

Гражданство  
Республика Казахстан

Дата избрания  
27.11.2018 г.

Образование  
NAZARBAYEV UNIVERSITET, г.Астана, 2016 г.  
Казахский экономический институт, г.Алматы им.Т.Рыскулова, 2002 г.;

Международная Московская финансово-банковская школа, г.Москва, 1999 г.  
Казахский химико-технологический институт, г.Шымкент, 1993 г.;

Опыт работы  
2015 – 2017 гг. – Управляющий директор АО «НАК «Казатомпром»;  
2012 – 2015 гг. – Председатель Наблюдательного совета ТОО «ARNA Petroleum». г.Шымкент.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

**ҚҰРМАНҒАЛИЕВ МҰХАМЕДҒАРИП  
НИЯЗҰЛЫ**



Заместитель Председателя Правления  
по строительству

Дата рождения:  
29.09.1974 г.

Гражданство  
Республика Казахстан

Дата избрания  
27.11.2018 г.

Образование  
Институт Оценки, г.Алматы – 2003 г.  
Жамбылский государственный университет, по специальности «Инженер-строитель» - 1997 г.

Опыт работы  
04.2018 – 11.2018 гг. – заместитель Генерального директора по строительству Корпоративного фонда «Компания по строительству объектов»;  
2017 – 2018 гг. – директор ТОО «Ақпараттық-технологиялық орталық» акимата города Алматы;  
2008 – 2017 гг. – главный специалист, начальник технического отдела, заместитель руководителя, руководитель КГУ «Управление строительства города Алматы».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

**ДОСЖАНОВ ДАНИЯР  
КУАНДЫКОВИЧ**



Управляющий директор  
по экономике и финансам

Дата рождения:  
09.03.1983 г.

Гражданство  
Республика Казахстан

Дата избрания  
27.11.2018 г.

Образование  
Aberdeen University, MA in  
Econometrics and International Relations,  
2006 г. – бакалавриат и магистратура

Опыт работы  
с 2018 г. – Управляющий директор –  
Член Правления АО «Фонд недвижимо-  
сти «Самрук-Казына».

2016 – 2018 гг. – директор департамен-  
та стратегии и трансформации АО «Фонд  
недвижимости «Самрук-Казына»;

2014 – 2016 гг. – Заместитель Председа-  
теля по экономике ТОО «Горэлектро-  
сеть», советник директора по инвести-  
циям РГКП «Горводоканал».

Акциями Компании, поставщиков и  
конкурентов Компании не владеет.

**ИСКАЛИЕВ МАРАТ СЕРИКОВИЧ**



Управляющий директор  
по административным вопросам

Дата рождения:  
28.03.1978 г.

Гражданство  
Республика Казахстан

Дата избрания  
27.11.2018 г.

Образование  
Казахский Национальный Технический Универ-  
ситет им. К.Сатпаева, 2018 г.,  
АО «Казахстанско-Британский технический уни-  
верситет» (KBUTU), 2015 г.,  
Казахский Национальный Технический Универ-  
ситет им. К.Сатпаева, 2006 г.,  
KDI School MPP Program, Seoul, Republic of Korea,  
2003 г.,  
Алматинский Государственный Университет им.  
Абая, 2000 г.

Опыт работы  
06.2018 – 11.2018 гг. – Генеральный директор ТОО  
«Завод ВМП Астана».  
2015 – 2018 гг. – Первый Заместитель Генерального  
директора АО «Казахский институт нефти и газа».  
2008 – 2015 гг. – финансовый директор/Замести-  
тель Генерального директора – Члена Правления  
АО «Казахский институт нефти и газа»;

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов  
Компании не владеет.

В 2018 ГОДУ ПРОВЕДЕНО

**66** очных  
заседаний

НА КОТОРЫХ ПРИНЯТЫ  
РЕШЕНИЯ ПО

**294** вопросам

### ОСНОВНЫЕ РЕШЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРАВЛЕНИЕМ В 2018 ГОДУ:

- по вопросам инвестирования и реализации проектов строительства;
  - по вопросам, возникающим в процессе реализации инвестиционных проектов;
  - по размещению временно свободных денег;
  - по заключению договоров доверительного управления жилыми и нежилыми помещениями;
  - по утверждению цены и стоимости аренды коммерческих помещений и квартир в жилых комплексах;
  - по предварительному рассмотрению и одобрению вопросов и внутренних нормативных документов, в последующем направленные на рассмотрение Совета директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
  - по утверждению и одобрению внутренних документов, регламентирующих деятельность Фонда недвижимости и дочерних компаний Фонда недвижимости.
- В ТОМ ЧИСЛЕ:**
- Стратегия развития АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» на 2018-2028 гг.;
  - Штатная численность и организационная структура;
  - Положение о кадровом комитете АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
  - Порядок формирования, утверждения, корректировки и мониторинга годового бюджета Фонда недвижимости и его дочерних организаций;
  - Положения структурных подразделений; Соглашения об урегулировании спора (конфликта);
  - Правила трудового распорядка;
  - Порядок доступа в серверные и коммуникационные помещения АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
  - Порядок корпоративных коммуникаций;
  - Кодекс поведения АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
  - Правила поиска и подбора административно-управленческого персонала АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
  - Политика управления комплаенс риском АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
  - Политика по использованию лицензионного программного обеспечения;
  - План мероприятий по реализации Ожиданий Единственного акционера АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
  - Инструкция по делопроизводству.



## ВНУТРЕННИЙ АУДИТ

Основная цель внутреннего аудита Общества – предоставление Совету директоров и Правлению независимых и объективных гарантий того, что Общество и его дочерняя организация располагают адекватными системами внутреннего контроля, управления рисками и корпоративного управления.

Внутренний аудит оказывает содействие Совету директоров и Правлению в повышении эффективности управления Обществом, совершенствовании ее финансово-хозяйственной деятельности путем системного и последовательного подхода к анализу и оценке системы управления рисками и внутреннего контроля, а также корпоративного управления как инструментов обеспечения разумной уверенности в достижении поставленных перед Обществом целей.

**В соответствии с возложенными на нее задачами СВА осуществляет следующие функции:**

- проводит оценку адекватности и эффективности системы внутреннего контроля в Обществе;

- проводит оценку полноты применения и эффективности методологии оценки рисков и процедур управления рисками в Обществе;

- проводит оценку внедрения и соблюдения принятых принципов корпоративного управления, соответствующих этических стандартов и ценностей Общества и другое.

Совет директоров ежегодно утверждает риск-ориентированный Годовой аудиторский план Службы внутреннего аудита, а также ключевые показатели деятельности Службы внутреннего аудита и ее руководителя. Отчет СВА на ежеквартальной и годовой основе предоставляется Совету директоров Общества.

Согласно Годовому аудиторскому плану Службой внутреннего аудита в 2018 году проведено 11 аудиторских заданий.

## ВНЕШНИЙ АУДИТ

Общество привлекает аудиторскую организацию для подтверждения достоверности годовой финансовой отчетности на основе открытого конкурса.

Аудит финансовой отчетности за 2018 год проведен представителем «большой четверки» ТОО «Эрнст энд Янг». Размер вознаграждения ТОО «Эрнст энд Янг» за услуги по аудиту финансовой отчетности за 2018 год составил 23 520 000 с НДС. Других услуг внешним аудитором оказано не было.

# ОБ ОТЧЕТЕ

Годовой отчет Общества за 2018 год является десятым по счету и продолжает практику ежегодной публикации корпоративной отчетности. Все отчеты доступны на официальном сайте Общества [www.fnsk.kz](http://www.fnsk.kz).

Данный отчет является интеграцией финансовой и нефинансовой отчетности Общества за 2018 год, и отражает взаимосвязь корпоративных систем управления Компании с устойчивым развитием. На этапе разработки концепции Отчета был произведен мониторинг результатов диалогов с заинтересованными сторонами, рекомендаций Совета директоров, полученных в отношении предыдущего отчета в области устойчивого развития, внешних аудиторов, проводивших диагностику корпоративного управления Общества, а также бенчмаркинг отчетов сопоставимых компаний.

## ЦЕЛЬ

Цель настоящего годового отчета заключается в информировании читателей обо всех существенных событиях, которые влияют на деятельность Общества. Общество ставит своей целью помочь заинтересованным сторонам понять, каким образом мы сформировали свою стратегию, как мы управляем своими активами, достигаем необходимых финансовых показателей, обеспечиваем устойчивую деятельность в долгосрочной перспективе и работаем над созданием стоимости, которую стремимся генерировать для акционера и всех сторон, заинтересованных в нашей деятельности.

## ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ

Целевой аудиторией Годового отчета традиционно является широкий круг заинтересованных сторон Общества, включая работников, Единственного акционера и Совета директоров, жителей регионов присутствия, государственные органы, финансовые институты, клиентов и партнеров Компании.

## ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

В Компании функционируют различные каналы получения обратной связи. Замечания и пожелания по Годовому отчету принимаются по телефону и электронной почте, указанным в разделе «Контактная информация». Все поступившие сообщения будут рассмотрены и учтены в процессе работы над следующим Отчетом. По интересующим вопросам будут проведены консультации нашими сотрудниками.

## GRI STANDARDS

В ряде случаев во избежание дублирования информации в Годовом отчете приводятся ссылки на другие публично доступные документы. В процессе подготовки и представления данных, Компания ориентируется на применение GRI Standards, а также международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) в части финансовых и производственных показателей.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1 к Годовому отчету представляет собой Информацию о сделках Общества и соглашениях с государственными органами, Приложение 2 представляет индекс содержания GRI Standards, Приложение 3 – перечень стейкхолдеров, принявших участие в опросе для определения существенных тем и границ отчетности, Приложение 4 – консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, с аудиторским отчетом независимого аудитора.

ОТЧЕТ ПУБЛИКУЕТСЯ ИДЕНТИЧНО НА КАЗАХСКОМ, РУССКОМ И АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКАХ.

С ДОКУМЕНТОМ МОЖНО ОЗНАКОМИТЬСЯ НА ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЕ ОБЩЕСТВА.

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

**Ваши вопросы, комментарии и предложения по данному Отчету, а также запросы на получение бумажной версии отчета Вы можете направлять:**

АО «Samruk-Kazyna Construction»  
010000, г. Астана, район «Есиль», ул.Е 10, дом 17/10  
Тел.: +7 7172 570210 (приемная), факс +7 7172 575522, [astana@fnsk.kz](mailto:astana@fnsk.kz).

Представительство Общества находится в г.Алматы, по адресу: пр.Райымбека, 481 В.

# УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВА





Управление устойчивым развитием

Определение существенных тем

Взаимодействие с заинтересованными сторонами

Предупреждение и противодействие коррупции

Поддержка государственной политики

Ответственная цепочка поставок

Управление воздействием на охрану окружающей среды

Развитие кадрового потенциала

Экономическое воздействие в регионах присутствия

Спонсорство и благотворительность

## ОБ ОТЧЕТЕ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Отчет в области устойчивого развития Общества за 2018 год, который включен в состав Годового отчета, подготовлен в соответствии со стандартами GRI: основной вариант.

Отчет обсуждается на Правлении Общества, затем на заседании Совета директоров и утверждается в составе Годового отчета. Для актуализации существенных тем среди сотрудников Общества и представителей внешних заинтересованных сторон было проведено анкетирование.

На основании проведенной работы была составлена матрица существенных тем. Существенными были признаны темы с наивысшими баллами. Существенные темы раскрыты в Отчете полностью, ссылка на их раскрытие приведена в индексе содержания GRI.

В сравнении с аспектами, раскрытыми в Отчете за 2017 год, по результатам опроса стейкхолдеров, темы «Непрямые экономические

воздействия» и «Здоровье и безопасность потребителя» дополнительно определены как существенные, а темы «Материалы», «Практика закупок», «Равное вознаграждение женщин и мужчин», «Недопущение дискриминации», «Инвестиции, относящиеся к вопросам прав человека», «Неприкосновенность частной жизни потребителей», перестали быть существенными для раскрытия в Отчете за 2018 год.

Границы сбора информации по существенным темам определены таким образом, что Отчет описывает все наиболее значимые воздействия Общества. По сравнению с предыдущим отчетным периодом границы сбора информации существенно не менялись.

Данный отчет не прошел внешнее заверение.

### УПРАВЛЕНИЕ УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ

Целями реализации Политики по устойчивому развитию в Обществе являются:

повышение вклада Общества в устойчивое развитие общества в экономической, социальной и экологической сферах

создание благоприятных условий для повышения эффективности труда и реализации потенциала работников Общества

развитие взаимодействия с заинтересованными сторонами и повышение доверия к Обществу с их стороны

развитие системы корпоративного управления, повышение прозрачности ведения бизнес процессов

Признавая принципы Глобального договора ООН, Общество заявляет о приверженности в своей деятельности следующим принципам:

в области защиты прав человека

обеспечивает и уважает защиту прав человека, провозглашенных на международном уровне;  
обеспечивает непричастность к нарушениям прав человека.

в области трудовых отношений

поддерживает свободу собраний и признает право на заключение коллективных договоров;  
способствует искоренению обязательного или принудительного труда;  
способствует искоренению детского труда;  
способствует искоренению дискриминации в сфере труда и занятости.

в области охраны окружающей среды

способствует предупреждению негативных воздействий на окружающую среду;  
принимает инициативы и способствует распространению экологической ответственности;  
содействует развитию и распространению экологически безопасных технологий.

в области борьбы с коррупцией

заявляет о нетерпимости ко всем формам коррупции и другим противоправным действиям, включая вымогательство и взяточничество.

В соответствии с Кодексом корпоративного управления АО «Самрук-Қазына», Политикой в области устойчивого развития в Обществе выстроена система управления в области устойчивого развития, которая включает:

- приверженность принципам устойчивого развития на уровне Совета директоров, исполнительного органа и работников;
- анализ внутренней и внешней ситуации по трем составляющим (экономика, экология, социальные вопросы);
- определение рисков в области устойчивого развития в социальной, экономической и экологической сферах;
- построение карты заинтересованных сторон;
- определение целей и КПД в области устойчивого развития, разработка плана мероприятий и определение ответственных лиц;
- интеграция устойчивого развития в ключевые процессы, включая управление рисками, планирование, управление человеческими ресурсами, инвестиции, отчетность, операционная деятельность и другие, а также в стратегию развития и процессы принятия решений;
- повышение квалификации должностных лиц и работников в области устойчивого развития;
- регулярный мониторинг и оценка мероприятий в области устойчивого развития, оценка достижения целей и КПД, принятие корректирующих мер, внедрение культуры постоянных улучшений.

---

В связи с новыми стандартами GRI, вступившими в силу с июня 2018 года, Обществом проведены разъяснения для членов Совета директоров.

Совет директоров и Правление обеспечивает формирование надлежащей системы в области устойчивого развития и ее внедрение. Все работники и должностные лица на всех уровнях вносят вклад в устойчивое развитие.

При Правлении Общества создан консультационно-совещательный орган – Комитет по устойчивому развитию, основной задачей которого является разработка политик и процедур в области устойчивого развития, а также вынесение предложений на рассмотрение Правления по реализации системы устойчивого развития. Председателем Комитета является управляющий директор, курирующий устойчивое развитие.

В отчете в области устойчивого развития мы стремимся раскрыть информацию о нашем воздействии (как положительном, так и отрицательном) на окружающую среду, об-

щество и экономику. Меры, предпринимаемые в этих направлениях, несут наибольший позитивный эффект с точки зрения достижения долгосрочной устойчивости, обеспечения экономической эффективности и социальной стабильности Компании.

Реализуя Политику по устойчивому развитию, Общество в рамках Плана по совершенствованию корпоративного управления предусматривает осуществление мероприятий в области устойчивого развития.

Так, в 2018 году из запланированных 14 мероприятий по устойчивому развитию исполнено 12. Вопросы реализации мероприятий в области устойчивого развития ежеквартально обсуждались на заседаниях Совета директоров.

В 2019 году продолжится реализация запланированных мероприятий.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ТЕМ

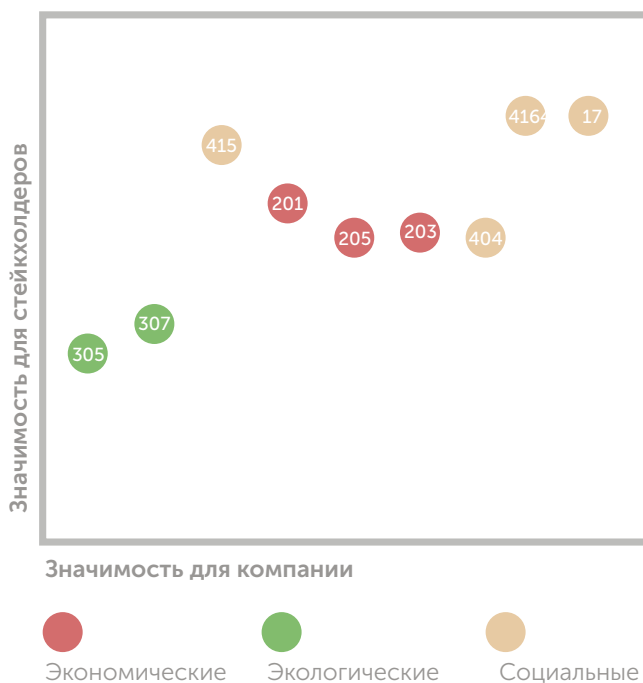
Для определения содержания отчета в области устойчивого развития ежегодно проводится опрос заинтересованных сторон в области устойчивого развития. В 2018 году путем анкетирования проведен опрос стейкхолдеров в соответствии с GRIStandards. Впервые в опросе приняли участие представители центральных исполнительных органов. Полный перечень опрошенных стейкхолдеров размещен в Приложениях к настоящему отчету.

По итогам опроса была разработана Матрица существенности выявленных аспектов, которая иллюстрирует соотношение значимости аспектов для Общества и стейкхолдеров.

По горизонтальной оси Матрицы аспекты ранжируются, исходя из степени их значимости для Общества, а по вертикальной оси, исходя из оценки заинтересованных сторон.

Ранжирование существенных аспектов позволяет конструктивно сформировать взаимодействие со стейкхолдерами на основе четкого понимания их приоритетов.

Исходя из результатов выявленных аспектов, раскрытие информации осуществляется по следующим темам:



Оценка происходила по 5 бальной шкале, в перечень приоритетных для раскрытия включены темы с максимальной оценкой от 3,5 до 5:

Аспекты с оценкой от 4 до 5:

GRI 201 - Экономические показатели

GRI 416 - Здоровье и безопасность потребителя

GRI 415 - Государственная политика

GRI 417 - Маркетинг и Маркировка

Аспекты с оценкой от 3,9 до 4:

GRI 203 - Непрямые экономические воздействия

GRI 205 - Противодействие коррупции

GRI 404 - Подготовка и образование

Аспекты с оценкой от 3,5 до 3,9:

GRI 307 - Соответствие требованиям

GRI 305 - Выбросы

### Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами

Общество стремится к созданию эффективной системы взаимодействия с заинтересованными сторонами, которая основана на уважении и взаимовыгодном сотрудничестве.

Общество определяет полный перечень стейкхолдеров, с которыми осуществляет взаимодействие в процессе своей деятельности, с описанием вклада стейкхолдеров и их интересов. При оценке значимости заинтересованных сторон проводится ранжирование стейкхолдеров по значимости для Общества по двум факторам: сила влияния заинте-

ресованной стороны на Общество и степень заинтересованности стейкхолдера в деятельности Общества.

Заинтересованными сторонами (стейкхолдерами) Общества являются покупатели и арендаторы жилых помещений Общества, работники Общества, Единственный акционер и Совет директоров, дочерние и зависимые организации, генеральные подрядчики и застройщики, предприятия в доверительном управлении<sup>4</sup>, заказчики<sup>5</sup>, местные исполнительные органы и го-



сударственные органы, финансовые институты, средства массовой информации и пользователи социальных сетей. Принципы и процедуры взаимодействия с заинтересованными сторонами формулирует Кодекс поведения и Политика по устойчивому развитию.

4 В связи с подписанием договоров о доверительном управлении 30.11.2018 г. и 29.12.2018 г.

5 В том числе ЖК «Шыгыс» в г.Астана (решением суда от 29.01.2018 г. по инициативе ТОО «KAONTECH International» расторгнут договор об инвестировании в жилищное строительство №4 от 14.06.2013 г. Обществом была подана апелляция, которая рассмотрена судом, 18.04.2018 года решение о расторжении договора вступило в силу (не профинансированный остаток - 2,4 млрд. тенге) и проект ЖК в г. Кызылорда, мкр. Шугыла, ул. Зейнулла Шукурова на сумму 1,9 млрд. тенге (14,837 тыс. кв.м), по которому осуществлено заключение договора уступки прав №13 от 03.11.2016г.

Карта стейкхолдеров АО «Samruk-Kazyna Construction»



Общество руководствуется Порядком корпоративных коммуникаций, в котором установлены механизмы работы с различными каналами коммуникаций и целевыми группами.

| # | Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами | Методы и механизмы взаимодействия   |
|---|--|---|
| 1 | Единственный акционер                      | <p>Обеспечение реализации прав Единственного акционера в рамках принципов корпоративного управления, направленных на эффективное принятие ключевых решений.</p> <p>Для размещения информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан, Устава, внутренних нормативных документов Общества, дополнительных сведений о планах, достижениях Компании, отчетов, презентаций может быть использован корпоративный сайт и социальные сети Общества.</p> <p>Управленческие отчеты.<br/>Финансовые отчеты.<br/>Годовой отчет.<br/>Встречи.<br/>Интернет-сайт.<br/>Переписка и запросы.</p> |

| # | Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами   | Методы и механизмы взаимодействия   |
|---|--|---|
| 2 | Совет директоров   |   |
|   | <p>Определение приоритетных направлений деятельности, Стратегии развития Общества.</p>   | <p>Размещение общей информации в интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними нормативными документами Общества (при необходимости).</p>  |
|   |  | <p>Заседания Совета директоров.<br/>Управленческие отчеты.<br/>Финансовые отчеты.<br/>Годовой отчет.</p>  |
| 3 | Правление  |   |
|   | <p>Руководство текущей деятельностью Общества.</p>   | <p>Размещение общей информации в интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними нормативными документами Общества (при необходимости).</p>  |
|   |  | <p>Заседания Правления.<br/>Управленческие отчеты.<br/>Финансовые отчеты.<br/>Годовой отчет.<br/>Переписка и запросы.</p>   |
| 4 | Работники  |   |
|   | <p>Ведение открытой, прозрачной кадровой политики, нацеленной на формирование квалифицированного и мотивированного персонала. Обеспечение всем работникам равных возможностей для реализации их потенциала в процессе трудовой деятельности, беспристрастной и справедливой оценки их результатов, подбор и карьерный рост работников исключительно на основе профессиональных способностей, знаний и навыков.</p> <p>В 2018 году между работниками Общества и работодателем подписан коллективный договор, доля охвата работников коллективным договором составил 100%.</p> | <p>Для информационного обеспечения реализации кадровой политики Общества, освещения результатов конкурсного отбора работников могут быть использованы интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт.</p> <p>Встречи руководства с сотрудниками.<br/>Тренинги и семинары.<br/>Корпоративные мероприятия.<br/>Ежегодные обзоры результативности.<br/>Анкетирование и опросники.<br/>Корпоративные СМИ.</p> |

| # | Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами   | Методы и механизмы взаимодействия  |
|---|--|--|
| 5 | Со-инвесторы   |  |
|   | Привлечение инвестиций в реализацию проектов в целях получения прибыли.  | Распространение информации о зарубежном и отечественном опыте привлечения частного сектора в строительство, развитие государственно-частного партнерства Обществом, участие в деловых мероприятиях (бизнес-форумы, конференции, деловые советы, выставки и т.д.) через интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт, социальные сети, корпоративные СМИ. |
|   |  | Вопросы проектирования.<br>Договоры.   |
| 6 | ТОО «СК Девелопмент», ТОО «ФН «Менеджмент»   |  |
|   | Реализация своих прав как акционера / учредителя дочерней зависимой организации.   | Информация дочерней зависимой организации размещается на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте, в социальных сетях Общества, дочерних организаций.   |
|   |  | Управленческие отчеты.<br>Встречи.<br>Общее собрание участников.<br>Отчеты по производственной деятельности.   |
| 7 | Генеральные подрядчики   |  |
|   | Заключение договоров, контроль за исполнением договорных отношений в рамках реализации государственной политики в области строительства. | Информирование целевой аудитории о реализации проектов Обществом посредством размещения пресс-релизов, новостей, статей, интервью и других материалов на корпоративном сайте, в социальных сетях, СМИ.   |
|   |  | Вопросы проектирования.<br>Встречи с деловыми партнерами и поставщиками.<br>Посещение конференций и мероприятий.   |
| 8 | Предприятия в доверительном управлении   |  |
|   | Заключение договоров, контроль за выполнением договорных отношений.  | Информирование целевой аудитории о реализации проектов Обществом посредством размещения пресс-релизов, новостей, статей, интервью и других материалов на корпоративном сайте, в социальных сетях, СМИ.   |
|   |  | Вопросы проектирования.<br>Договоры.<br>Отчеты и переписка.  |

| #  | Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами  | Методы и механизмы взаимодействия   |
|----|---|---|
| 9  | Заказчики   |   |
|    | <p>Заключение договоров, контроль за выполнением договорных отношений.</p>  | <p>Информирование целевой аудитории о реализации проектов Обществом посредством размещения пресс-релизов, новостей, статей, интервью и других материалов на корпоративном сайте, в социальных сетях, СМИ.</p> <p>Договоры.</p> <p>Отчеты и переписка.</p>   |
| 10 | Поставщики  |   |
|    | <p>Заключение договоров, контроль за исполнением договорных отношений.</p>  | <p>Информационные сообщения о проводимых закупках, их результатах размещаются на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества.</p> <p>Договоры.</p> <p>Правила закупок и информация о проводимых закупках.</p> <p>Рассмотрение обращений от поставщиков.</p>  |
| 11 | Покупатели/ арендаторы  |   |
|    | <p>Обеспечение соответствия ожиданиям покупателей / арендаторов в приобретении качественного и доступного жилья в соответствии со СНиП РК, соблюдением требований к комфортности, безопасности и экономичности.</p>   | <p>Информационно-разъяснительная работа среди целевой аудитории о деятельности Общества путем опубликования пресс-релизов, статей, отчетов, опросов и других информационных сообщений посредством использования корпоративного сайта, социальных сетей, e-mail рассылки, мессенджеров, Блога Председателя Правления, а также оказания консультаций через колл-центр, проведения специальных мероприятий, акций, рекламных кампаний и т.д.</p> <p>Договоры аренды/аренды с выкупом/ продажи.</p> <p>Обзоры удовлетворенности клиентов.</p> |
| 12 | Государственные органы, МИО   |   |
|    | <p>Осуществление взаимодействия по вопросам жилищного строительства, управления жилищно-коммунальным хозяйством, мониторинга строительства объектов, проведения технического аудита, государственной экспертизы, приемке объектов в эксплуатацию.</p> <p>Заключение соглашений о реализации</p> | <p>Для информационного освещения деятельности Общества в реализации государственной программы жилищного строительства (совещания, встречи, публичные слушания, отчеты, интервью, выступления, рабочие группы, форумы, конференции и т.д.) могут быть использованы интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт, социальные сети.</p> <p>Переписка и запросы.</p>  |



| #     | Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами   | Методы и механизмы взаимодействия   |
|-------|--|---|
|       | <p>введенного жилья очередникам МИО.</p> <p>В конце 2018 года Обществом направлены предложения о заключении Соглашения о сотрудничестве по распределению жилых помещений в рамках госпрограммы «Нұрлы жер» 4 акиматам: городов Алматы, Актау, Актобе и Семей. Заключение Соглашений ожидается в 2019 году.</p> | <p>Работа с государственными органами по вопросам законодательного и нормативного регулирования.</p> <p>Участие в рабочих группах, форумах, конференциях.</p>   |
| <hr/> |  |   |
| 13    | СМИ, пользователи социальных сетей Общества  |   |
|       | <p>Формирование положительного общественного мнения о деятельности Общества.</p>   | <p>Организация информационной деятельности путем реализации PR-программ, донесения до целевой аудитории сильных сторон и возможностей Общества путем распространения пресс-релизов, публикаций, отчетов, интервью, фото и видеоматериалов, презентаций в СМИ, на корпоративном сайте и в социальных сетях.</p> <p>Интернет-сайт.</p> <p>Пресс-релизы, пресс-конференции и брифинги.</p> <p>Годовой отчет.</p> <p>Конференции и саммиты.</p> |
| <hr/> |  |   |
| 14    | Финансовые институты   |   |
|       | <p>Заключение договоров, контроль за исполнением договорных отношений (размещение денежных средств на депозитных счетах, банковское обслуживание, обслуживание специальных счетов).</p>  | <p>Публикация консолидированной финансовой отчетности, информации о размере утвержденных дивидендов и другой информации в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними нормативными документами Фонда недвижимости на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества.</p> <p>Договоры.</p> <p>Размещение денежных средств в финансовых институтах.</p>   |
| <hr/> |  |   |

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость, тыс. тенге

| Показатель  | 2016              | 2017              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Общая капитализация</b>                              | <b>36 605 679</b> | <b>39 995 285</b> | <b>39 567 822</b> |
| собственный капитал                                     | 36 605 679        | 39 995 285        | 39 567 822        |
| заемный капитал   | -                 | -                 | -                 |
| <b>Средства, полученные от государства<sup>6</sup></b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Созданная экономическая стоимость</b>                | <b>24 256 709</b> | <b>21 794 861</b> | <b>27 534 119</b> |
| доходы от основной деятельности                         | 17 188 159        | 18 348 723        | 22 322 765        |
| доходы от неосновной деятельности                       | 7 068 550         | 3 446 138         | 5 211 354         |
| <b>Распределенная экономическая стоимость:</b>          | <b>21 744 550</b> | <b>19 692 994</b> | <b>23 462 801</b> |
| расходы по оплате труда                                 | 747 380           | 776 101           | 727 720           |
| дивиденды, выплаченные<br>Единственному акционеру       | 220 079           | 613 390           | 1 151 138         |
| расходы по налогам и сборам в государственный<br>бюджет | 2 413 398         | 1 828 207         | 1 988 278         |
| благотворительная и спонсорская помощь                  | -                 | -                 | -                 |
| прочие операционные затраты                             | 16 471 202        | 14 925 356        | 18 027 376        |
| прочие не операционные затраты                          | 1 892 491         | 1 549 940         | 1 568 289         |
| <b>Экономическая стоимость к распределению</b>          | <b>2 512 159</b>  | <b>2 101 867</b>  | <b>4 071 318</b>  |

<sup>6</sup> У Общества существуют кредитные линии от Материнской компании (АО «Самрук-Қазына»).

### Основные показатели в области персонала

| Показатель                     | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------------------|------|------|------|
| Общее количество работников    | 72   | 72   | 102  |
| Общее количество подразделений | 16   | 17   | 15   |
| По трудовому договору          | 68   | 67   | 68   |
| По договору оказания услуг     | 30   | 33   | 23   |
| Женщины                        | 51   | 52   | 39   |
| Мужчины                        | 47   | 48   | 52   |

| Показатель   | 2016    | 2017    | 2018    |
|--|---------|---------|---------|
| Текучесть, %   | 48%     | 40%     | 36%     |
| Фонд заработной платы (в том числе льготные выплаты и разовые премии, входящие в ФЗП, годовое вознаграждение) (тыс. тенге) | 547 319 | 465 393 | 514 400 |
| Фонд выплат социального характера (тыс. тенге)   | 9 406   | 10 777  | 12 142  |
| Социальный налог (тыс. тенге)  | 75 356  | 74 578  | 60 548  |

### Предупреждение и противодействие коррупции

17 мая 2018 г. решением Совета директоров Общества назначен Комплаенс-контролер.

Основной целью его деятельности является определение политики по вопросам противодействия коррупции, а также осуществление контроля за реализацией мероприятий по противодействию коррупции, включая оценку коррупционных рисков. В 2018 году Комплаенс-контролером проведен антикоррупционный мониторинг, в результате которого не обнаружены факты, нарушающие антикоррупционные ограничения, не выявлены лица, признанные виновными в совершении коррупционных правонарушений, и выработаны рекомендации:

■ продолжить работу по формированию антикоррупционной культуры путем проведения семинаров, круглых столов среди работников Общества с привлечением представителей Агентства Республики Казахстан по делам государственной службы и противодействию коррупции, прокуратуры, правоохранительных органов;

■ на постоянной основе проводить разъяснительную работу среди работников Общества по вопросам антикоррупционного законодательства.

10 декабря 2018 года решением Совета директоров утвержден Кодекс поведения, устанавливающий ценности, основные принципы и стандарты поведения, руководствуясь которыми Общество обеспечивает защиту интересов всех заинтересованных сторон. Кодекс поведения направлен на развитие

корпоративной культуры и укрепление репутации Компании как открытого и честного участника рынка.

В декабре 2018 года Комплаенс-контролером был организован совместно с АО «Самрук-Қазына» семинар на тему: «Современная антикоррупционная политика Республики Казахстан» с приглашением руководителя департамента Агентства по делам государственной службы и противодействия коррупции по г. Астана.

В своей деятельности Общество неукоснительно соблюдает права человека. Компания не допускает дискриминации по национальности, полу, происхождению, возрасту и иным основаниям, признает право работников на создание общественных объединений и организаций для защиты своих прав и интересов.

За отчетный период в Обществе случаев дискриминации по какому-либо признаку не зафиксировано.

Стратегические цели Общества и осуществление ее деятельности не совместимы с любыми проявлениями коррупции. Общество придерживается честного ведения бизнеса, включая противодействие коррупции и мошенничеству, недопущение корпоративных конфликтов и конфликта интересов, как необходимых факторов обеспечения взаимодействия с заинтересованными сторонами, построения доверительных внутрикорпоративных отношений.

При противодействии коррупции и мошенничеству Общество основывается на следующих принципах:

- законности и этики;
- неприятия коррупции и мошенничества в любых формах и проявлениях, в том числе проявления конфликта интересов;
- непримиримого отношения к проявлениям коррупционных и мошеннических действий на всех уровнях корпоративного управления;
- неотвратимости наказания за совершенные коррупционные и мошеннические правонарушения.

Процедуры по противодействию отмыwania незаконных доходов регулируются в соответствии с законодательством Республики Казахстан в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма.

### Поддержка государственной политики

В соответствии с утвержденной Стратегией развития на 2018-2028 годы Общество стремится стать организацией, имеющей достаточные ресурсы, широкий круг надежных партнеров, а также компетенции и опыт для эффективного управления проектами, строительством и недвижимостью. В связи с этим, Общество поддерживает осуществляемую государством политику в сфере жилищного строительства и поддержки частных застрой-

С 2016 года среди работников портфельных компаний АО «Самрук-Қазына» действует горячая линия. Горячая линия обеспечивает конфиденциальный и безопасный способ, посредством которого работники или третьи лица могут поднимать вопросы или сообщать о любых фактах нарушения законодательства, правовых норм, внутренней политики и неэтичного поведения работников или бизнес-партнеров.

Горячая линия имеет отдельный номер телефона 8 800 080 19 94, специальный адрес электронной почты [sk.hotline@deloitte.kz](mailto:sk.hotline@deloitte.kz), а услуги связи предоставляются независимым провайдером. Периодически проводится информирование сотрудников о функционировании горячей линии. В 2018 году на горячую линию не поступали обращения и жалобы касательно нарушений законодательства в отношении Общества.

щиков.

Общество соблюдает принципы Yellow Pages Rule, которые провозглашают невмешательство сектора в те сферы экономики, где представлен бизнес. Как квазигосударственная компания, Общество ведет свою деятельность в соответствии с перечнем видов деятельности, утвержденных Постановлением Правительства Республики Казахстан № 1095 от 28 декабря 2015 года.

### Ответственная цепочка поставок

Основная цель Общества в области закупочной деятельности – своевременное, эффективное и полное обеспечение потребности в ресурсах для стабильной работы всех подразделений, с оптимальными условиями их приобретения.

В Обществе выстроена эффективная закупочная система, основанная на принципах информационной открытости, прозрачности, равноправия и развития добросовестной конкуренции. Процедуры закупок публичны, прозрачны, стандартизированы и просты.

Приоритетами закупочной деятельности Общества являются:

- приобретение товаров, работ, услуг, у организаций инвалидов, состоящих в Реестре

организаций инвалидов Группы Компаний АО «Самрук-Қазына»;

- приобретение товаров у товаропроизводителей закупаемого товара, состоящих в Реестре товаропроизводителей Группы Компаний АО «Самрук-Қазына»;

- осуществление закупок среди квалифицированных потенциальных поставщиков;

Выбор поставщика в Обществе осуществляется следующими способами:

- проведение открытого тендера (в том числе с применением торгов на понижение);
- запрос ценовых предложений (в том числе с применением торгов на понижение);
- из одного источника.

| Способ закупки, сумма в тыс. тенге |         |            |           |         |        |           |             |
|------------------------------------|---------|------------|-----------|---------|--------|-----------|-------------|
| #                                  | ЭОТТ    | ЭОТ        | ОТ        | ОИ      | ЦПЭ    | Резиденты | Нерезиденты |
| 2015                               | 166 946 | 7 583 430  | 1 801 454 | 298 106 | 14 317 | 9 856     | 8 670,00    |
| 2016                               | 121 718 | 12 447 035 | 0,00      | 415 748 | 34 420 | 13 018    | 0,00        |
| 2017                               | 39 904  |            |           | 492 248 | 36 916 | 550 404   | 18 664      |
| 2018                               | 191 343 |            |           | 226 604 | 38 592 | 456 539   | 0           |

|      |  |    |                                    |
|------|--|----|------------------------------------|
| ЭОТТ | электронные закупки способом открытого тендера с применением торгов на понижение | ОТ | закуп способом открытого тендера   |
| ЭОТ  | электронные закупки способом открытого тендера                                   | ОИ | закуп способом из одного источника |
| ЦПЭ  | электронные закупки способом запроса ценовых предложений                         |    |                                    |

### Структура закупок компании товаров, работ и услуг

| Сумма в тыс. тенге |         |            |         |
|--------------------|---------|------------|---------|
| Год                | Товары  | Работы     | Услуги  |
| 2015               | 98 442  | 9 342 229  | 423 582 |
| 2016               | 87 599  | 12 689 028 | 242 295 |
| 2017               | 74 016  | 152 885    | 323 503 |
| 2018               | 156 686 | 17 346     | 280 207 |

| Показатель  | 2015  | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|-------|------|------|------|
| Доля бюджета закупок, которая расходуется на закупки у местных поставщиков, % | 99,91 | 100  | 96,7 | 100  |
| Доля импортных закупок, %   | 0,09  | 0    | 3,3  | 0    |

Базовыми критериями при выборе контрагентов товаров, работ и услуг являются стоимость, качество, сроки поставки товаров / выполнения работ, благонадежность контрагента, в части наличия соответствующих технических и кадровых ресурсов, необходимого опыта выполнения работ / оказания услуг по соответствующему направлению.



## Управление воздействием на охрану окружающей среды

Общество рассматривает деятельность по охране окружающей среды как важную часть своей текущей работы, осознавая необходимость поддержания экологического равновесия, и бережного отношения к окружающей среде.

В рамках контроля качества строительства Общество проводит мониторинг косвенных выбросов в окружающую среду, образуемых на строительных площадках застройщиков.

Большое негативное воздействие от строительного объекта испытывает воздушная среда. Зачастую положение усугубляется тем, что строительные площадки располагаются в непосредственной близости от жилой застройки, образуя очаги негативного воздействия на атмосферный воздух застроенных территорий и здоровье населения.

Выбросы загрязнений в атмосферу образуются на всех этапах процесса строительства, начиная от инженерной подготовки территории строительной площадки и заканчивая благоустройством и озеленением территории.

Источниками загрязнения атмосферы на строительных площадках являются строительные машины и механизмы – автокраны, экскаваторы, грейдеры, самосвалы, бортовые автомобили, бетононасосы и бетономешалки, катки, асфальтоукладчики, автогудронаторы, дизельгенераторы, сварочные аппараты, резательные станки, шлифовальные машины и др.

Объекты строительства Общества в различной степени оказывают негативное влияние на атмосферу, и прежде всего, это зависит

от объемов выполняемых строительно-монтажных работ.

Законодательством Республики Казахстан регулируются эмиссии вредных веществ в окружающую среду. Согласно Налоговому Кодексу РК взимается плата за эмиссии в окружающую среду.

Объектом обложения является фактический объем эмиссий в окружающую среду в пределах и (или) сверх установленных нормативов эмиссий в окружающую среду:

- выбросов загрязняющих веществ;
- сбросов загрязняющих веществ;
- размещенных отходов производства и потребления.

Общество следит за обязательным проведением застройщиками комплексной оценки загрязнений при строительстве объекта и выполнении взятых на себя обязательств и нормативов. При изучении рабочих проектов анализируется информация по оценке воздействия на окружающую среду и заявления об экологических последствиях. Кроме того, проводится проверка получения застройщиками от областных управлений природных ресурсов и регулирования природопользования разрешений на эмиссии в окружающую среду при строительстве объектов. В 2018 году строительно-монтажные работы выполнялись на 19 объектах строительства, финансируемых Обществом, в том числе: г.Астана – 6, г.Алматы – 3, г.Шымкент – 4, г.Усть-Каменогорск – 3, г.Актау – 1, г.Актобе – 1, г.Семей – 1. Данными застройщиками в течение 2018 года на регулярной основе предоставлялась информация с расчетами фактических эмиссий, а также осуществленным платежам в местный бюджет.

## Развитие кадрового потенциала

Персонал является ключевым активом Общества, его стратегическим партнером в достижении целей устойчивого развития. В 2018 году Советом директоров Общества утверждена Кадровая политика Общества, направленная на достижение стратегических показателей Общества. На основании утвержденного Единственным акционером Общества Корпоративного стандарта по управлению человеческими ресурсами в портфельных компаниях актуализируются основные бизнес процессы в части управления человеческими ресурсами в соответствии с

референсной моделью. Ежегодно проводится оценка вовлеченности персонала. Индекс вовлеченности в 2018 году составил 61% (в 2017 г. - 66%). Несмотря на снижение на 5%, показатель находится на границе зоны стабильности и позитивной зоны.

Приоритетными направлениями Общества в части управления человеческими ресурсами являются обеспечение потребности Общества в специалистах, имеющих соответствующие профессиональные компетенции для реализации стоящих перед Обществом задач, развитие компетенций в

области управления проектами, осуществления инжиниринговых услуг.

Одним из важных направлений кадровой политики Общества является развитие работников и предоставление работникам возможностей профессионального и карьерного роста. С учетом развития цифровых технологий активно используются такие

методы обучения, как дистанционные курсы обучения, вебинары и обучение на рабочих местах, формирование института внутренних тренеров.

Требования к процессу профессионального обучения и развития работников регламентированы в Правилах профессионального обучения и развития работников Общества.

### Информация об обучении работников за 2017 - 2018 годы (часы)<sup>7</sup>

| Показатель  | 2017  | 2018 |
|---|-------|------|
| <b>Среднегодовое количество часов обучения одного сотрудника</b>                | 20,3  | 16   |
| <b>Среднегодовое количество часов обучения одного сотрудника, по полу</b>       |       |      |
| Женщины   | 25,87 | 24   |
| Мужчины   | 14,12 | 10   |
| <b>Среднегодовое количество часов обучения одного сотрудника, по категориям</b> |       |      |
| Руководящие работники   | 40,6  | 25,2 |
| Административный персонал   | 18,25 | 15,2 |

Общество уделяет особое внимание условиям труда работников и обеспечения техники безопасности на рабочих местах. В связи с увеличением численности штата и необходимостью обеспечения комфортного размещения сотрудников в 2018 году головной офис Общества передислоцирован в бизнес-центр класса «А», сертифицированный на соответствие стандарту LEED GOLD (Leadership

in Energy and Environmental Design) Американского совета по зеленому строительству (US Green Building Council). Для вновь принятых сотрудников проводятся инструктажи по технике безопасности.

### Система мотивации

Система оплаты труда Общества регулируется Правилами оплаты труда и премирования работников Общества, целью которых является оказание содействия в достижении стратегических целей Компании путем установления системы оплаты труда, которая позволяет поощрять работников за результаты деятельности в отчетном периоде и оценивать эффективность работников при достижении ими поставленных целей.

С 2009 года действуют Правила оказания социальной поддержки работникам Общества, в которых определяются виды и условия социальной поддержки работников.

Работникам Общества оказываются следующие

виды социальной поддержки:

Материальная помощь;

Компенсационные расходы;

Медицинское страхование работников и членов их семей.

В Обществе предусмотрено равное вознаграждение за труд мужчин и женщин.

В соответствии с Порядком оценки деятельности работников ежегодно до 31 декабря отчетного года проводится комплексная оценка административных и управленческих работников. Так, в 2018 году процент сотрудников, получивших регулярные обзоры эффективности и развития карьеры, составил 98% (в 2017 году - 95%).

<sup>7</sup> Без учета часов на он-лайн обучение работников, предоставленного через доступ к обучающему порталу Корпоративного университета «Самрук-Қазына», а также обучения по программам MBA и DBA.

## Экономическое воздействие в регионах присутствия

Общество функционирует на рынке недвижимости с 2009 года, и за это время приняло участие в реализации нескольких государственных программ в области строительства и реализации доступного жилья населению. При участии Общества в эксплуатацию введено свыше 2 млн. квадратных метров недвижимости. Общество способствует развитию государства путем выплаты налогов и сборов в бюджет, обеспечения рабочих мест, а также приобретения товаров, оборудования и услуг у казахстанских производителей. Достижение финансовых и операционных показателей Обществом не противоречит принципам устойчивого развития.

Деятельность Общества нацелена на развитие регионов присутствия посредством повышения производительности труда в регионе, снижения уровня бедности, повышения доступности жилья для населения, создания новых рабочих мест и повышения инвестици-

онной привлекательности региона. Ключевыми факторами повышения эффективности Общества являются управление инвестициями и рентабельностью, успешная реализация программы государственных жилищных программ и инициативы по увеличению акционерной стоимости. В ходе реализации проектов Общество создает рабочие места в регионах своего присутствия и оказывает содействие экономическому подъему регионов. За 2010-2018 гг. было поддержано свыше 28 тыс. рабочих мест объектах строительства в 11 регионах страны, из них в 2018 году – свыше 8 тыс. рабочих мест. Привлечено порядка 35,5 млрд. тенге частных инвестиций в сферу жилищного строительства. Доля казахстанского содержания в закупках Общества в 2018 году составила 78,19% с учетом долгосрочных закупок, в 2017 году данный показатель составлял 63%.

### Создание рабочих мест в реализуемых проектах в регионах присутствия в 2017-2018 годах

| #            | Наименование                   | Количество рабочих мест |             |
|--------------|--------------------------------|-------------------------|-------------|
|              |                                | 2017                    | 2018        |
| 1            | Восточно-Казахстанская область | 40                      | 1013        |
| 2            | Мангистауская область          | 638                     | 1201        |
| 3            | Туркестанская область          | 154                     | 623         |
| 4            | г.Алматы, Алматинская область  | 399                     | 2323        |
| 5            | г.Астана                       | 860                     | 2768        |
| 6            | Актюбинская область            | 0                       | 398         |
| <b>Итого</b> |                                | <b>2091</b>             | <b>8326</b> |

### Спонсорство и благотворительность

В соответствии с Политикой благотворительности и Благотворительной программой АО «Самрук-Қазына» спонсорская и благотворительная деятельность с 2016 года осуществляется через единого оператора группы компаний АО «Самрук-Қазына» – Фонд развития социальных проектов «Samruk-Kazyna Trust».

Средства на деятельность в данном направлении в бюджете Общества на 2018 год не предусматривались.

Спонсорская и благотворительная помощь осуществляются работниками Общества на добровольной основе. В течение 2018 года

работниками были поддержаны следующие социальные благотворительные инициативы:

- Ко Дню Победы оказывается адресная помощь ветеранам Великой Отечественной Войны, прикрепленным к Обществу Советом ветеранов города Астаны;

- В течение года работниками за счет собственных средств оказывается благотворительная помощь гражданам из социально уязвимых слоев населения, обратившимся за помощью в Общество.

- Работники активно принимают участие в волонтерских проектах, иницируемых в группе АО «Самрук –Қазына».

## ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ СДЕЛКАХ

Перечень сделок, совершенных АО «Фонд недвижимости» в 2018 году, в совершении которых имеется заинтересованность:

- 03 января 2018 года заключен договор № КММС-92/2018 с ТОО «Самрук-Қазына Контракт» на оказание услуг по техническому сопровождению Карты мониторинга местного содержания на сумму 3 459 456 тенге);

- 05 января 2018 года заключен договор № ЕНС-87/2018 с ТОО «Самрук-Қазына Контракт» на оказание услуг по ведению и предоставлению Единого номенклатурного справочника ТРУ на сумму 2 004 800 тенге;

- 11 января 2018 года с ТОО «KT Cloud Lab» было заключен договор закупок услуг колл-центра в АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» № 03-К, на сумму 4 019 880 тенге (услуги колл центра и контакт центра, с наличием операторов);

- 12 января 2018 года заключен Договор доверительного управления №14 с ТОО «ФН Менеджмент» по ЖК Жеруык (300 квартир), зарегистрирован 25.05.2018 года;

- 16 января 2018 года заключен договор на предоставление услуги телевидения ID TV № 4983/СС с АО «Казахтелеком» (ТОО «ALACAST») (авансовая оплата);

- 16 января 2018 года заключен договор закупок услуг по организации и проведению обучающих мероприятий №2 с Частным учреждением «Корпоративный университет «Самрук-Қазына»;

- 19 января 2018 года заключен договор № ИСЭЗ – 48/2018 с ТОО «Самрук-Қазына Контракт» на оказание услуг по предоставлению права пользования Информационной системой электронных закупок АО «ФНБ «Самрук-Қазына» на сумму 5 419 260;

- 22 января 2018 года заключен типовой договор № 69-11 КБ на оказание услуг инфотелекоммуникаций Colocation (Астана), общая сумма не более 798 000 тенге с АО «Казахтелеком»;

- 22 января 2018 года заключен Договор закупок услуг по подбору кандидатов (проведению отбора потенциальных кандидатов на вакантные должности) №12 с Частным учреждением «Корпоративный университет «Самрук-Қазына»;

- 22 января 2018 года заключен Договор об оказании услуг аренды офисных помещений № 2 с ТОО «СК Девелопмент» на сумму 9 743 585, 28 тенге, за 1 кв. м. – 4576 тенге, площадью 177,66кв.м., вспомогат. помещения – 248,26 кв.м.;

- 01 февраля 2018 года заключен договор об

оказании услуг телекоммуникаций услуги (услуги телефонной связи по уникальному интеллектуальному номеру (TOLL Free), колл- центр) № 4984/СС с АО «Казахтелеком» на сумму 1 343 305,6 тенге;

- 02 февраля 2018 года заключен договор об оказании услуг телекоммуникаций № 4976/СС с АО «Казахтелеком» на сумму 6 870 752 тенге; Businesstrunk на базе Sip платформы BWKS (телефонный канал);

- 23 февраля 2018 года заключено дополнительное соглашение к договору № 16.01-11/18-14 от 28 декабря 2017 года на оказание услуг экспресс-почты «EMS Kazpost» с АО «Казпочта» увеличение на сумму 840 000 тенге;

- 05 марта 2018 года с ТОО «ФН Менеджмент» заключен договор аренды № 9 об аренде офиса, площадью 447,9 по адресу г.Астана, район «Есиль», проспект Мәңгілік Ел (офис № 2), д. 19/2, с арендной платой - 501 648 тенге в месяц (1120 тг. за 1 кв.м.) на сумму 1343 700 тенге;

- 05 марта 2018 года с ТОО «ФН Менеджмент» заключен Договор аренды № 8 об аренде помещений (56,7 кв.м. (н.п. 11/61) - под склад, 6,7 кв.м. (н.п. 11/59) - под архив), находящихся по адресу: проспект Мәңгілік Ел, дом 19/2 (ранее ул. Орынбор, дом 21/1), с арендной платой - 56 806, 40 тенге в месяц (896 тг. за 1 кв.м.).

- 02 апреля 2018 года заключен Договор закупок услуг общего центра обслуживания (ОЦО) №10 с Частным учреждением «Корпоративный университет «Самрук-Қазына».

- 12 января 2018 года заключен Договор доверительного управления №12 с ТОО «ФН Менеджмент» по ЖК в г.Кызылорда по улице Жаппасбай батыра (136 квартир), зарегистрирован 24.04.2018 года;

- 28 июня 2018 года с АО «Казахтелеком» заключено дополнительное соглашение №1 к Договору об оказании услуг телекоммуникаций № 4976/СС от 02.02.2018 года в связи с уменьшением тарифов на услуги телекоммуникаций.

- 10 августа 2018 года заключен Договор №242 об услугах по организации тренинга с ЧУ «Корпоративный университет «Самрук-Қазына», на общую сумму не более 3 000 000 тенге.

- 22 августа 2018 года заключен Договор №ПКО-18-08/7061 «О предварительном квалификационном отборе потенциального поставщика» с ТОО «Самрук-Қазына Контракт» (далее - Квалификационный орган), на общую сумму 280 000 тенге с учётом НДС.

### ИНДЕКС СОДЕРЖАНИЯ GRI

Отчет в области устойчивого развития за 2018 год подготовлен в соответствии со стандартами GRI: основной вариант

### УНИВЕРСАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ

| Стандарты GRI                             | Раскрываемые сведения   | Примечание, ссылки, исключения                              |
|---|---|---|
| 101 Основные положения                    |   |   |
| 102 Общие стандартные элементы отчетности |   |   |
| 1   | Профиль организации   |   |
| 102-1                                     | Название организации  | О Компании  |
| 102-2                                     | Основные бренды, продукция, а также услуги компании   | Бизнес-модель<br>Наша деятельность                          |
| 102-3                                     | Местонахождение штаб-квартиры организации   | Контактная информация                                       |
| 102-4                                     | Количество и название стран, в которых организация осуществляет свою деятельность   | О Компании  |
| 102-5                                     | Характер собственности и организационно-правовая форма  | О Компании  |
| 102-6                                     | Рынки, на которых работает организация (включая географическую разбивку, обслуживаемые отрасли, а также категории потребителей и бенефициаров)  | География деятельности Общества<br>Наша деятельность        |
| 102-7                                     | Масштаб организации:<br>1) общая численность сотрудников;<br>2) общее количество подразделений<br>3) чистые доходы;<br>4) общий капитал в разбивке на заемный и собственный капитал.<br>5) объем поставляемых продукции или услуг.    | Основные показатели в области устойчивого развития          |
| 102-8                                     | Информация о сотрудниках и других работниках.<br>Общее количество сотрудников по трудовому договору (постоянному и временному) по полу.<br>Общее количество сотрудников по трудовому договору (постоянному и временному) по регионам. | Основные показатели в области устойчивого развития          |
| 102-9                                     | Цепочка поставок организации  | Ответственная цепочка поставок                              |
| 102-10                                    | Значительные изменения в организации и цепочке поставок   | В течение отчетного периода не было существенных изменений. |
| 102-11                                    | Принцип предосторожности или подход   | Управление рисками  |



|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| 102-12                            | Внешние инициативы<br>Перечень внешнеэкономических, экологических и социальных уставов, принципов, или другие инициативы, к которым организация присоединяется, или которые она одобряет. | В настоящее время Общество формально не присоединилось к какой-либо из таких инициатив. При этом Общество руководствуется принципами, зафиксированными в международном стандарте ISO 26000 (Руководство по социальной ответственности) и в Кодексе корпоративного управления, а также публикует отчетность об устойчивом развитии, используя стандарты GRI. |
| 102-13                            | Членство в ассоциациях:<br>а. Список основных членов отраслевых или других ассоциаций, а также национальных или международных пропагандистских организаций.                               | В настоящее время Общество формально не является участником ассоциаций.   |
| <b>2 Стратегия</b>                |   |   |
| 102-14                            | Заявление самого старшего лица, принимающего решения в организации  | Обращение Председателя Совета директоров<br>Обращение Председателя Правления  |
| 102-15                            | Ключевые воздействия, риски и возможности   | Управление рисками  |
| <b>3 Этика и добросовестность</b> |   |   |
|                                   |   | <b>Предупреждение и противодействие коррупции</b>   |
| 102-16                            | Ценности, принципы, стандарты и нормы поведения   | Об отчете в области устойчивого развития<br>Управление устойчивым развитием   |
| 102-17                            | Механизмы для консультаций и оповещений по поводу этики   | Предупреждение и противодействие коррупции  |
| <b>4 Управление</b>               |   |   |
| 102-18                            | Структура управления  | Структура корпоративного управления   |
| 102-19                            | Делегирование полномочий  | Управление устойчивым развитием   |
| 102-20                            | Ответственность на уровне исполнительной власти за экономические, экологические и социальные темы   | Управление устойчивым развитием   |
| 102-21                            | Консультирование заинтересованных сторон по экономическим, экологическим и социальным вопросам  | Об отчете<br>Управление устойчивым развитием<br>Контактная информация   |
| 102-22                            | Состав высшего органа управления и его комитетов  | Совет директоров  |
| 102-23                            | Председатель высшего органа управления  | Председатель высшего органа управления не является исполнительным должностным лицом в организации.  |
| 102-24                            | Выдвижение и выбор высшего органа управления  | Совет директоров  |
| 102-25                            | Конфликт интересов  | Урегулирование конфликта интересов предусмотрено рядом внутренних нормативных документов: Уставом Общества, Положением о Совете директоров, Кодексом поведения.   |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 102-26 | Роль высшего органа управления в определении цели, ценностей и стратегии  | В соответствии с Уставом Общества вопросы: определение приоритетных направлений деятельности Общества; утверждение стратегии развития Общества и мониторинг ее реализации, относятся к исключительной компетенции Совета директоров |
| 102-27 | Коллективные знания высшего органа управления   | Повышение квалификации членов Совета директоров   |
| 102-28 | Оценка работы высшего органа управления   | Оценка деятельности Совета директоров   |
| 102-29 | Выявление и управление экономическими, экологическими и социальными воздействиями                                 | Управление устойчивым развитием   |
| 102-30 | Эффективность процессов управления рисками  | Управление рисками  |
| 102-31 | Обзор экономических, экологических и социальных тем   | Управление устойчивым развитием   |
| 102-32 | Роль высшего органа управления в отчетности по устойчивому развитию   | Об отчете в области устойчивого развития<br>Управление устойчивым развитием   |
| 102-33 | Сообщение критических проблем   | Управление рисками<br>Определение существенных тем  |
| 102-34 | Характер и общее количество критических проблем   | Управление рисками<br>Определение существенных тем  |
| 102-35 | Политика вознаграждения   | Основные положения вознаграждения Совета директоров и членов Правления  |
| 102-36 | Процесс определения вознаграждения  | Основные положения вознаграждения Совета директоров и членов Правления  |
| 5      | Взаимодействие с заинтересованными сторонами  |   |
| 102-40 | Перечень заинтересованных сторон  | Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами  |
| 102-41 | Коллективные договоры   | Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами  |
| 102-42 | Выявление и отбор заинтересованных сторон   | Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами.<br><br>Более подробная информация изложена в Отчете Общества в области устойчивого развития за 2016 год: <a href="http://www.fnsk.kz">www.fnsk.kz</a>                     |
| 102-43 | Подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами   | Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами  |
| 102-44 | Ключевые темы и опасения, которые были подняты заинтересованными сторонами в рамках взаимодействия с организацией | Определение существенных тем  |

| 6      | Практика отчетности   |  |
|--------|---|--|
| 102-45 | Предприятия, включенные в консолидированную финансовую отчетность                       | АО «Samruk-Kazyna Construction»<br>ТОО «СК Девелопмент»<br>ТОО «ФН Менеджмент»   |
| 102-46 | Определение содержания отчета и темы Границы  | Об отчете в области устойчивого развития   |
| 102-47 | Список материальных тем   | Определение существенных тем   |
| 102-48 | Пересмотр информации  | Об Отчете в области устойчивого развития   |
| 102-49 | Изменения в отчетности  | Об отчете в области устойчивого развития   |
| 102-50 | Период отчетности   | В Годовом отчете отражена основная экономическая, социальная и экологическая деятельность Компании в контексте устойчивого развития в период с 1 января по 31 декабря 2018 года.   |
| 102-51 | Дата последнего отчета  | Годовой отчет за 2017 год опубликован 17 сентября 2018 г.  |
| 102-52 | Отчетный цикл   | 1 раз в год  |
| 102-53 | Контактная информация для вопросов относительно отчета                                  | АО «Samruk-Kazyna Construction»<br>010000, г.Астана, район «Есиль», ул. Е10, дом 17/10<br>Тел.: +7 7172 570210 (приемная),<br>факс +7 7172 575522, astana@fnsk.kz.<br>Представительство Общества находится в г. Алматы, по адресу: пр. Райымбека, 481 В. |
| 102-54 | Информация о выбранном варианте подготовки отчетности в соответствии со стандартами GRI | Отчет в области устойчивого развития за 2018 год подготовлен в соответствии со стандартами GRI: основной вариант   |
| 102-55 | Индекс содержания GRI   | Стр.68   |
| 102-56 | Внешняя гарантия  | Об отчете в области устойчивого развития   |

## ТЕМАТИЧЕСКИЕ СТАНДАРТЫ

| Стандарты GRI                          | Раскрываемые сведения  | Примечание, ссылки, исключения   |
|--|--|--|
| GRI 200 Экономические темы             |  |  |
| GRI 103 – Подход в области менеджмента | GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ              | Об отчете  |
|  | GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты          | Обращение Председателя Правления<br>Наша деятельность<br>Управление устойчивым развитием<br>Предупреждение и противодействие коррупции |
|  | GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента                   | Внутренний аудит   |
| GRI 201 –Экономические показатели      | GRI201-1 Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость | Основные показатели в области устойчивого развития   |
|  | GRI201-4 Финансовая помощь, полученная от правительства            | Основные показатели в области устойчивого развития   |

|   |  |   |
|---|--|---|
| GRI 203 -Непрямые экономические воздействия | 203-2 Значительные косвенные экономические последствия           | Ответственная цепочка поставок Экономическое воздействие в регионах присутствия |
| GRI 205 -Противодействие коррупции          | GRI205-1 Операции, оцениваемые по рискам, связанным с коррупцией | Информирование о политиках и методах противодействия коррупции и обучение им    |
|   | GRI205-3 Подтвержденные случаи коррупции и предпринятые действия | Предупреждение и противодействие коррупции                                      |

#### GRI 300 Экологические темы

|   |   |   |
|---|---|---|
| GRI 103 – Подход в области менеджмента      | GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ     | Определение существенных тем  |
|   | GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты | Управление устойчивым развитием<br>Предупреждение и противодействие коррупции   |
|   | GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента          | Управление устойчивым развитием   |
| GRI 305 - Выбросы                           | GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ     | Определение существенных тем  |
|   | GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты | Управление воздействием на охрану окружающей среды<br>Управление устойчивым развитием<br>Предупреждение и противодействие коррупции |
|   | GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента          | Управление воздействием на охрану окружающей среды  |
| GRI 307 - Соответствие экологическим нормам | GRI 307-1 - Несоблюдение экологических законов и правил   | Управление устойчивым развитием В течение отчетного периода в Обществе не было подобных событий.                                    |

#### GRI 400 Социальные темы

##### ОБУЧЕНИЕ И ОБРАЗОВАНИЕ

|  |   |  |
|--|---|--|
| GRI 103 – Подход в области менеджмента | GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ     | Определение существенных тем<br>Развитие кадрового потенциала  |
|  | GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты | Развитие кадрового потенциала<br>Управление устойчивым развитием<br>Предупреждение и противодействие коррупции |
|  | GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента          |  |

##### ОБУЧЕНИЕ И ОБРАЗОВАНИЕ

|                                  |   |                               |
|----------------------------------|---|-------------------------------|
| GRI 404 - Обучение и образование | GRI 404-1- Среднегодовое количество часов обучения одного сотрудника с разбивкой по полу и категориям сотрудников | Развитие кадрового потенциала |
|                                  | GRI 404-3 - Процент сотрудников, получающих регулярные обзоры эффективности и развития карьеры                    | Развитие кадрового потенциала |

| ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОЛИТИКА                      |   |  |
|---|---|--|
| GRI 415 - Государственная политика            | GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ   | Управление устойчивым развитием В течение отчетного периода в Обществе не было подобных событий.   |
|   | GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты   | Поддержка государственной политики<br>Управление устойчивым развитием<br>Предупреждение и противодействие коррупции  |
|   | GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента  | Поддержка государственной политики   |
| ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОЛИТИКА                      |   |  |
| GRI 415 - Государственная политика            | GRI 415-1 - Общее денежное выражение пожертвований на политические цели по странам и получателям/бенефициарам | Общество не производит пожертвование на политические цели по странам и получателям/бенефициарам  |
| Здоровье и безопасность потребителя           |   |  |
| GRI 103 – Подход в области менеджмента        | GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ   | Определение существенных тем   |
|   | GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты   | Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами:<br>Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами<br>Управление устойчивым развитием<br>Предупреждение и противодействие коррупции |
|   | GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента  | Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами:<br>Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами<br>Внутренний аудит  |
| Здоровье и безопасность потребителя           |   |  |
| GRI 416 – Здоровье и безопасность потребителя | GRI 416-1- Оценка воздействия на здоровье и безопасность категорий товаров и услуг                            | Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами:<br>Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами  |
|   | GRI 416-2- Случаи несоблюдения в отношении воздействия продуктов и услуг на здоровье и безопасность           | В течение отчетного периода в Обществе не было подобных событий.   |



## Маркетинг и маркировка

|  |   |  |
|--|---|--|
| GRI 103 – Подход в области менеджмента | GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ                                     | Определение существенных тем   |
|  | GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты                                 | Наша деятельность<br>Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами<br>Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами<br>Управление устойчивым развитием<br>Предупреждение и противодействие коррупции |
|  | GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента  | Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами:<br>Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами<br>Внутренний аудит  |
| МАРКЕТИНГ И МАРКИРОВКА                 |   |  |
| GRI 417 - Маркетинг и маркировка       | GRI 417-1- Требования к информации о продуктах и услугах и маркировке                     | Наша деятельность  |
|  | GRI 417-2 - Случаи несоблюдения в отношении информации о продуктах и услугах и маркировки | В течение отчетного периода в Обществе не было подобных событий.   |
|  | GRI 417-3 - Случаи несоблюдения маркетинговых коммуникаций                                | В течение отчетного периода в Обществе не было подобных событий.   |

### СПИСОК СТЕЙКХОЛДЕРОВ, ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ОПРОСЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ТЕМ:

Эдриан Иан Хоуинк – независимый директор Совета директоров Общества

Қонысбай Назерке – главный специалист Департамента корпоративного управления АО «Самрук-Қазына»

Калдыбаев Тимур – директор департамента реализации и мониторинга активов Общества

Акмагамбетов Тойлан – главный менеджер департамента стратегии и развития Общества

Рамазанов Самат – главный менеджер Службы безопасности Общества

Капанов Ернар – главный менеджер по проектам ТОО «СК Девелопмент»

Мухамеджанов Нуржан – директор департамента развития ТОО «ФН Менеджмент»

Шиманович Татьяна – экономист ТОО «ФН Менеджмент»

Калымова Маржан – главный бухгалтер ТОО «ФН Менеджмент»

Самал Харесова – представитель ТОО «Гранд комплекс»

Можанов Руслан – представитель ТОО «ВК Техногрупп»

Ефименко Вера – ТОО «Eilen Group»

Аташова Г.Е. – житель ЖК «Шыгыс» (арендатор)

Кемелбекова Алия – общественник, журналист

Буркуталиня Айгуль – руководитель Управления экономического анализа в жилищном секторе ЖКХ ҚДС и ЖКХ МИР РК

Аккенжеева Жанар – заместитель начальника управления экономики и бюджетного планирования Мангистауской области

Хусаинова Салтанат – пользователь социальных сетей

Маутказина Данара – старший эксперт АО «Forte Bank»

**КОНСОЛИДИРОВАННАЯ  
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД,  
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА,  
С АУДИТОРСКИМ ОТЧЕТОМ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**



# СОДЕРЖАНИЕ

## Консолидированная финансовая отчётность

|  |    |
|--|----|
| Аудиторский отчёт независимого аудитора              | 78 |
| Консолидированный отчёт о финансовом положении       | 83 |
| Консолидированный отчёт о совокупном доходе          | 85 |
| Консолидированный отчёт об изменениях в капитале     | 86 |
| Консолидированный отчёт о движении денежных средств  | 87 |
| Примечания к консолидированной финансовой отчётности | 89 |



## Аудиторский отчёт независимого аудитора

Акционеру и Руководству АО «Samruk – Kazyna Construction»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчётности АО «Samruk – Kazyna Construction» и его дочерней организации (далее - «Группа»), состоящей из консолидированного отчёта о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированного отчёта о совокупном доходе, консолидированного отчёта об изменениях в капитале и консолидированного отчёта о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчётности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчётность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности («МСФО»).

### 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 отчётности» нашего отчёта. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс СМСЭБ»), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении указанного ниже вопроса наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего отчета, в том числе по отношению к этому вопросу. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанного ниже вопроса, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой консолидированной финансовой отчетности.



## Ключевой вопрос аудита

### **Обесценение недвижимости**

Недвижимость Группы входит в состав инвестиционной недвижимости и прочих внеоборотных активов в отчёте о финансовом положении. Мы решили, что тестирование объектов недвижимости на предмет обесценения является ключевым вопросом аудита ввиду значимости этих остатков, большого количества объектов недвижимости, принадлежащих Группе, и неопределенности относительно будущего использования некоторых объектов.

Кроме того, сочетание таких факторов как девальвация тенге, рост инфляции и неопределенность в отношении будущего экономического роста влияет на перспективы бизнеса Группы и, следовательно, может привести к обесценению активов Группы. Информация об инвестиционной недвижимости и прочих внеоборотных активах раскрыта в *Примечаниях 6 и 13* к консолидированной финансовой отчётности.

### **Возмещаемость финансовых активов**

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа имеет значительную задолженность по займам выданным, задолженность по финансовой аренде, денежные средства и их эквиваленты и депозиты в кредитных учреждениях. Применение МСФО (IFRS) 9 изменило порядок учета убытков от обесценения финансовых активов Группы, заменив подход с учетом понесенных убытков согласно МСФО (IAS) 39 на прогнозный подход с учетом ожидаемых кредитных убытков. Оценки возмещаемости задолженности по займам выданным, задолженности по финансовой аренде, денежных средств и их эквивалентов, и депозитов в кредитных учреждениях являются сложными, в значительной степени субъективными и основаны на предположениях, в частности, о прогнозируемых будущих экономических условиях. По этим причинам, данный вопрос являлся одним из наиболее существенных для нашего аудита.

## Как наш аудит учитывал ключевой вопрос аудита

Мы рассмотрели анализ индикаторов обесценения, выполненный руководством Группы. Мы сравнили допущения, использованные руководством при анализе индикаторов обесценения, такие как рыночная стоимость недвижимости, с имеющимися данными о рынке недвижимости.

Мы оценили ожидания руководства в отношении будущих цен на рынке недвижимости и объемов продаж. Мы проанализировали информацию, раскрытую Группой в отношении инвестиционной недвижимости и прочих внеоборотных активов.

Мы получили понимание процесса расчета резерва по ожидаемым кредитным убыткам в отношении займов выданных, задолженности по финансовой аренде, денежных средств и их эквивалентов, и средств в кредитных учреждениях и оценили соответствующую учетную политику Группы. Мы сравнили информацию, используемую Группой в матрице резервирования с историческими данными о предоставленных Группой займах, дебиторской задолженности по финансовой аренде, денежных средствах и их эквивалентах и депозитах в кредитных учреждениях и общедоступных экономических прогнозах. Мы также рассмотрели информацию о задолженности по займам выданным, задолженности по финансовой аренде, структуре возникновения задолженности по срокам, расчетах до и после отчетной даты. Мы рассмотрели текущий статус переговоров и корреспонденцию с третьими сторонами.



прогнозируемых будущих экономических условиях. По этим причинам, данный вопрос являлся одним из наиболее существенных для нашего аудита.

Информация о задолженности по займам выданным, задолженности по финансовой аренде, денежных средствах и их эквивалентах и средствах в кредитных учреждениях раскрывается в *Примечаниях 9, 10, 15 и 17* к консолидированной финансовой отчетности.

возникновения задолженности по срокам, расчетах до и после отчетной даты. Мы рассмотрели текущий статус переговоров и корреспонденцию с третьими сторонами.

Мы проанализировали информацию, раскрытую Группой в отношении дебиторской задолженности по займам выданным, дебиторской задолженности по финансовой аренде, денежных средств и их эквивалентов, а также депозитов в кредитных учреждениях и эффект применения МСФО (IFRS) 9.

#### **Ответственность руководства и Совета Директоров за консолидированную финансовую отчетность**

Руководство Группы несёт ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою 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 Группу, прекратить её деятельность или когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

Совет Директоров несёт ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

#### **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского отчёта, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.



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

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения отдельной финансовой отчётности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием 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, искажённое представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учётной политики и обоснованность определенных руководством бухгалтерских оценок и раскрытия соответствующей информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределённость в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределённости, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском отчёте к соответствующему раскрытию информации в отдельной финансовой отчётности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского отчёта. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления отдельной финансовой отчётности в целом, её структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли отдельная финансовая отчётность лежащие в её основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- ▶ получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации организаций и хозяйственной деятельности внутри Организации, чтобы выразить мнение об отдельной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Организации. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом Директоров, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объёме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.




Мы также предоставляем Совету Директоров, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

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

Руководитель, ответственный за проведение аудита, по результатам которого выпущен настоящий аудиторский отчет независимого аудитора - Адиль Сыздыков.

ТОО «Эрнст энд Янг»

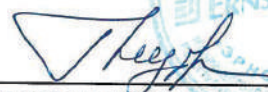
  
Адиль Сыздыков  
Аудитор



Квалификационное свидетельство аудитора  
№ МФ-0000172 от 23 декабря 2013 года

050060, Республика Казахстан, г. Алматы  
Пр.Аль-Фараби, 77/7, здание «Есентай Тауэр»

7 марта 2019 года

  
Гульмира Турмагамбетова  
Генеральный директор  
ТОО «Эрнст энд Янг»



Государственная лицензия на занятие  
аудиторской деятельностью на территории  
Республики Казахстан: серия МФЮ-2,  
№ 0000003, выданная Министерством  
финансов Республики Казахстан  
15 июля 2005 года



# **КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**

НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

| В тысячах тенге                         | Прим. | 2018 год           | 2017 год           |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Активы</b>                           |       |                    |                    |
| <b>Внеоборотные активы</b>              |       |                    |                    |
| Основные средства                       | 5     | 246.479            | 1.352.420          |
| Инвестиционная недвижимость             | 6     | 4.653.092          | 3.658.920          |
| Инвестиция в ассоциированную компанию   | 12    | 59.437             | 47.154             |
| Авансы, выданные строительным компаниям | 8     | 18.954.990         | 11.036.407         |
| Нематериальные активы                   |       | 38.081             | 39.893             |
| Долгосрочные финансовые активы          | 9     | 38.836.344         | 40.200.920         |
| Средства в кредитных учреждениях        | 10    | 41.802.336         | 41.450.537         |
| Прочие внеоборотные активы              | 13    | 21.388.544         | 16.833.635         |
|   |       | 125.979.303        | 114.619.886        |
| <b>Оборотные активы</b>                 |       |                    |                    |
| Товарно-материальные запасы             |       | 4.776              | 3.861              |
| Недвижимость для реализации             | 7     | 20.340             | 48.135             |
| Авансы, выданные строительным компаниям | 8     | 4.868              | 8.103              |
| Торговая дебиторская задолженность      | 14    | 53.040             | 41.221             |
| Займы выданные                          | 15    | 42.314.338         | 62.331.242         |
| Предоплата по подоходному налогу        |       | 147.984            | 253.377            |
| Текущие финансовые активы               | 16    | 9.508.664          | 5.367.032          |
| Средства в кредитных учреждениях        | 10    | 134.583            | 136.447            |
| Прочие оборотные активы                 | 11    | 15.454             | 96.656             |
| Денежные средства и их эквиваленты      | 17    | 11.305.249         | 26.372.513         |
|   |       | 63.509.296         | 94.658.587         |
| <b>Итого активы</b>                     |       | <b>189.488.599</b> | <b>209.278.473</b> |

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

| В тысячах тенге   | Прим.  | 2018 год           | 2017 год    |
|---|--------|--------------------|-------------|
| <b>Капитал и обязательства</b>  |        |                    |             |
| <b>Капитал</b>  |        |                    |             |
| Уставный капитал  | 18     | <b>19.990.162</b>  | 19.990.162  |
| Дополнительный оплаченный капитал   | 18, 19 | <b>3.437.245</b>   | 3.437.245   |
| Резерв справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД |        | <b>72.401</b>      | –           |
| Резерв переоценки инструментов, имеющихся в наличии для продажи                                   | 18     | –                  | (289.241)   |
| Нераспределённая прибыль  |        | <b>16.068.014</b>  | 16.857.119  |
| <b>Итого капитал</b>  |        | <b>39.567.822</b>  | 39.995.285  |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>   |        |                    |             |
| Долгосрочная часть займов от Материнской компании   | 19     | –                  | 1.076.322   |
| Прочие долгосрочные обязательства   | 20     | <b>1.811.358</b>   | 1.624.297   |
| Доходы будущих периодов   | 24     | <b>153.064</b>     | 168.371     |
| Отложенные налоговые обязательства  | 29     | <b>362.948</b>     | 572.132     |
|   |        | <b>2.327.370</b>   | 3.441.122   |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>  |        |                    |             |
| Краткосрочная часть займов от Материнской компании  | 19     | <b>121.376.545</b> | 163.974.691 |
| Кредиторская задолженность  | 21     | <b>135.044</b>     | 351.385     |
| Прочие текущие обязательства  | 22     | <b>6.059.596</b>   | 1.515.990   |
| Прочие краткосрочные финансовые обязательства   | 23     | <b>20.022.222</b>  | –           |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>  |        | <b>147.593.407</b> | 165.842.066 |
| <b>Итого обязательства</b>  |        | <b>149.920.777</b> | 169.283.188 |
| <b>Итого капитал и обязательства</b>  |        | <b>189.488.599</b> | 209.278.473 |

Управляющий директор по экономике и финансам

Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.



# **КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ**

ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

| В тысячах тенге  | Прим. | 2018 год         | 2017 год          |
|--|-------|------------------|-------------------|
| Доходы   | 25    | 16.257.842       | 13.684.077        |
| Себестоимость  | 26    | (9.212.928)      | (8.198.958)       |
| Государственная субсидия   | 24    | 1.717.236        | 4.653.544         |
| <b>Валовая прибыль</b>   |       | <b>8.762.150</b> | <b>10.138.663</b> |
| Общие и административные расходы   | 27    | (1.655.599)      | (1.658.452)       |
| Расходы по обесценению финансовых активов  |       | (471.920)        | (5.067.947)       |
| (Начисление)/восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам                 | 3     | (3.066.962)      | 11.102            |
| <b>Операционные доходы</b>   |       | <b>3.567.669</b> | <b>3.423.366</b>  |
| Доходы от финансирования   | 28    | 1.843.826        | 3.154.830         |
| Расходы на финансирование  | 28    | (1.499.120)      | (1.548.873)       |
| Доля в доходах ассоциированной организации   | 12    | 12.283           | 3.513             |
| Прочие доходы  |       | 3.366.538        | 290.433           |
| Прочие расходы   |       | (70.160)         | (192)             |
| Прибыль до налогообложения   |       | 7.221.036        | 5.323.077         |
| Расходы по подоходному налогу  | 29    | (1.783.616)      | (1.485.950)       |
| <b>Прибыль за отчётный год</b>   |       | <b>5.437.420</b> | <b>3.837.127</b>  |
| Прочий совокупный доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах |       |                  |                   |
| Чистые доходы по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход | 16    | 72.401           | 165.869           |
| <b>Прочий совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов</b>                                       |       | <b>72.401</b>    | <b>165.869</b>    |
| <b>Итого совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов</b>  |       | <b>5.509.821</b> | <b>4.002.996</b>  |

Управляющий директор по экономике и финансам

Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.



# КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

| В тысячах тенге                         | Уставный капитал | Дополнительный оплаченный капитал | Резерв переоценки инструментов, имеющихся в наличии для продажи | Резерв справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД | Нераспределённая прибыль | Итого       |
|---|------------------|-----------------------------------|---|---|--------------------------|-------------|
| На 31 декабря 2016 года                 | 19.990.162       | 3.437.245                         | (455.110)   | –   | 13.633.382               | 36.605.679  |
| Прибыль за отчётный период              | –                | –                                 | –   | –   | 3.837.127                | 3.837.127   |
| Прочий совокупный убыток                | –                | –                                 | 165.869   | –   | –                        | 165.869     |
| <b>Итого совокупный доход</b>           | –                | –                                 | 165.869   | –   | 3.837.127                | 4.002.996   |
| Дивиденды (Примечание 18)               | –                | –                                 | –   | –   | (613.390)                | (613.390)   |
| На 31 декабря 2017 года                 | 19.990.162       | 3.437.245                         | (289.241)   | –   | 16.857.119               | 39.995.285  |
| Эффект применения МСФО 9 (Примечание 4) | –                | –                                 | 289.241   | –   | (5.075.387)              | (4.786.146) |
| На 1 января 2018 года (пересчитано)     | 19.990.162       | 3.437.245                         | –   | –   | 11.781.732               | 35.209.139  |
| Прибыль за отчётный период              | –                | –                                 | –   | –   | 5.437.420                | 5.437.420   |
| Прочий совокупный доход                 | –                | –                                 | –   | 72.401  | –                        | 72.401      |
| <b>Итого совокупный доход</b>           | –                | –                                 | –   | 72.401  | 5.437.420                | 5.509.821   |
| Дивиденды (Примечание 18)               | –                | –                                 | –   | –   | (1.151.138)              | (1.151.138) |
| На 31 декабря 2018 года                 | 19.990.162       | 3.437.245                         | –   | 72.401  | 16.068.014               | 39.567.822  |

Управляющий директор по экономике и финансам

Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



# **КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ** **О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

| В тысячах тенге   | Прим.  | 2018 год         | 2017 год*           |
|---|--------|------------------|---------------------|
| <b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>                         |        |                  |                     |
| Реализация продукции и товаров  |        | 371.660          | 934.929             |
| Проценты полученные   |        | 3.618.776        | 4.648.081           |
| Поступление по аренде   |        | 8.177.689        | 6.642.679           |
| Поступления по программе «Нұрлы жер»  |        | 2.692.071        | –                   |
| Прочие поступления  |        | 1.682.442        | 1.283.020           |
| Платежи поставщикам за товары и услуги                                      |        | (838.383)        | (733.905)           |
| Авансы выданные   |        | (35.260)         | (53.554)            |
| Выплаты по заработной плате   |        | (721.889)        | (851.639)           |
| Выплата вознаграждения по займам полученным                                 | 19     | (2.130.603)      | (2.198.266)         |
| Корпоративный подоходный налог  |        | (1.533.738)      | (413.720)           |
| Другие платежи в бюджет   |        | (445.044)        | (479.500)           |
| Выбытие денежных средств в состав прочих текущих активов                    | 11, 15 | –                | (5.067.902)         |
| Прочие выплаты  |        | (1.867.856)      | (562.313)           |
| <b>Чистые денежные потоки, полученные от операционной деятельности</b>      |        | <b>8.969.865</b> | <b>3.147.910</b>    |
| <b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>                       |        |                  |                     |
| Предоплата на приобретение объектов недвижимости                            | 8      | (18.490.293)     | (10.498.809)        |
| Приобретение основных средств и нематериальных активов                      |        | (51.170)         | (64.086)            |
| Размещение депозитов в банках   |        | (2.549.463)      | (16.650.537)        |
| Возврат банковских вкладов  |        | 1.158.371        | 22.000.000          |
| Займы выданные третьим сторонам   |        | (20.203.473)     | (16.026.238)        |
| Возврат займов от третьих сторон  |        | 44.141.772       | 3.065.910           |
| Прочие выплаты/поступления  |        | (174.905)        | (27.865)            |
| <b>Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности</b> |        | <b>3.830.839</b> | <b>(18.201.625)</b> |

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

| В тысячах тенге   | Прим.  | 2018 год            | 2017 год*    |
|---|--------|---------------------|--------------|
| <b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>                   |        |                     |              |
| Поступления по займам полученным                                    | 19, 32 | <b>34.527.713</b>   | 12.108.303   |
| Выпуск облигаций  | 23     | <b>20.000.000</b>   | –            |
| Выплата основного долга по займам полученным                        | 19, 32 | <b>(81.244.543)</b> | (9.772.947)  |
| Дивиденды выплаченные   | 18     | <b>(1.151.138)</b>  | (613.390)    |
| <b>Чистые денежные потоки полученные от финансовой деятельности</b> |        | <b>(27.867.968)</b> | 1.721.966    |
| <b>Чистое изменение в денежных средствах и их эквивалентах</b>      |        | <b>(15.067.264)</b> | (13.331.749) |
| Денежные средства и их эквиваленты на 1 января                      |        | <b>26.372.513</b>   | 39.704.262   |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>             | 17     | <b>11.305.249</b>   | 26.372.513   |

\* Некоторые суммы, приведенные в этой колонке не согласуются с финансовой отчетностью за 2017 год, поскольку отражают произведенные реклассификации, подробная информация о которых приводится в Примечании 3.

Управляющий директор по экономике и финансам



Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

# ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

## 1. КОРПОРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее по тексту – «Компания») было создано постановлением Правительства Республики Казахстан № 265 от 6 марта 2009 года. 15 февраля 2019 года, Компания была переименована в АО «Samruk-Kazyna Construction».

Офис Компании находится по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район «Есиль», Е 10, дом 17/10.

Государство осуществляет контроль над Компанией через АО «Фонд национального благосостояния «СамрукҚазына» (далее по тексту – «Материнская компания»), в собственности которого находится 100% доли участия в Компании.

Миссия Группы заключается в улучшении условий жизни населения Республики Казахстан, посредством предоставления качественного и доступного жилья, а также повышении эффективности строительства и управления проектами Группы компаний АО «Самрук-Қазына».

Основная деятельность Компании включает следующее:

- завершение участия в государственных программах;
- управление недвижимостью;
- управление строительством;
- доверительное управление долями компаний на стадии проектирования и строительства

Миссия и видение Компании сформулированы с учётом стратегии развития и видения Материнской компанией. Миссия отражает стратегические приоритеты компании и её роль в социально-экономическом развитии Казахстана.

Настоящая консолидированная финансовая отчётность представляет собой, на консолидированной основе, финансовые результаты деятельности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года и её финансовое положение на указанную дату.

Финансовые результаты Группы зависят от специфичности строительной отрасли, для которой характерен длительный производственный цикл, строительство объектов недвижимости осуществляется, в среднем, за период от 1,5 до 3 лет. При этом в период строительства и инвестирования в стро-

ительство наблюдается снижение доходов от реализации объектов недвижимости, увеличение капитализации затрат на объекты строительства / авансов, выданных строительным организациям. Соответственно, после сдачи объектов недвижимости наблюдается рост доходов от основной деятельности Группы.

Помимо этого на финансовые результаты Группы влияют признание и последующая оценка финансовых инструментов возникающих от управления денежными средствами, включая процентные доходы и расходы от выданного и полученного финансирования под исполнение государственных программ и доходы по процентам от размещения временно свободных денежных средств на депозитах в банках Республики Казахстан второго уровня (Примечание 32). В целом, такое колебание доходов от основной деятельности по годам присуще многим местным и зарубежным компаниям, оперирующим в строительной индустрии.

### Программа «Нұрлы жер

В соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года № 922 утверждена Программа жилищного строительства «Нұрлы жер». Данная программа направлена на укрепление строительного сектора экономики через поддержку частных застройщиков. На эти цели выделено 97 млрд. тенге АО «Самрук-Қазына». Данные средства планируется направить на востребованные проекты жилищного строительства, которые гарантировано пользуются спросом у населения.

Консолидированная финансовая отчётность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, была утверждена к выпуску руководством Группы 7 марта 2019 года.

## 2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

Консолидированная финансовая отчётность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности («МСФО») в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчётности («Совет по МСФО»).

Данная консолидированная финансовая отчётность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости, если иное не указано в учётной политике и примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчётности. Консолидированная финансовая отчётность представлена в казахстанских тенге (далее – «тенге»), а все суммы округлены до целых тысяч, кроме случаев, где указано иное.

#### **Основа консолидации**

Консолидированная финансовая отчётность включает финансовую отчётность материнской компании и её дочерней компании по состоянию на 31 декабря 2018 года. Контроль осуществляется в том случае, если Группа имеет или подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в инвестиции или имеет право на получение такого дохода, а также возможность влиять на доход при помощи своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);

- наличие у Группы подверженности рискам, связанных с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или прав на получение такого дохода;

- наличие у Группы возможности влиять на доход при помощи осуществления своих полномочий в отношении объекта инвестиций.

Как правило, предполагается, что большинство прав голоса обуславливает наличия контроля. Для подтверждения такого допущения и при наличии у Группы менее большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;

- права, обусловленные другими соглашениями;

- права голоса и потенциальные права голо-

са, принадлежащие Группе.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трёх компонентов контроля. Консолидация дочерней компании начинается, когда Группа получает контроль над дочерней компанией, и прекращается, когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией. Активы, обязательства, доходы и расходы дочерней компании, приобретение или выбытие которой произошло в течение года, включаются в консолидированную финансовую отчётность с даты получения Группой контроля и отражаются до даты потери Группой контроля над дочерней компанией.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относятся на собственников материнской компании Группы и неконтролирующие доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтролирующих долей участия. При необходимости финансовая отчётность дочерних компаний корректируется для приведения учётной политики таких компаний в соответствие с учётной политикой Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов (в том числе гудвила), соответствующих обязательств; неконтролирующих долей участия и прочих компонентов собственного капитала, и признает возникшие прибыль или убыток в составе прибыли или убытка. Оставшиеся инвестиции признаются по справедливой стоимости.

#### **3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УЧЁТНЫЕ СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНОЧНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ**

Подготовка консолидированной финансовой отчётности Группы требует от её руководства выполнения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на представленные в отчёт-



## ДОЧЕРНИЕ И АССОЦИИРОВАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа имела следующие дочерние и ассоциированные компании:

| Наименование         | Место регистрации | Основная деятельность   | Доля участия<br>2018 год | 2017 год |
|----------------------|-------------------|---|--------------------------|----------|
| ТОО «ФН Менеджмент»  | Казахстан         | Продажа и сдача в аренду недвижимости   | 49%                      | 49%      |
| ТОО «СК Девелопмент» | Казахстан         | Девелопмент, финансирование и последующее управление/реализация объектов недвижимости | 100%                     | 100%     |

ности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также раскрытие информации об этих статьях и об условных обязательствах. Неопределённость в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости активов или обязательств, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределённости в оценках на отчётную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже.

Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчётности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

### Обесценение нефинансовых активов

Обесценение имеет место, если балансовая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, которая является наибольшей из следующих величин: справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу и ценность от использования. Расчёт справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основан на имеющейся информации по имеющим обязательную силу коммерческим сделкам продажи аналогичных активов или на наблюдаемых рыноч-

ных ценах за вычетом дополнительных затрат, понесенных в связи с выбытием актива. Расчёт ценности от использования основан на модели дисконтированных денежных потоков. Денежные потоки извлекаются из бюджета на следующие пять лет и не включают в себя деятельность по реструктуризации, по проведению которой у Группы ещё не имеется обязательств, или существенные инвестиции в будущем, которые улучшат результаты активов проверяемого на предмет обесценения подразделения, генерирующего денежные потоки. Возмещаемая стоимость наиболее чувствительна к ставке дисконтирования, используемой в модели дисконтированных денежных потоков, а также к ожидаемым притокам денежных средств и темпам роста, использованным в целях экстраполяции.

### Ожидаемые кредитные убытки

Группа использует матрицу оценочных резервов для расчета ОКУ по займам выданным, средствам в кредитных учреждениях и денежным средствам и их эквивалентам. Ставки оценочных резервов устанавливаются в зависимости от количества дней просрочки платежа для групп различных клиентских сегментов с аналогичными характеристиками возникновения убытков (т.е. по географическому региону, типу продукта, типу и рейтингу покупателей, обеспечению посредством аккредитивов и других форм страхования кредитных рисков).

Первоначально в основе матрицы оценочных резервов лежат наблюдаемые данные возникновения дефолтов в прошлых периодах. Группа будет обновлять матрицу, чтобы скорректировать прошлый опыт возникновения кредитных убытков с учетом прогнозной информации. Например, если в течение

следующего года ожидается ухудшение прогнозируемых экономических условий (например, ВВП), что может привести к увеличению случаев дефолта в производственном секторе, то исторический уровень дефолта корректируется. На каждую отчетную дату наблюдаемые данные об уровне дефолта в предыдущих периодах обновляются и изменения прогнозных оценок анализируются.

Оценка взаимосвязи между историческими наблюдаемыми уровнями дефолта, прогнозируемыми экономическими условиями и ОКУ является значительной расчетной оценкой. Величина ОКУ чувствительна к изменениям в обстоятельствах и прогнозируемых экономических условиях. Прошлый опыт возникновения кредитных убытков Группы и прогноз экономических условий также могут не являться показательными для фактического дефолта покупателя в будущем.

Группа применила МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года с признанием суммарного влияния первоначального применения настоящего стандарта в качестве корректировки остатка накопленного убытка на начало отчетного периода в размере 4.786.146 тысяч тенге, который включает дату первоначального применения, которое раскрыто в Примечании 4. ОКУ за 2018 год на нетто основе составляет 3.066.962 тысяч тенге.

#### **Авансы, выданные строительным компаниям**

Авансы выданы строительным компаниям, с целью приобретения объектов недвижимости. Авансы, выданные строительным компаниям, не являются финансовым инструментом и, соответственно, учитываются в размере денежных средств, перечисленных строительным компаниям.

#### **Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения**

В момент признания договора финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения учитываются по справедливой стоимости, рассчитанной как приведенная стоимость будущих денежных потоков, дисконтированных по рыночным ставкам на дату выдачи финансирования. По договорам 2018 года средняя ставка дисконтирования составила 12,7% (2017 год: 15%) и представляла собой рыночную ставку по аналогичным

финансовым инструментам.

После первоначального признания договора финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

#### **Договорные обязательства по операционной аренде – Группа в качестве арендодателя**

Группа заключила договоры аренды коммерческой недвижимости, учитываемой в рамках портфеля инвестиционной недвижимости. На основании анализа условий договоров (например, таких, согласно которым срок аренды не представляет собой основную часть срока экономического использования объекта коммерческой недвижимости и приведенная стоимость минимальных платежей по аренде не равняется практически всей справедливой стоимости коммерческой недвижимости) Группа установила, что у нее сохраняются все значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности на указанное имущество и, следовательно, применяет к этим договорам порядок учёта, определённый для договоров операционной аренды.

#### **Классификация инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации**

Группа определяет является ли недвижимость недвижимостью для реализации или инвестиционной недвижимостью следующим образом:

Инвестиционная недвижимость включает в себя квартиры, паркинги и коммерческие помещения, которые не применяются ни для использования в деятельности Группы, ни для продажи в операционной деятельности, а удерживаются в первую очередь, для того, чтобы получать доход от аренды и доход от прироста стоимости капитала.

Недвижимость для реализации включает в себя недвижимость, предназначенную для продажи в операционной деятельности. В основном, это квартиры, паркинги и коммерческие помещения, которые Группа намерена продать после завершения строительства.

#### **Стоимость инвестиционной недвижимо-**

#### сти и недвижимости для реализации

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учёте по себестоимости за минусом накопленного износа и накопленных убытков по обесценению. Справедливая стоимость определяется на основе недавних сделок с недвижимостью с аналогичными характеристиками и местоположением. Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости раскрыта в Примечании 6. Недвижимость для реализации отражается по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации (ЧСР). ЧСР для недвижимости для реализации оценивается с учётом рыночной конъюнктуры и цен, существующих на отчётную дату, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие недавние рыночные операции.

#### Договоры доверительного управления

В течение 2018 года Группа заключила договор доверительного управления с ТОО «Объединенная химическая компания» (далее – «ОХК»), связанная сторона, на управление долями ОХК в следующих дочерних компаниях: АО «Управляющая компания специальной экономической зоны «Химический парк Тараз», ТОО «Karabatan Utility Solutions», ТОО «ХИМ-плюс». Договора доверительного управления действует до завершения строительства проектов: «Строительство инфраструктуры в специальной экономической зоне «Химический парк Тараз», «Строительство объектов инфраструктуры специальной экономической зоны «Национальный индустриальный нефтехимический парк», «Производство глифосфата, треххлористого фосфора, каустической соды и хлора», соответственно. Группа проанализировала договора доверительного управления на наличие контроля дочерних предприятий ОХК в связи с передачей в доверительное управление и пришла к выводу, что контроль над долями участия в дочерних компаниях ОХК не перешел Группе на 31 декабря 2018 года.

#### Опцион, оцениваемый по справедливой стоимости

В результате договора о совместной реализации проекта с ТОО «BI Corporation» и договора купли-продажи доли в ТОО «EXPO Village» (далее – «Проектная компания»), Группа признала право покупки доли участия

в Проектной компании (Примечание 16) Руководство Группы считает, что право собственности подлежит переходу Группе с 14 сентября 2018 года т.е. с даты ввода объекта в эксплуатацию, которая является более ранней датой чем контрольная дата 31 декабря 2018 года. Группа пришла к выводу, что договор купли продажи доли в Проектной компании в настоящее время продолжает действовать по состоянию на 31 декабря 2018 года, поскольку не наступил ни один из случаев прекращения его действия. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2018 года Группа имеет право покупки 49,9% доли участия в ТОО «EXPO Village» (Примечание 16) Группа провела анализ справедливой стоимости опциона. Основные допущения, применявшиеся при расчете справедливой стоимости опциона за вычетом затрат на реализацию представлены следующим образом: Расчет справедливой рыночной стоимости 49,9% доли владения Проектной компании методом дисконтированных денежных потоков (далее – «ДДП») осуществлялся только в рамках Проекта «Зеленый квартал». Прогнозируемые денежные потоки рассчитаны на основе реализации недвижимости в течение 12 месяцев 2019 года.

Ставка дисконтирования использованная в модели равна 10,2%.

Стоимость имущества была оценена на основании цен, отраженных в уже заключенных договорах купли-продажи, так же исторических данных:

- Жилая площадь – 385.000 тенге за кв. метр.
- Коммерческая площадь – 400.000 тенге за кв. метр.
- Паркинг – 1.500.000 тенге за одно машино-место.
- Кладовые – 140.000 тенге за кв. метр.
- Паркинг в жилых блоках – 84.633 тенге за кв. метр.
- Прогнозируемые продажи на 2019 год:
- Жилая площадь – 855 кв. метр.
- Коммерческая площадь – 1.121 кв. метр.
- Паркинг – 100 машино-мест.
- Кладовые – 309 кв. метр.
- Паркинг в жилых блоках – 904 кв. метр.

В результате на 31 декабря 2018 года Группа оценивает производный инструмент, учитываемый по справедливой стоимости через прибыль и убыток, в размере 352.105 тысяч тенге (2017 год: 352.105 тысяч тенге).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УЧЁТНЫЕ СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНОЧНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Реклассификация ранее выпущенной отчетности

В ходе подготовки данной консолидированной финансовой отчетности были выяв-

лены реклассификационные корректировки. Изменения были применены ретроспективно согласно МСФО 8 «Учетная политика, изменения в учетных оценках и ошибки», что привело к пересчету финансовой информации за предыдущий год. Эффект от корректировок представлен в следующей таблице:

| В тысячах тенге  | Прим. | Как выпущено ранее | Эффект корректировки от реклассификации | Как пересчитано |
|--|-------|--------------------|---|-----------------|
| Консолидированный отчет о движении денег за 12 месяцев 2017 года |       |                    |   |                 |
| Денежные потоки от операционной деятельности                     |       |                    |   |                 |
| Поступление по овернайттам                                       | A     | 1.079.793          | (1.079.793)                             | —               |
| Прочие поступления   | A     | 203.227            | 1.079.793                               | 1.283.020       |
| Чистые денежные потоки, полученные от операционной деятельности  |       | 3.147.910          | —                                       | 3.147.910       |

#### Примечания к корректировкам на 31 декабря 2017 года:

A В 2018 году Группа пересмотрела подход к классификации поступлений по овернайттам. В данной консолидированной финансовой отчетности Группа объединила данные поступления в одну статью финансовой отчетности. В соответствии с МСБУ 8, Группа соответствующим образом изменила классификацию в сравнительной информации на 31 декабря 2017 года.

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Группа впервые применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», согласно которым требуется пересчет ранее представленной финансовой отчетности.

Характер и влияние каждой поправки описаны ниже:

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

МСФО (IFRS) 15 заменяет МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18

«Выручка» и соответствующие разъяснения и, за некоторыми исключениями, применяется в отношении всех статей выручки, возникающей в связи с договорами с покупателями. Для учета выручки, возникающей в связи с договорами с покупателями, МСФО (IFRS) 15 предусматривает модель, включающую пять этапов, и требует признания выручки в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю.

МСФО (IFRS) 15 требует, чтобы организации применяли суждение и учитывали все уместные факты и обстоятельства при при-



менении каждого этапа модели в отношении договоров с покупателями. Стандарт также содержит требования к учету дополнительных затрат на заключение договора и затрат, непосредственно связанных с выполнением договора. Кроме того, стандарт требует раскрытия большого объема информации.

Группа провела анализ и пришла к выводу, что данный стандарт не окажет влияния на процесс признания выручки.

- **Продажа недвижимости**

Применение МСФО (IFRS) 15 к договорам с покупателями, по которым предполагается, что продажа недвижимости будет единственной обязанностью к исполнению, не окажет влияния на выручку и прибыль или убыток Группы. Группа ожидает, что признание выручки будет происходить в тот момент времени, когда контроль над активом передается покупателю, что происходит, как правило, при подписании акта приемапередачи.

- **Оказание услуг**

Группа не оказывает услуги по объектам недвижимости в рамках заключенного договора реализации недвижимости. Обязательство Группы согласно договорам – передать объект недвижимости покупателю.

- **Авансовые платежи, полученные от покупателей**

Группа получает от покупателей только краткосрочные авансовые платежи. Они отражаются в составе прочих текущих обязательств.

Группа определила, что промежуток времени между передачей Группой обещанных товаров покупателю и моментом оплаты покупателем таких товаров относительно короткий. Таким образом, Группа пришла к заключению, что данные договоры не содержат значительный компонент финансирования.

- **Роль принципала или агента**

Согласно МСФО (IFRS) 15 Группа должна оценить, контролирует ли она оговоренный товар или услугу до того, как они передаются покупателю. Группа определила, что она контролирует товары до того, как они передаются покупателю, следовательно, она является принципалом, а не агентом по таким договорам. Кроме того, Группа пришла к заключению, что она передает контроль над

недвижимостью в определённый момент времени.

- **Требования к представлению и раскрытию информации**

В МСФО (IFRS) 15 содержатся более подробные требования к представлению и раскрытию информации, чем в действующих МСФО. Требования к представлению вносят значительные изменения в существующую практику и значительным образом увеличивают объем информации, требуемой к раскрытию в финансовой отчетности Группы. Многие требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 15 являются совершенно новыми, и по оценке Группы некоторые из этих требований к раскрытию информации не оказали значительного влияния.

В частности, объем примечаний к консолидированной финансовой отчетности в связи с раскрытием значительных суждений, использованных при определении цены сделки по договорам не увеличился.

### **МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»**

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. МСФО (IFRS) 9 объединяет вместе три аспекта учета финансовых инструментов: классификация и оценка, обесценение и учет хеджирования.

Группа применила МСФО (IFRS) 9 на дату первоначального применения, 1 января 2018 года. При этом Группа не пересчитывала сравнительную информацию, которая была представлена в соответствии с МСФО (IAS) 39. Разница, возникающая в результате применения МСФО (IFRS) 9, была признана непосредственно в составе нераспределенной прибыли.

Ниже представлено влияние применения МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года:

| В тысячах тенге   | На 31 декабря 2017 года | Эффект от применения | На 1 января 2018 года | Корректировки |
|---|-------------------------|----------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Активы</b>   |                         |                      |                       |               |
| Займы выданные  | 62.331.242              | <b>(3.767.363)</b>   | <b>58.563.879</b>     | МСФО 9 (6)    |
| Средства в кредитных учреждениях                                | 41.450.537              | <b>(1.005.796)</b>   | <b>40.444.741</b>     | МСФО 9 (6)    |
| Денежные средства и их эквиваленты                              | 26.372.513              | <b>(12.987)</b>      | <b>26.359.526</b>     | МСФО 9 (6)    |
| <b>Капитал</b>  |                         |                      |                       |               |
| Резерв переоценки инструментов, имеющихся в наличии для продажи | (289.241)               | <b>289.241</b>       | —                     | МСФО 9 (a)    |
| Нераспределённая прибыль  | 16.857.119              | <b>(5.075.387)</b>   | <b>11.781.732</b>     | МСФО 9 (6)    |

• **Классификация и оценка**

МСФО (IFRS) 9 содержит новый подход к классификации и оценке финансовых активов, который отражает бизнес-модель по управлению финансовыми активами, а также характеристики потоков денежных средств. МСФО (IFRS) 9 устанавливает порядок классификации финансовых активов по трём основным категориям: оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. В стандарте исключены существующие в

МСФО (IAS) 39 категории, удерживаемых до погашения займов и дебиторской задолженности и финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

Требования МСФО (IFRS) 9 в отношении классификации и оценки не оказали значительного влияния на Группу. Группа продолжила оценивать по справедливой стоимости все финансовые активы, которые оценивались по справедливой стоимости согласно МСФО (IAS) 39. Классификация и оценка финансовых обязательств Группы не изменилась.

В целом в результате применения МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года Группа осуществила следующие классификации:

| В тысячах тенге  | Категория оценки согласно МСФО (IFRS) 9            |                               |                                     |           |
|--|--|-------------------------------|-------------------------------------|-----------|
|  | По справедливой стоимости через прибыли или убыток | По амортизированной стоимости | По справедливой стоимости через ПСД |           |
| Категория оценки согласно МСФО (IAS) 39                  |  |                               |                                     |           |
| Оборотные активы   |  |                               |                                     |           |
| Займы и дебиторская задолженность                        |  |                               |                                     |           |
| Займы выданные   | 58.563.879   | –                             | 58.563.879                          | –         |
| Торговая дебиторская задолженность                       | 41.221   | –                             | 41.221                              | –         |
| Средства в кредитных учреждениях                         | 40.444.741   | –                             | 40.444.741                          | –         |
| Имеющиеся в наличии для продажи                          |  |                               |                                     |           |
| Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи       | 2.443.193  | –                             | –                                   | 2.443.193 |
| Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости |  |                               |                                     |           |
| Опцион учитываемый по справедливой стоимости             | 352.105  | 352.105                       | –                                   | –         |
|  | 352.105  | 99.049.841                    |                                     | 2.443.193 |

#### • Обесценение

Применение МСФО (IFRS) 9 радикально изменило порядок учета, используемый Группой в отношении убытков от обесценения по финансовым активам. Метод, используемый в МСФО (IAS) 39 и основанный на понесенных убытках, был заменен на модель прогнозных ожидаемых кредитных убытков (ОКУ). МСФО (IFRS) 9 требует, чтобы Группа отражала оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по всем займам и прочим долговым финансовым активам, не оцениваемым по справедливой стоимости, а также финансовым гарантиям через прибыль или убыток.

Ожидаемые кредитные убытки рассчитываются как разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Группа ожидает получить.

В отношении торговой и прочей дебиторской задолженности

Группа применила упрощенный подход, предусмотренный стандартом, и рассчитала ожидаемые кредитные убытки за весь срок. Группа использовала матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков и общих экономических условий. Группа применила МСФО (IFRS) 9 с признанием суммарного влияния первоначального применения настоящего стандарта в качестве корректировки остатка накопленного убытка на начало отчетного периода в размере 4.786.146 тысяч тенге, который включает дату первоначального применения.

Ниже представлена сверка оценочных резервов под обесценение в соответствии с МСФО (IAS) 39 на конец периода с оценочными резервами под убытки на начало периода, определенными в соответствии с МСФО (IFRS) 9:

| В тысячах тенге   | Оценочный резерв под обесценение согласно МСФО (IAS) 39 на 31 декабря 2017 года | Эффект применения МСФО (IFRS) 9 | ОКУ согласно МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года |
|---|---|---------------------------------|--|
| Займы выданные согласно МСФО (IAS) 39 / Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости согласно МСФО (IFRS) 9 | 1.082.281   | 3.767.363                       | 4.849.644  |
| Средства в кредитных учреждениях / Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости согласно МСФО (IFRS) 9      | –   | 1.005.796                       | 1.005.796  |
| Денежные средства и их эквиваленты / Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости согласно МСФО (IFRS) 9    | –   | 12.987                          | 12.987   |
|   | –   | 4.786.146                       | 5.868.427  |

#### • Учет хеджирования

Группа определила, что на отчетную дату отсутствуют отношения хеджирования согласно МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39. Соответственно, применение МСФО 9 не оказало значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Группа впервые применила некоторые новые стандарты и поправки к действующим стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых периодов, начинавшихся 1 января 2018 года или после этой даты. Данные стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям не оказали существенного влияния на Группу:

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата».

Поправки к МСФО (IAS) 40 «Переводы инвестиционной недвижимости из категории в категорию».

Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций».

Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4

«Договоры страхования». МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» – разъяснение того, что решение оценивать объекты инвестиции по справедливой стоимости через прибыль или убыток должно приниматься отдельно для каждой инвестиции.

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» – удаление краткосрочных освобождений для организаций, впервые применяющих МСФО.

#### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся стандарты и разъяснения, которые были выпущены, но ещё не вступили в силу на дату выпуска консолидированной финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты с даты их вступления в силу.



### МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды». МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью (например, персональных компьютеров) и краткосрочной аренды (т.е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор будет признавать обязательство в отношении арендных платежей (т.е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т.е. актив в форме права пользования). Арендаторы будут обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования. Арендаторы также должны будут переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор будет учитывать суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования. Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с действующими в настоящий момент требованиями МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую. МСФО (IFRS) 16, вступающий в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты, требует

от арендодателей и арендаторов раскрытия большего объема информации по сравнению с МСФО (IAS) 17.

### Переход на МСФО (IFRS 16)

Группа планирует применить МСФО (IFRS) 16 модифицировано ретроспективный подход к каждому представленному предыдущему отчетному периоду. Группа решила применять стандарт к тем договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 и Разъяснением КРМФО (IFRIC) 4. Таким образом, Группа не будет применять стандарт к договорам, которые ранее не были идентифицированы как содержащие признаки аренды в соответствии с МСФО (IAS) 7 и Разъяснением КРМФО (IFRIC) 4. Группа приняла решение использовать освобождения, предусмотренные стандартом в отношении договоров аренды, срок аренды по которым на дату первоначального применения составляет не более 12 месяцев, а также договоров аренды, базовый актив по которым имеет низкую стоимость. В 2018 году Группа осуществила тщательный анализ влияния МСФО (IFRS) 16 и пришла к выводу, что данный стандарт не окажет значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Ниже приводятся стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска консолидированной финансовой отчетности Группы, которые не применимы к Группе:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль».
- Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением».
- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием».
- Поправки к МСФО (IAS) 19 – «Внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе».

### Пересчёт иностранной валюты

Консолидированная финансовая отчётность Группы представлена в тенге, который является функциональной валютой Компании и её дочерней организации и валютой представления данной консолидированной финансовой отчётности.

Тенге является валютой основного экономического окружения, в котором функционируют Компания и её дочерняя организация. Каждая компания Группы определяет собственную функциональную валюту, и статьи, включенные в финансовую отчётность каждой компании, оцениваются в этой функциональной валюте.

Операции в иностранных валютах первоначально учитываются компаниями Группы в их функциональной валюте по спот-курсу, действующему на дату, когда операция удовлетворяет критериям признания.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по спот-курсу функциональной валюты, действующему на отчётную дату. Все разницы отражаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

Немонетарные статьи, которые оцениваются на основе исторической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действовавшим на дату совершения первоначальных сделок. Немонетарные статьи, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости.

В качестве официальных обменных курсов в Республике Казахстан используются средне-взвешенные валютные курсы, установленные на Казахстанской фондовой бирже («КФБ»).

Обменный курс доллара США, установленный на КФБ на 31 декабря 2018 года, составил 384,2 тенге за 1 доллар США (в 2016 году 332,33 за 1 доллар США). На 7 марта 2019 года обменный курс доллара США составил 377,95 тенге за 1 доллар США.

### Инвестиции в ассоциированную компанию

Ассоциированная компания – это компания, в отношении которой Группа обладает значительным влиянием. Значительное влияние – это полномочия на участие в принятии решений относительно финансовой и опе-

рационной политики объекта инвестиций, но не контроль или совместный контроль в отношении такой политики.

Факторы, учитываемые при определении наличия значительного влияния или совместного контроля, аналогичны факторам, учитываемым при определении наличия контроля над дочерними компаниями.

Инвестиции Группы в её ассоциированную компанию учитываются по методу долевого участия.

В соответствии с методом долевого участия инвестиция в ассоциированную компанию первоначально признаётся по первоначальной стоимости. Балансовая стоимость инвестиции впоследствии увеличивается или уменьшается вследствие признания доли Группы в изменениях чистых активов ассоциированной компании, возникающих после даты приобретения. Гудвил, относящийся к ассоциированной компании, включается в балансовую стоимость инвестиции и не амортизируется, а также не подвергается отдельной проверке на предмет обесценения.

Консолидированный отчёт о совокупном доходе отражает долю Группы в финансовых результатах деятельности ассоциированной компании. Если имело место изменение, непосредственно признанное в капитале ассоциированной компании, Группа признаёт свою долю такого изменения и раскрывает этот факт, когда это применимо, в консолидированном отчёте об изменениях в капитале.

Нереализованные прибыли и убытки, возникающие по операциям Группы с ассоциированной компанией, исключены в той степени, в которой Группа имеет долю участия в ассоциированной компании.

Доля Группы в прибыли ассоциированной компании представлена непосредственно в консолидированном отчёте о совокупном доходе. Она представляет собой прибыль, приходящуюся на акционеров ассоциированной компании, и поэтому определяется как прибыль после учёта налогообложения и неконтрольной доли участия в дочерних компаниях ассоциированной компании.

Финансовая отчётность ассоциированной компании составляется за тот же отчётный период, что и финансовая отчётность Группы. В случае необходимости в неё вносятся

корректировки с целью приведения учётной политики в соответствие с учётной политикой Группы.

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость признания дополнительного убытка от обесценения по своей инвестиции в ассоциированную компанию.

На каждую отчётную дату Группа устанавливает наличие объективных свидетельств обесценения инвестиций в ассоциированную компанию. В случае наличия таких свидетельств. Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой стоимостью ассоциированной компании и её балансовой стоимостью, и признаёт эту сумму в прибылях и убытках по статье «Доля в прибыли ассоциированной компании».

В случае потери значительного влияния над ассоциированной компанией Группа оценивает и признаёт оставшиеся инвестиции по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью ассоциированной компании на момент потери значительного влияния и справедливой стоимостью оставшихся инвестиций и поступлениями от выбытия признаётся в составе прибыли или убытка.

#### **Классификация активов и обязательств на краткосрочные и долгосрочные**

В консолидированном отчёте о финансовом положении Группа представляет активы и обязательства на основе их классификации на краткосрочные и долгосрочные. Актив является краткосрочным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он предназначен в основном для целей торговли;
- его предполагается реализовать в течение двенадцати месяцев после окончания отчётного периода; или
- он представляет собой денежные средства или их эквиваленты, за исключением случаев наличия ограничений на его обмен или использование для погашения обязательств в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчётного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве долгосрочных. Обязательство является

краткосрочным, если:

- его предполагается погасить в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается в основном для целей торговли;
- оно подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчётного периода; или
- у Группы отсутствует безусловное право отсрочить погашение обязательства в течении как минимум двенадцати месяцев после окончания отчётного периода.

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

Отсроченные налоговые активы и обязательства классифицируются как долгосрочные активы и обязательства.

#### **Оценка справедливой стоимости**

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты, по справедливой стоимости на каждую дату составления консолидированного отчёта о финансовом положении. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости и нефинансовых активов, справедливая стоимость которых должна раскрываться в финансовой отчётности, раскрывается в Примечании 32 и Примечании 6, соответственно. Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. Оценка по справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее выгодном рынке для данного актива или обязательства.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее выгодному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в

своих лучших интересах.

Оценка по справедливой стоимости не-финансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчётности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки по справедливой стоимости в целом:

- **Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).**
- **Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки по справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.**
- **Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки по справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.**

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в финансовой отчётности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки по справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчётного периода.

Для целей раскрытия информации о спра-

ведливой стоимости Группа классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

### **Признание выручки по договорам с покупателями**

Деятельность Группы связана с управлением недвижимостью и строительством. Выручка по договорам с покупателями признается, когда контроль над товарами передается покупателю и оценивается в сумме, отражающей возмещение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на такие товары или услуги. Группа пришла к выводу, что, как правило, она выступает в качестве принципала в заключенных ею договорах, предусматривающих получение выручки поскольку обычно Группа контролирует товары до их передачи покупателю. Раскрытие информации о значительных бухгалтерских суждениях, оценках и допущениях, относящихся к выручке по договорам с покупателями, представлено в Примечании 3. Группа пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем заключенным ею договорам, предусматривающим получение выручки с учётом определённых в договоре условий платежа и за вычетом налогов и пошлин. Для признания выручки также должны выполняться следующие критерии:

#### **Продажа недвижимости**

Доходы от продажи недвижимости признаются, как правило, при передаче существенных рисков и выгод от владения недвижимостью к покупателю. Доходы от переуступки прав требования на незавершенные объекты недвижимости признаются при передаче существенных рисков и выгод, связанных с правами требования к покупателю.

#### **Доход от аренды**

Доход от инвестиционной недвижимости, представленной в операционную аренду, учитывается по прямолинейному методу в течение срока аренды и включается в состав выручки в виду его операционного характера.



### Процентный доход

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым активам, классифицированным в качестве имеющихся в наличии для продажи, процентный доход признаётся с использованием метода эффективной процентной ставки, который точно дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или, если это уместно, менее продолжительного периода до чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства.

Процентный доход от финансирования строительных компаний включается в состав доходов от основной деятельности и в состав доходов от финансирования в части прочих процентных доходов.

### Признание расходов

Расходы признаются по мере их понесения и отражаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в том периоде, к которому они относятся на основе принципа начисления.

### Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Группы или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчётном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заёмными средствами.

### Подходный налог

#### Текущий подходный налог

Активы и обязательства по текущему подходному налогу оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчёта данной сум-

мы, – это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчётную дату.

Текущий подходный налог, относящийся к статьям, признанным непосредственно в собственном капитале, признаётся в составе собственного капитала, а не в консолидированном отчёте о совокупном доходе. Руководство Группы периодически осуществляет оценку позиций, отраженных в налоговых декларациях, в отношении которых соответствующее налоговое законодательство может быть по-разному интерпретировано, и по мере необходимости создает оценочные обязательства.

#### Отложенный налог

Отложенный налог рассчитывается по методу обязательств путем определения временных разниц между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчётности на отчётную дату.

Отложенные налоговые обязательства признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, когда:

- **отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства в ходе операции, не являющейся объединением бизнесов, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;**
- **в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние организации, ассоциированные организации, а также с долями участия в совместном предпринимательстве, если можно контролировать сроки восстановления временной разницы, и существует значительная вероятность того, что временная разница не будет восстановлена в обозримом будущем.**

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, перенесенным на будущие периоды неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той мере, в которой является вероятным наличие налогооблагаемой прибыли, против

которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, перенесенные на будущие периоды неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

- **отложенный налоговый актив, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнесов, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;**
- **в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние организации, ассоциированные организации, а также с долями участия в совместном предпринимательстве, отложенные налоговые активы признаются только в той мере, в которой есть вероятность восстановления временных разниц в обозримом будущем и возникновение налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены временные разницы.**

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той мере, в которой перестает быть вероятным получение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той мере, в которой становится вероятным, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит возместить отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по тем ставкам налога, которые, как ожидается, будут применяться в периоде реализации актива или погашения обязательства, исходя из ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу принятых на отчетную дату.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признается в составе прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего

совокупного дохода, либо непосредственно в собственном капитале.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически защищенное право зачёта текущих налоговых активов и обязательств, и отложенные налоги относятся к одной и той же налогооблагаемой организации и налоговому органу.

## Вознаграждения работникам

### Социальный налог

Группа выплачивает социальный налог в соответствии с действующими законодательными требованиями Республики Казахстан. Расходы по социальному налогу относятся на расходы в момент их возникновения.

### Пенсионные планы с установленными взносами

Группа удерживает до 10% от зарплаты своих сотрудников в качестве взносов в специальные пенсионные фонды. В соответствии с требованиями законодательства ответственность за пенсионные выплаты лежит на сотрудниках, при этом Группа не имеет текущих или будущих обязательств по выплате компенсаций сотрудникам после окончания трудовой деятельности.

## Финансовые активы

### Первоначальное признание и оценка

Финансовые активы при первоначальном признании классифицируются как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Классификация финансовых активов при первоначальном признании зависит от характеристик предусмотренных договором денежных потоков по финансовому активу и бизнес-модели, применяемой Группой для управления этими активами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение прак-

тического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Для того чтобы финансовый актив можно было классифицировать и оценивать по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, необходимо, чтобы договорные условия этого актива обуславливали получение денежных потоков, которые являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. Такая оценка называется SPPI-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента.

Бизнес-модель, используемая Группой для управления финансовыми активами, описывает способ, которым Группа управляет своими финансовыми активами с целью генерирования денежных потоков. Бизнес-модель определяет, будут ли денежные потоки следствием получения, предусмотренных договором денежных потоков, продажи финансовых активов или и того, и другого.

Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на «стандартных условиях») признаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Финансовые активы Группы включают денежные средства и их эквиваленты, задолженность по финансовой аренде, займы выданные, государственные облигации, торговую и прочую дебиторскую задолженность.

#### Последующая оценка

Для целей последующей оценки финансовые активы классифицируются на четыре категории:

- **финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долго-**

**вые инструменты);**

- **финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход с последующей реклассификацией накопленных прибылей и убытков (долговые инструменты);**
- **финансовые активы, классифицированные по усмотрению организации как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход без последующей реклассификации накопленных прибылей и убытков при прекращении признания (долевые инструменты);**
- **финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.**

#### Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)

Данная категория является наиболее уместной для Группы. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- **финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков;**
- **договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.**

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения. К категории финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа относит займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, средства в кредитных учреждениях, денежные средства и их эквиваленты.

**Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долговые инструменты)**

Группа оценивает долговые инструменты по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются оба следующих условия:

- финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является как получение предусмотренных договором денежных потоков, так и продажа финансовых активов; и
- договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

В случае долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, переоценка валютных курсов и убытки от обесценения или восстановление таких убытков признаются в отчете о прибыли или убытке и рассчитываются таким же образом, как и в случае финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости. Оставшиеся изменения справедливой стоимости признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания накопленная сумма изменений справедливой стоимости, признанная в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируется в состав прибыли или убытка. К категории долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, Группа относит инвестиции в котируемые долговые инструменты, включенные в состав прочих внеоборотных финансовых активов. На 31 декабря 2018 и 2017 годов, у Группы имеются государственные облигации – финансовые активы, переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

**Финансовые активы, классифицированные по усмотрению Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долевые инструменты)**

При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отме-

ны, классифицировать инвестиции в долевые инструменты как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если они отвечают определению собственного капитала согласно МСФО (IAS) 32 «Финансовые активы: представление» и не предназначены для торговли. Решение о такой классификации принимается по каждому инструменту в отдельности. Прибыли и убытки по таким финансовым активам никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка. Дивиденды признаются в качестве прочего дохода в отчете о прибыли или убытке, когда право на получение дивидендов установлено, кроме случаев, когда Группа получает выгоду от таких поступлений в качестве возмещения части стоимости финансового актива. В этом случае такие прибыли отражаются в составе прочего совокупного дохода. Долевые инструменты, классифицированные по усмотрению Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не оцениваются на предмет обесценения. На 31 декабря 2018 и 2017 годов, у Группы отсутствуют финансовые активы, определённые ею при первоначальном признании в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

**Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток**

Категория финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включает финансовые активы, предназначенные для торговли, финансовые активы, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, или финансовые активы, в обязательном порядке оцениваемые по справедливой стоимости. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты, включая отделенные встроенные производные инструменты, также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они определены по усмотрению Группы как эффективные инструменты хеджирова-



ния. Финансовые активы, денежные потоки по которым не являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов, классифицируются и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток независимо от используемой бизнес-модели. Несмотря на критерии для классификации долговых инструментов как оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, при первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать долговые инструменты как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если такая классификация устраняет или значительно уменьшает учетное несоответствие. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения их справедливой стоимости признаются в отчете о прибыли или убытке. К данной категории относятся производные инструменты и инвестиции в котируемые долевые инструменты, которые Группа по своему усмотрению не классифицировала, без права отмены, как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Дивиденды по котируемым долевым инструментам признаются как прочий доход в отчете о прибыли или убытке, когда право на получение дивидендов установлено.

#### **Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (продолжение)**

Производные инструменты, встроенные в основные договоры, учитываются как отдельные производные инструменты и отражаются по справедливой стоимости, если присущие им экономические характеристики и риски не являются тесно связанными с рисками и характеристиками основных договоров, и эти основные договоры не предназначены для торговли и не классифицируются как переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Встроенные производные инструменты такого рода оцениваются по справедливой стоимости, а изменения их справедливой стоимости признаются в отчете составе финансовых доходов или

финансовых расходов. Пересмотр порядка учёта происходит лишь в случае изменений в условиях договора, приводящих к существенному изменению денежных потоков, которые потребовались бы в противном случае либо в случае реклассификации финансового актива и его перевода из категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

#### **Прекращение признания**

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться в отчете о финансовом положении, если:

- **срок действия прав на получение денежных потоков от актива истёк;**
- **Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объёме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Группа передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой, практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.**

В этом случае Группа также признаёт соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохранённые Группой.

Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, признаётся по наименьшей из следующих величин: первоначальной текущей стоимости актива или максимальной суммы, выплата которой может быть потребована от Группы.

#### **Обесценение финансовых активов**

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками,

которые Группа ожидает получить, дисконтированной с использованием первоначальной эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.

ОКУ признаются в два этапа. В случае финансовых инструментов, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (12-месячные ожидаемые кредитные убытки). Для финансовых инструментов, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, ожидаемых в течение оставшегося срока действия этого финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ожидаемые кредитные убытки за весь срок).

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Группа использовала матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков, и общих экономических условий.

В отношении долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, Группа применяет упрощение о низком кредитном риске. На каждую отчетную дату Группа оценивает, является ли долговой инструмент инструментом с низким кредитным риском, используя всю обоснованную и подтверждаемую информацию, доступную без чрезмерных затрат или усилий. При проведении такой оценки Группа пересматривает внутренний кредитный рейтинг долгового инструмента. Кроме того, Группа считает,

что произошло значительное увеличение кредитного риска, если предусмотренные договором платежи просрочены более чем на 30 дней. На 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года у Группы имелись долговые ценные бумаги, оцениваемые через ПСД.

#### **Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении включают денежные средства в банках и наличность в кассе, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трёх месяцев.

#### **Займы и дебиторская задолженность**

Займы и дебиторская задолженность, включая долгосрочные депозиты, представляют собой производные финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. После первоначального признания финансовые активы такого рода оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизированная стоимость рассчитывается с учётом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки.

Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав доходов от финансирования в консолидированном отчете о совокупном доходе. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе затрат по финансированию в случае займов и в составе прочих операционных расходов в случае дебиторской задолженности.

#### **Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи**

Имеющиеся в наличии для продажи финансовые инвестиции включают в себя долговые ценные бумаги. Долговые ценные бумаги в данной категории – это такие ценные бумаги, которые Группа намеревается удерживать в течение неопределённого периода времени и которые могут быть проданы для

целей обеспечения ликвидности или в ответ на изменение рыночных условий.

После первоначальной оценки финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, а нереализованные доходы или расходы по ним признаются в качестве прочего совокупного дохода в составе фонда инструментов, имеющихся в наличии для продажи, вплоть до момента прекращения признания инвестиции, в который накопленные доходы или расходы признаются в составе прочего операционного дохода, либо до момента, когда инвестиция считается обесцененной, в который накопленные расходы переклассифицируются из фонда инструментов, имеющихся в наличии для продажи, в состав совокупного дохода, и признаются в качестве затрат по финансированию. Проценты, полученные в период удержания финансовых инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, отражаются в качестве процентных доходов по методу эффективной процентной ставки.

Группа оценивает свои финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, на предмет справедливости допущения о возможности и наличии намерения продать их в ближайшем будущем. Если в редких случаях Группа не в состоянии осуществлять торговлю данными финансовыми активами ввиду отсутствия активных рынков для них и намерения руководства относительно их продажи в ближайшем будущем изменились, Группа может принять решение о переклассификации таких финансовых активов.

Переклассификация в категорию займов и дебиторской задолженности разрешается в том случае, если финансовые активы удовлетворяют определению займов и дебиторской задолженности, и при этом Группа имеет возможность и намеревается удерживать данные активы в обозримом будущем или до погашения. Переклассификация в категорию инструментов, удерживаемых до погашения, разрешается только в том случае, если компания имеет возможность и намеревается удерживать финансовый актив до погашения.

В случае финансовых активов, переклассифицированных из состава категории «имеющиеся в наличии для продажи», справедливая стоимость на дату переклассификации становится новой амортизируемой стоимостью,

а связанные с ними доходы или расходы, ранее признанные в составе капитала, амортизируются в составе прибыли или убытка на протяжении оставшегося срока инвестиций с применением эффективной процентной ставки. Разница между новой оценкой амортизированной стоимости и ожидаемыми денежными потоками также амортизируется на протяжении оставшегося срока использования актива с применением эффективной процентной ставки. Если впоследствии устанавливается, что актив обесценился, сумма, отраженная в собственном капитале, переклассифицируется в консолидированный отчет о совокупном доходе.

## Финансовые обязательства

### Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и заимствования или кредиторская задолженность.

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно связанных с ними затрат по сделке.

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность, займы от Материнской компании.

### Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

#### Кредиторская задолженность

Обязательства по кредиторской задолженности учитываются по первоначальной стоимости, являющейся справедливой стоимостью суммы, которая должна быть уплачена в будущем за полученные товары и услуги, независимо от того были ли выставлены счета Группе.

#### Заём от Материнской компании

После первоначального признания заём

от Материнской компании отражается по амортизированной стоимости по методу эффективной ставки процента. Соответствующие доходы и расходы признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также по мере начисления амортизации.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учётом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав расходов на финансирование в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

#### **Прекращение признания**

Признание финансового обязательства в консолидированном отчёте о финансовом положении прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истёк.

Если имеющееся финансовое обязательство перед Материнской компанией заменяется другим обязательством перед Материнской компанией, на существенно отличающихся условиях, или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признаётся в консолидированном отчёте об изменениях в капитале.

#### **Взаимозачёт финансовых инструментов**

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачёту, а нетто-сумма представлению в консолидированном отчёте о финансовом положении, когда имеется осуществимое в настоящий момент юридическое право на взаимозачёт признанных сумм, и когда имеется намерение произвести расчёт на нетто-основе, реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

#### **Авансы, выданные строительным компаниям**

Авансы, выданные строительным компаниям, представляют собой авансовые платежи, уплаченные для строительства объектов не-

движимости, которая позже будет признана в консолидированном отчёте о финансовом положении как инвестиционная недвижимость либо недвижимость для реализации. Авансы, выданные строительным компаниям оцениваются по стоимости (фактически перечисленной сумме) на дату заключения договоров долевого участия за вычетом обесценения, если таковое имеется. На момент перехода права собственности на объект от строительной компании к Группе производится закрытие статьи аванса, выданного строительным компаниям.

#### **Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость включает в себя недвижимость, удерживаемую для получения арендной платы или дохода от прироста стоимости капитала, или того и другого.

Недвижимость, находящаяся в собственности на условиях аренды, классифицируется как инвестиционная недвижимость, когда соответствует определению инвестиционной недвижимости. Обязательства по аренде признаются в соответствии с МСФО (IAS) 17 по справедливой стоимости вознаграждения от арендуемой недвижимости.

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. Балансовая стоимость включает стоимость замены частей имеющейся инвестиционной недвижимости в момент возникновения таких затрат, если выполняются критерии их признания и исключает затраты на текущее обслуживание инвестиционной недвижимости. После первоначального признания инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленного износа и накопленного обесценения. Износ рассчитывается линейным методом в течение расчётного срока полезного использования, который составляет 50 лет.

Признание инвестиционной недвижимости в консолидированном отчёте о финансовом положении прекращается при её выбытии, либо в случае, если она выведена из эксплуатации, и от её выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия



и балансовой стоимостью актива признаётся в консолидированном отчёте о совокупном доходе за тот отчётный год, в котором было прекращено его признание.

Переводы в категорию инвестиционной недвижимости либо из неё осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости. При переводе из инвестиционной недвижимости в занимаемый собственником объект недвижимости условная первоначальная стоимость для целей последующего учёта представляет собой справедливую стоимость на момент изменения целей использования. В случае, когда занимаемый собственником объект недвижимости становится объектом инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой учёта основных средств до момента изменения цели использования.

Инвестиционная недвижимость переводится в категорию внеоборотных активов, удерживаемых для продажи тогда, когда ожидается, что балансовая стоимость будет возмещена посредством продажи, а не в результате продолжающегося использования. Данное условие считается соблюденным, если недвижимость может быть незамедлительно продана в своем текущем состоянии, при условиях, обычных для продажи подобной недвижимости, а также вероятность продажи высока.

### **Прочие долгосрочные активы**

Прочие долгосрочные активы включают в себя недвижимость для будущей сдачи в финансовую аренду, либо по которой на отчётную дату не было определено как будет возмещена её балансовая стоимость. Прочие долгосрочные активы оцениваются по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. После первоначального признания прочие долгосрочные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленного обесценения. Прочие долгосрочные активы не подлежат амортизации. Переводы в категорию прочих долгосрочных активов, либо из неё осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости.

### **Нематериальные активы**

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы, произведенные внутри группы, за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в консолидированном отчёте о совокупном доходе за отчётный год, в котором он возник.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчётного периода.

Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, отражается в финансовой отчётности как изменение периода или метода начисления амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение учётных оценок. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

Доход или расход от прекращения признания нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива, и признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в момент прекращения признания данного актива.

Нематериальные активы в основном состоят из программного обеспечения и лицензий. Нематериальные активы аморти-

тизируются на линейной основе в течение расчётного срока их полезной службы, который обычно составляет от пяти до десяти лет.

### Основные средства

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и/или накопленных убытков от обесценения, в случае их наличия. Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае долгосрочных строительных проектов, если выполняются критерии их капитализации. При необходимости замены значительных компонентов основных средств

через определённые промежутки времени Группа признаёт подобные компоненты в качестве отдельных активов с соответствующими им индивидуальными сроками полезного использования и амортизирует их соответствующим образом. Аналогичным образом, при проведении основного технического осмотра, затраты, связанные с ним, признаются в балансовой стоимости основных средств как замена оборудования, если выполняются все критерии признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в момент понесения.

Износ рассчитывается линейным методом в течение следующих расчётных сроков полезного использования активов:

|                       | Годы  |
|-----------------------|-------|
| Здание                | 46-50 |
| Офисное оборудование  | 3-10  |
| Транспортные средства | 4-7   |

Прекращение признания ранее признанных основных средств происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получения экономических выгод от использования или выбытия данного актива. Доход или расход, возникающие в результате прекращения признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в консолидированный отчёт о совокупном доходе за тот отчётный год, в котором признание актива было прекращено.

Ликвидационная стоимость, срок полезного использования и методы амортизации активов анализируются в конце каждого годового отчётного периода и при необходимости корректируются.

Основные средства в основном состоят из административного здания, земли и офисного оборудования.

### Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчётную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. При наличии таких признаков

или если требуется проведение ежегодного тестирования актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой суммы актива.

Возмещаемая сумма актива или обесценение, генерирующей денежные средства, – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (единицы, генерирующей денежные средства) за вычетом затрат на выбытие или ценность использования актива (единицы, генерирующей денежные средства). Возмещаемая сумма определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует денежные притоки, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов.

Если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, превышает его/её возмещаемую сумму, актив считается обесценённым и списывается до возмещаемой суммы.

При оценке ценности использования расчётные будущие денежные потоки дисконтируются до приведённой стоимости по став-

ке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие активу. При определении справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие учитываются недавние рыночные операции. При их отсутствии применяется соответствующая модель оценки. Эти расчёты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Группа определяет сумму обесценения, исходя из подробных планов и прогнозных расчётов, которые подготавливаются отдельно для каждой единицы, генерирующей денежные средства, к которой отнесены отдельные активы. Эти планы и прогнозные расчёты, как правило, составляются на 5 (пять) лет. Долгосрочные темпы роста рассчитываются и применяются в отношении прогнозируемых будущих денежных потоков после пятого года.

Убытки от обесценения по продолжающейся деятельности признаются в отчёте о совокупном убытке в составе тех категорий расходов, которые соответствуют назначению обесцененного актива, за исключением ранее переоценённых объектов недвижимости, в отношении которых переоценка была признана в составе прочего совокупного дохода. В случае таких объектов недвижимости убыток от обесценения признаётся в составе прочего совокупного дохода в пределах суммы ранее проведённой переоценки.

На каждую отчётную дату Группа определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Группа рассчитывает возмещаемую сумму актива или единицы, генерирующей денежные средства. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в допущениях, которые использовались для определения возмещаемой суммы актива, со времени последнего признания убытка от обесценения.

Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой суммы, а также не может превышать балансовую стоимость за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в пре-

дыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление стоимости признаётся в отчёте о совокупном убытке, за исключением случаев, когда актив учитывается по переоценённой стоимости. В последнем случае восстановление стоимости учитывается как прирост стоимости от переоценки.

### Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой стоимости реализации. Затраты включают в себя расходы, понесённые при доставке запасов до места назначения и приведение их в надлежащее состояние. Чистая стоимость реализации – это предполагаемая цена реализации в ходе обычной деятельности за вычетом предполагаемых расходов на завершение производства и возможных затрат на реализацию. Все запасы оцениваются по методу средневзвешенной стоимости.

### Недвижимость для реализации

Недвижимость, приобретённая для продажи в ходе операционной деятельности, а не удерживаемая для аренды или прироста капитала, учитывается как недвижимость для реализации и оценивается по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации. В стоимость недвижимости для реализации входит:

- право собственности и право аренды на землю;
- суммы, выплаченные подрядчикам на строительство;
- затраты по займам, затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, профессиональное вознаграждение за юридические услуги, налог на передачу собственности, накладные расходы на строительство и другие связанные расходы.

Чистая стоимость реализации – это предполагаемая цена реализации в ходе обычной деятельности, основанная на рыночных ценах на отчётную дату и дисконтированная с учётом оценки временной стоимости денег, если это материально, за вычетом предполагаемых затрат на завершение строительства и возможных затрат на реализацию.

Стоимость недвижимости для реализации, отражаемая в составе прибыли или убытка при выбытии, включает в себя расходы, понесенные в связи с проданной недвижимостью, и накладные расходы, распределённые на основе относительного размера проданной недвижимости.

#### **Гарантийные платежи, вносимые арендаторами**

Гарантийные платежи, вносимые арендаторами, представляют собой суммы, вносимые арендаторами в качестве обеспечения исполнения обязательств по договорам финансовой аренды. В конце срока аренды, средства гарантийных обязательств используются арендаторами для погашения последних арендных платежей.

#### **Аренда**

Определение того, является ли соглашение арендой, либо содержит ли оно признаки аренды, основано на анализе содержания соглашения на дату начала арендных отношений. Соглашение является арендой или содержит признаки аренды, если выполнение зависит от использования конкретного актива или активов, и право пользования активом или активами в результате данного соглашения переходит от стороны к другой, даже если это не указывается в соглашении явно.

#### **Группа в качестве арендодателя**

Финансовая аренда, по которой к Группе переходят практически все риски и выгоды, связанные с владением арендованным активом, капитализируется на дату начала арендных отношений по справедливой стоимости арендованного имущества, или, если эта сумма меньше, – по дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей.

Арендные платежи распределяются между доходами от финансирования и увеличением актива по финансовой аренде таким образом, чтобы получилась постоянная ставка процента на невозмещённую сумму актива. Доходы от финансирования отражаются непосредственно в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

Договоры аренды, по которым Группа не передаёт риски и выгоды от владения активом, классифицируются как операционная

аренда. Платежи по операционной аренде признаются как доход в консолидированном отчёте о совокупном доходе равномерно на протяжении всего срока аренды.

#### **Группа в качестве арендатора**

Договоры аренды, по которым к Группе не переходят риски и выгоды от владения активом, классифицируются как операционная аренда. Платежи по операционной аренде признаются как расход в консолидированном отчёте о совокупном доходе равномерно на протяжении всего срока аренды.

#### **Резервы**

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события; отток экономических выгод, который потребуется для погашения этого обязательства, является вероятным, и может быть получена надёжная оценка суммы такого обязательства. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признаётся как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в консолидированном отчёте о совокупном доходе за вычетом возмещения.

#### **Государственные субсидии**

Государственные субсидии признаются, если имеется обоснованная уверенность в том, что они будут получены и все связанные с ними условия будут выполнены.

Если субсидия выдана с целью финансирования определённых расходов, она должна признаваться в качестве дохода на систематической основе в тех же периодах, в которых списываются на расходы соответствующие затраты, которые она должна компенсировать. Если субсидия выдана с целью финансирования актива, то она признаётся в качестве дохода равными долями в течение ожидаемого срока полезного использования соответствующего актива.

В случаях, когда Группа получает субсидии в виде немонетарных активов, актив и субсидия учитываются по номинальной величине.



не и отражаются в составе прибыли или убытка ежегодно равными частями в соответствии со структурой потребления выгод от базового актива в течение ожидаемого срока его полезного использования.

## 5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение основных средств за 2018 и 2017 годы представлено следующим образом:

| В тысячах тенге   | Земля  | Здания      | Офисное оборудование | Итого       |
|---|--------|-------------|----------------------|-------------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>                         |        |             |                      |             |
| На 31 декабря 2016 года                                 | 26.101 | 1.341.130   | 371.792              | 1.739.023   |
| Поступления   | –      | –           | 33.727               | 33.727      |
| Выбытия   | –      | –           | (165)                | (165)       |
| На 31 декабря 2017 года                                 | 26.101 | 1.341.130   | 405.354              | 1.772.585   |
| Поступления   | –      | –           | 56.374               | 56.374      |
| Выбытия   | –      | –           | (4.222)              | (4.222)     |
| Переведено в инвестиционную недвижимость (Примечание 6) | –      | (1.309.217) | –                    | (1.309.217) |
| На 31 декабря 2018 года                                 | 26.101 | 31.913      | 457.506              | 515.520     |
| <b>Накопленный износ</b>                                |        |             |                      |             |
| На 31 декабря 2016 года                                 | –      | (149.019)   | (210.897)            | (359.916)   |
| Начисленный износ за год                                | –      | (29.099)    | (31.230)             | (60.329)    |
| Износ при выбытии                                       | –      | –           | 80                   | 80          |
| На 31 декабря 2017 года                                 | –      | (178.118)   | (242.047)            | (420.165)   |
| Начисленный износ за год                                | –      | (29.099)    | (27.363)             | (56.462)    |
| Износ при выбытии                                       | –      | –           | 3.614                | 3.614       |
| Переведено в инвестиционную недвижимость (Примечание 6) | –      | 203.972     | –                    | 203.972     |
| На 31 декабря 2018 года                                 | –      | (3.245)     | (265.796)            | (269.041)   |
| <b>Остаточная стоимость</b>                             |        |             |                      |             |
| На 31 декабря 2017 года                                 | 26.101 | 1.163.012   | 163.307              | 1.352.420   |
| На 31 декабря 2018 года                                 | 26.101 | 28.668      | 191.710              | 246.479     |

В 2018 году административное здание «Казына Тауэр» с балансовой стоимостью 1.105.245 тысяч тенге было переведено в инвестиционную недвижимость в связи с изменением в характере использования недвижимости.

## 6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Движение инвестиционной недвижимости за 2018 и 2017 годы представлено следующим образом:

| В тысячах тенге                               | Здание    | Коммерческие помещения | Парковочные места | Итого     |
|---|-----------|------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>               |           |                        |                   |           |
| На 31 декабря 2016 года                       | 3.541.637 | 246.904                | 598.000           | 4.386.541 |
| Переведено в недвижимость для реализации      | –         | (135.667)              | –                 | (135.667) |
| Переведено из основных средств                | –         | –                      | –                 | –         |
| На 31 декабря 2017 года                       | 3.541.637 | 111.237                | 598.000           | 4.250.874 |
| Корректировка/прочее                          | –         | (7.096)                | –                 | (7.096)   |
| Переведено в недвижимость для реализации      | –         | (31.492)               | –                 | (31.492)  |
| Переведено из основных средств (Примечание 5) | 1.309.217 | –                      | –                 | 1.309.217 |
| На 31 декабря 2018 года                       | 4.850.854 | 72.649                 | 598.000           | 5.521.503 |
| <b>Накопленная амортизация и обесценение</b>  |           |                        |                   |           |
| На 31 декабря 2016 года                       | (397.792) | (26.774)               | (82.728)          | (507.294) |
| Начисленный износ за год                      | (76.992)  | –                      | (11.961)          | (88.953)  |
| Износ при выбытии                             | –         | 4.293                  | –                 | 4.293     |
| На 31 декабря 2017 года                       | (474.784) | (22.481)               | (94.689)          | (591.954) |
| Корректировка/прочее                          | –         | 7.096                  | –                 | 7.096     |
| Начисленный износ за год                      | (70.576)  | 2.956                  | (11.961)          | (79.581)  |
| Переведено в основные средства (Примечание 5) | (203.972) | –                      | –                 | (203.972) |
| На 31 декабря 2018 года                       | (749.332) | (12.429)               | (106.650)         | (868.411) |
| <b>Остаточная стоимость</b>                   |           |                        |                   |           |
| На 31 декабря 2017 года                       | 3.066.853 | 88.756                 | 503.311           | 3.658.920 |
| На 31 декабря 2018 года                       | 4.101.522 | 60.220                 | 491.350           | 4.653.092 |

В 2018 году, в результате проводимого регулярного анализа справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, Руководство Группы пришло к выводу, что балансовая стоимость коммерческих и жилых помещений не превышала справедливую стоимость помещений.

По состоянию на 31 декабря 2018 года, справедливая стоимость объектов недвижимости Группы составляет 8.172.121 тысяча тенге (2017 год: 6.056.723 тысяч тенге).

## 7. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ

| В тысячах тенге   | Здание          | Коммерческие помещения | Парковочные места | Итого           |
|---|-----------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>На 31 декабря 2016 года</b>                            | 260.634         | 95.318                 | –                 | 355.952         |
| Поступление недвижимости                                  | 23.055          | –                      | –                 | 23.055          |
| Переведено из инвестиционной недвижимости                 | –               | 135.667                | –                 | 135.667         |
| Реализованная недвижимость                                | (233.079)       | (25.847)               | –                 | (258.926)       |
| Сдано в финансовую аренду                                 | –               | (134.227)              | –                 | (134.227)       |
| Переведено из прочих долгосрочных активов                 | 19.470          | 24.407                 | –                 | 43.877          |
| Переведено в прочие долгосрочные активы                   | (21.945)        | (95.318)               | –                 | (117.263)       |
| <b>На 31 декабря 2017 года</b>                            | 48.135          | –                      | –                 | 48.135          |
| Переведено из инвестиционной недвижимости                 | <b>31.492</b>   | –                      | –                 | <b>31.492</b>   |
| Реализованная недвижимость (Примечание 26)                | <b>(27.795)</b> | <b>(1.084)</b>         | <b>(2.777)</b>    | <b>(31.656)</b> |
| Сдано в финансовую аренду                                 | <b>(31.492)</b> | –                      | –                 | <b>(31.492)</b> |
| Переведено из прочих долгосрочных активов (Примечание 13) | –               | <b>1.084</b>           | <b>2.777</b>      | <b>3.861</b>    |
| <b>На 31 декабря 2018 года</b>                            | <b>20.340</b>   | –                      | –                 | <b>20.340</b>   |

## 8. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ

Группа заключает договора со строительными компаниями (далее – «Застройщики») на приобретение квартир, коммерческих помещений и парковочных мест. В соответствии с положениями договоров, Группа обязалась осуществлять авансовые платежи Застройщикам, а Застройщики обязались закончить строительство в установленные сроки. Группа становится владельцем соответствующих объектов после завершения строительства Застройщиками и оформления их соответствующим образом в государ-

ственных регистрационных органах. Завершение строительства большинства объектов по действующим договорам ожидается в течение 2018 года.

Договора Группы с Застройщиками содержат гарантийное положение, согласно которому, Застройщики предоставляют обеспечение в виде земельных участков и незавершенного строительства для покрытия риска потери предоплаты, выданной Группой.

Движение инвестиционной недвижимости за 2018 и 2017 годы представлено следующим образом:

| В тысячах тенге  | 2018 год    | 2017 год     |
|--|-------------|--------------|
| На начало года   | 11.044.510  | 13.551.250   |
| Авансы, выданные за год  | 18.490.293  | 10.498.809   |
| Переведено из займов выданных  | 2.002.594   | –            |
| Полученные объекты недвижимости  | (8.233.709) | (13.203.019) |
| Переуступка прав требования  | (4.467.822) | –            |
| Гарантийные платежи  | 127.228     | 197.470      |
| Прочее   | (3.236)     | –            |
| На конец года  | 18.959.858  | 11.044.510   |
| Минус: авансы за строящиеся объекты, которые будут реализованы/ переданы в собственность Группы в течение 12 месяцев после отчётной даты | (4.868)     | (8.103)      |
| Авансы за строящиеся объекты   | 18.954.990  | 11.036.407   |

Полученные объекты недвижимости были признаны в консолидированном отчёте о финансовом положении следующим образом:

| В тысячах тенге                            | 2018 год  | 2017 год   |
|--|-----------|------------|
| Прочие долгосрочные активы (Примечание 13) | 8.201.485 | 13.228.648 |
| Недвижимость для реализации                | –         | 23.055     |
| Прочие                                     | 32.224    | (48.684)   |
|  | 8.233.709 | 13.203.019 |

## 9. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

Долгосрочные финансовые активы представлены следующим образом:

| В тысячах тенге                        | 2018 год          | 2017 год   |
|--|-------------------|------------|
| Задолженность по финансовой аренде     | <b>38.836.344</b> | 40.042.701 |
| Займы, выданные строительным компаниям | —                 | 158.219    |
|  | <b>38.836.344</b> | 40.200.920 |

**Задолженность по финансовой аренде**  
Задолженность по финансовой аренде представлена суммой минимальных арендных платежей по действующим договорам финансовой аренды. Минимальные арендные

платежи к получению в будущих периодах по договорам финансовой аренды, а также дисконтированная стоимость чистых минимальных арендных платежей, приведены в таблице:

| В тысячах тенге   | 2018 год            |                                     | 2017 год            |                                     |
|---|---------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
|   | Минимальные платежи | Дисконтированная стоимость платежей | Минимальные платежи | Дисконтированная стоимость платежей |
| В течение одного года   | <b>7.047.669</b>    | <b>6.406.972</b>                    | 6.407.212           | 2.222.718                           |
| Свыше одного года, но не более пяти лет                                 | <b>27.956.396</b>   | <b>20.159.416</b>                   | 25.554.330          | 9.830.508                           |
| Свыше пяти лет  | <b>42.522.580</b>   | <b>18.676.928</b>                   | 42.893.147          | 30.212.193                          |
| <b>Итого минимальные арендные платежи</b>                               | <b>77.526.645</b>   | <b>45.243.316</b>                   | 74.854.689          | 42.265.419                          |
| За вычетом финансовых доходов   | <b>(32.283.329)</b> | —                                   | (32.589.270)        | —                                   |
| <b>Дисконтированная стоимость минимальных арендных платежей</b>         | <b>45.243.316</b>   | <b>45.243.316</b>                   | 42.265.419          | 42.265.419                          |
| Минус: суммы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев (Примечание 16) |                     | <b>(6.406.972)</b>                  |                     | (2.222.718)                         |
| <b>Суммы к погашению более чем через 12 месяцев</b>                     |                     | <b>38.836.344</b>                   |                     | 40.042.701                          |

Увеличение задолженности по финансовой аренде в 2018 году связано с реализацией недвижимости в финансовую аренду в городах Шымкент, Кызылорда, Усть-Каменогорск, Атырау и Актау в рамках реализации программы «Нұрлы жер» направление арендное жилье с выкупом (ранее – «Программа развития регионов – 2020»).



## 10. СРЕДСТВА В КРЕДИТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ

| В тысячах тенге                       | 2018 год          | 2017 год          |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Депозиты в казахстанских банках       | 42.976.212        | 41.586.984        |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (1.039.293)       | –                 |
|                                       | 41.936.919        | 41.586.984        |
| Минус : начисленные проценты          | 134.583           | 136.447           |
| <b>Долгосрочная часть</b>             | <b>41.802.336</b> | <b>41.450.537</b> |

Долгосрочные депозиты состоят из целевых депозитов в тенге по проекту «Зеленый квартал» в банках второго уровня с процентной ставкой 3,5% годовых.

| В тысячах тенге                         | 2018 год         | 2017 год |
|---|------------------|----------|
| На начало года                          | –                | –        |
| Эффект применения МСФО 9 (Примечание 4) | 1.005.796        | –        |
| Восстановление                          | (4.214)          | –        |
| Списание за счет резерва                | (273)            | –        |
| Начисление                              | 37.984           | –        |
| <b>На конец года</b>                    | <b>1.039.293</b> | <b>–</b> |

## 11. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

| В тысячах тенге                         | 2018 год    | 2017 год    |
|---|-------------|-------------|
| Денежные средства в АО «Дельта Банк»    | 5.067.902   | 5.067.902   |
| Денежные средства в АО «КазИнвест-Банк» | 1.432.699   | 1.454.281   |
| Денежные средства в АО «Альфа Банк»     | 204.782     | 234.771     |
| Прочие текущие активы                   | 149.379     | 30.874      |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки   | (6.839.308) | (6.691.172) |
|   | 15.454      | 96.656      |

По состоянию на 31 декабря 2018 года прочие оборотные активы представляют собой задолженность по претензиям, задолженность по текущему счёту размещенному в банке второго уровня АО «КазИнвест-Банк» в размере 1.432.699 тысячи тенге с процентной ставкой 10% годовых и краткосрочного депозита, размещённого в АО «Delta Bank», в размере 5.067.902 тысяч тенге с процентной ставкой 14% годовых, на которые Группа создала 100% резерв под обесценение в связи с лишением банков лицензии на проведение банковских и иных операций.

19 мая 2017 года между АО ДБ «Альфа-Банк» и временной администрацией АО «Казинвестбанк» заключен договор об одновременной передаче активов и обязательств АО «Казинвестбанк». В июне 2017 года между АО ДБ «Альфа-Банк» и Группой, выступающей в качестве залогодателей по пулу займов, переданных из АО «Казинвестбанк», подписаны договоры о залоге денежных средств на сумму 247.273 тысячи тенге.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа осуществила восстановление резерва с залога в размере 339 тенге. Также, Группа начислила резерв на сумму 148.475 тысяч тенге. Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по прочим активам представлено следующим образом:

| В тысячах тенге | 2018 год  | 2017 год  |
|-----------------|-----------|-----------|
| На начало года  | 6.691.172 | 1.634.309 |
| Восстановление  | (339)     | (11.084)  |
| Начисление      | 148.475   | 5.067.947 |
| На конец года   | 6.839.308 | 6.691.172 |

## 12. ИНВЕСТИЦИЯ В АССОЦИИРОВАННУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ

Группа имеет 49% долю участия в капитале компании ТОО «ФН Менеджмент» (далее – «ФН Менеджмент»). Основным местом деятельности ТОО «ФН Менеджмент» и страной его регистрации является Республика Казахстан. Основной деятельностью ФН Менеджмент является управление недвижимостью.

В таблице ниже предоставлено движение в инвестициях за 2018 и 2017 годы:

| В тысячах тенге       | 2018 год | 2017 год |
|-----------------------|----------|----------|
| Сальдо на 1 января    | 47.154   | 43.641   |
| Доля в прибыли, нетто | 12.283   | 3.513    |
| Сальдо на 31 декабря  | 59.437   | 47.154   |

Ниже представлена обобщенная финансовая информация об ассоциированной компании, основанная на её финансовой отчётности.

| В тысячах тенге   | 2018 год | 2017 год |
|---|----------|----------|
| Долгосрочные активы                                     | 7.997    | 7.185    |
| Краткосрочные активы                                    | 187.476  | 130.881  |
| Краткосрочные обязательства                             | (74.172) | (41.833) |
| Чистые активы   | 121.301  | 96.233   |
| Доля владения   | 49%      | 49%      |
| Текущая стоимость инвестиции по состоянию на 31 декабря | 59.437   | 47.154   |

| В тысячах тенге                                      | 2018 год | 2017 год |
|--|----------|----------|
| Выручка от реализованной продукции и оказанных услуг | 627.923  | 290.313  |
| Прибыль за год от продолжающейся деятельности        | 25.068   | 7.170    |
| Доля Группы в прибыли                                | 12.283   | 3.513    |

### 13. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

| В тысячах тенге  | Готовые<br>объекты<br>недвижимости | Незавершенное<br>строительство | Прочие             | Итого              |
|--|------------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>На 31 декабря 2016 года</b>                                   | 7.619.180                          | 752.757                        | 71.756             | 8.443.693          |
| Перевод объектов готовой недвижимости из авансов выданных        | 5.868.291                          | 7.360.357                      | –                  | 13.228.648         |
| Переведено из недвижимости для реализации                        | 117.263                            | –                              | –                  | 117.263            |
| Переведено в недвижимость для реализации                         | (43.877)                           | –                              | –                  | (43.877)           |
| Сдано в финансовую аренду  | (4.936.092)                        | –                              | –                  | (4.936.092)        |
| Расторжение договора по финансовой аренде                        | 24.000                             | –                              | –                  | 24.000             |
| <b>На 31 декабря 2017 года</b>                                   | 8.648.765                          | 8.113.114                      | 71.756             | 16.833.635         |
| Перевод объектов недвижимости из авансов выданных (Примечание 8) | <b>3.715.056</b>                   | <b>4.486.429</b>               | –                  | <b>8.201.485</b>   |
| Переведено из незавершенного строительства                       | <b>9.075.648</b>                   | <b>(9.075.648)</b>             | –                  | –                  |
| Реклассификация  | –                                  | –                              | <b>6.184.903</b>   | <b>6.184.903</b>   |
| Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)          | <b>(3.861)</b>                     | –                              | –                  | <b>(3.861)</b>     |
| Сдано в финансовую аренду  | <b>(5.701.989)</b>                 | –                              | –                  | <b>(5.701.989)</b> |
| Расторжение договора по финансовой аренде                        | <b>83.753</b>                      | –                              | –                  | <b>83.753</b>      |
| Прочее   | –                                  | –                              | <b>(261.821)</b>   | <b>(261.821)</b>   |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки                            | –                                  | –                              | <b>(3.947.561)</b> | <b>(3.947.561)</b> |
| <b>На 31 декабря 2018 года</b>                                   | <b>15.817.372</b>                  | <b>3.523.895</b>               | <b>2.047.277</b>   | <b>21.388.544</b>  |

Прочие внеоборотные активы включают готовые и незавершенные объекты недвижимости, по которым у Группы нет определенных планов по использованию.

Незавершенное строительство представляет собой незаконченный объект жилого комплекса в городе Астана, где Группа является заказчиком. Ожидаемый срок ввода в эксплуатацию – 2019 год.

В 2018 году Группа перевела квартиры в жилом комплексе в городе Актау мкр-32А в недвижимость для реализации из незавершенного строительства в размере 9.075.648 тысяч тенге.

Прочие внеоборотные активы в основном

представлены жилыми группами 1А, 1В жилого комплекса «Шығыс» на общую сумму 6.184.903 тысяч тенге, которые были реклассифицированы из состава авансов выданных строительным компаниям в связи с расторжением договора об инвестировании по решению суда в 2018 году. Согласно договору Застройщиком данного жилого комплекса выступал ТОО «Kaontech International».

#### 14. ТОРГОВАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

| В тысячах тенге                              | 2018 год      | 2017 год      |
|--|---------------|---------------|
| Торговая дебиторская задолженность           | <b>53.040</b> | 49.951        |
| Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки | –             | (8.730)       |
|  | <b>53.040</b> | <b>41.221</b> |

Торговая дебиторская задолженность Группы представляет собой дебиторскую задолженность от сдачи в операционную аренду, прямой продажи и реализации жилых и коммерческих помещений.

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2018 и 2017 годов была выражена в тенге. На 31 декабря 2018 и 2017 годов торговая дебиторская задолженность была не просрочена и обесценена. В 2018 году Группа списала ранее начисленный резерв в размере 8.730 тысяч тенге.

#### 15. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

| В тысячах тенге  | 2018 год           | 2017 год          |
|--|--------------------|-------------------|
| Займы выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер» | <b>34.749.078</b>  | 53.096.833        |
| Заём выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»                       | <b>9.009.248</b>   | 9.234.409         |
| Займы выданные прочим компаниям                                | <b>1.150.051</b>   | 1.082.281         |
| Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки                   | <b>(2.594.039)</b> | (1.082.281)       |
|  | <b>42.314.338</b>  | <b>62.331.242</b> |

##### Займы, выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»

В 2016 году Группы стала участником Государственной программы «Нұрлы Жер» коммерческое направление в части поддержки частных застройщиков коммерческого жилья. Согласно данной программе Группа предоставляет займы строительным компаниями на период до 24 месяцев с процентной ставкой в 7,5% на весь период финансирования.

Поскольку выданные займы Группа предоставляет по процентным ставкам ниже рыночных, то займы, выданные строительным компаниям с начислением вознаграждения оцениваются на дату выдачи по справедливой стоимости.

В 2018 году Группа реклассифицировала займы выданные по программе «Нұрлы жер», коммерческое направление, из долгосрочных займов выданных в состав краткосрочных займов в связи с ожидаемым погашением займов в 2019 году в соответствии с пересмотренными договорными условиями.

За год, закончившийся 31 декабря 2018 года, Группа выдала займы строительным компаниям на общую сумму 19.865.061 тысяча тенге, при этом по суммам выданным в 2018 году первоначальный дисконт составил 3.268.609 тысяч тенге (2017 год : 15.473.783 тысяч тенге и 711.475 тысяч тенге, соответственно) (Примечание 26). Сумма амортизации дисконта за 2018 год составила 5.505.927 тысячи тенге (2017 год: 4.099.233 тысяч тенге) (Примечание 25), а сумма вознаграждения за 2018 год была начислена в размере – 2.795.877 тысяч тенге (2017 год: 2.279.267 тысяч тенге).

##### Заём, выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»

Согласно договору инвестирования с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» в строительство ЖК «Аккент» от 6 апреля 2012 года и соглашению о реализации квартир от 12 августа 2013 года, Группа предоставила финансирование строительства с начислением



вознаграждения за право реализации объектов. В соответствии с условиями договора инвестирования Группа произвела авансовые платежи на сумму 11.114.252 тысячи тенге в ходе строительства объекта недвижимости. На 31 декабря 2018 года амортизированная сумма составила 9.009.248 тысяч тенге (2017 год: 9.234.409 тысяч тенге).

ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» имело право реализовать объект по свободной цене с целью последующего погашения основной стоимости квартир с начисленной премией за предоставленное право реализации и задолженности ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» перед Материнской компанией по кредитному договору от 3 марта 2010 года.

В декабре 2014 года Группой и ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» было подписано соглашение об отступном, согласно которому ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» в счёт полного исполнения своих обязательств выплачивает денежные средства в сумме 11.114.252 тысячи тенге, а также вознаграждение в сумме 1.426.232 тысячи тенге, посчитанное по ставке 5% до конца 2015 года. Оплата по данному соглашению была гарантирована Турецким Акционерным Обществом «Sekerbank». Соответственно, Группа реклассифицировала сумму произведенного финансирования из авансов, выданных строительным компаниям в займы выданные. В момент признания данный финансовый инструмент учитывается по справедливой стоимости равной будущим денежным потокам по займу, дисконтированным по ставке 8,2%, что представляет собой рыночную ставку по финансированию

строительных объектов в Казахстане.

В октябре 2015 года, в связи с изменениями условия погашения обязательств ТОО «Айт Хаузинг Комплекс», Группа пересмотрела ставку дисконтирования по кредитам, выданным на новое строительство и реконструкцию для признания займа по справедливой стоимости, которая составила 11,3%. В результате, в 2015 году разница между номинальной стоимостью финансирования и его справедливой стоимостью в сумме 2.534.007 тысяч тенге отражена в консолидированном отчёте о совокупном доходе как процентные расходы в составе себестоимости. Сумма недоамортизированного дисконта по состоянию на 31 декабря 2018 года составила 577.109 тысячи тенге (2017 год: 1.141.493 тысячи тенге). Сумма амортизации дисконта за 2018 год составила 564.384 тысячи тенге (2017 год: 605.139 тысяч тенге) (Примечание 25).

#### **Займы выданные прочим компаниям**

По состоянию на 31 декабря 2018 года, займы выданные прочим компаниям включали в себя задолженность, в основном, от ТОО «Каспийский центр развития» – 613.704 тысячи тенге, ТОО «Өмірұзақ & Ко» – 296.706 тысяч тенге, ТОО «Капиталстройсервис» – 144.889 тысяч тенге (2017 год: ТОО «Каспийский центр развития» – 557.917 тысячи тенге, ТОО «Өмірұзақ & Ко» – 296.724 тысячи тенге, ТОО «Альянсстройинвест» – 26.982 тысячи тенге, ТОО «Капиталстройсервис» – 144.889 тысяч тенге).

Займы выданные на 31 декабря 2018 и 2017 годов были выражены в тенге.

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным представлено следующим образом:

| В тысячах тенге                            | 2018 год    | 2017 год  |
|--|-------------|-----------|
| На начало года                             | 1.082.281   | 1.082.299 |
| Эффект применения МСФО 9<br>(Примечание 4) | 3.767.363   | -         |
| Восстановление                             | (4.289.097) | (18)      |
| Списание за счет резерва                   | (26.982)    | -         |
| Начисление                                 | 2.060.474   | -         |
| На конец года                              | 2.594.039   | 1.082.281 |

## 16. ТЕКУЩИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

| В тысячах тенге  | 2018 год         | 2017 год  |
|--|------------------|-----------|
| Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи                               | <b>2.524.461</b> | 2.443.193 |
| Задолженность по финансовой аренде (Примечание 9)                                | <b>6.406.972</b> | 2.222.718 |
| Опцион учитываемый по справедливой стоимости (Примечание 9)                      | <b>352.105</b>   | 352.105   |
| Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения (Примечание 9) | <b>94.751</b>    | 97.180    |
| Прочее   | <b>130.375</b>   | 251.836   |
|  | <b>9.508.664</b> | 5.367.032 |

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой государственные облигации со ставкой вознаграждения до 6,7% годовых. В 2018 году нереализованные доходы по государственным облигациям составили 72.401 тысяча тенге (2017 год: доходы 165.869 тысяч тенге). Текущие финансовые активы на 31 декабря 2018 и 2017 годов были выражены в тенге.

### Опцион, учитываемый по справедливой стоимости

В соответствии с поручением правительства Республики Казахстан о реализации проекта «Зеленый квартал» (далее – «Проект»), в декабре 2013 года Группа заключила договор о совместной реализации проекта с ТОО «BI Corporation». Согласно заключенному договору, Группа финансирует Проект на общую сумму 44 миллиарда тенге, из которых собственные средства Группы составят 15 миллиардов тенге (оставшаяся сумма будет профинансирована за счёт заёмных средств, полученных от Материнской компании).

Для реализации проекта «Зеленый квартал» Группа разместила денежные средства в общей сумме 44 миллиарда тенге на целевой депозит в банке второго уровня на период 18 лет под 3,5% годовых, под финансирование банками ТОО «EXPO Village» (далее – «Проектная компания»), осуществляющей реализацию Проекта. По состоянию на 31 декабря 2018 года, Группа разместила 41.802.336 тысяч тенге (2017 год: 41.450.537 тысяч тенге)

(Примечание 10). В дополнение к договору о совместной реализации проекта, между ТОО «СК Девелопмент», дочерней компанией Группы, и ТОО «BI Corporation» подписан договор купли-продажи доли в Проектной компании, по которому Группа имеет намерение приобрести 49,9% доли за 100 тенге с отсрочкой перехода права собственности до более ранней из двух дат: 1 апреля 2017 года или даты ввода объекта в эксплуатацию в рамках Проекта, и будет участвовать в разделении чистой прибыли от реализации объекта недвижимости.

В результате дополнительного соглашения контрольная дата была продлена до 31 декабря 2018 года. Однако, наиболее ранней является дата ввода в эксплуатацию, которая была определена руководством Группы является 14 сентября 2018 года.

Данные договора привели к признанию Группой права покупки доли участия в ТОО «EXPO Village», которое является производным финансовым инструментом согласно МСФО 9.

По состоянию на 31 декабря 2018 года, Группа оценила справедливую стоимость на конец отчётного периода в размере 352.105 тысяч тенге (2017 год: 352.105 тысяч тенге) и перевела опцион в состав текущих финансовых активов в связи с тем что исполнение опциона ожидается в течение 2019 года. Судждения и допущения руководства Группы по данной оценке раскрыты в Примечании 3.

## 17. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

| В тысячах тенге                       | 2018 год   | 2017 год   |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Краткосрочные депозиты                | 4.222.735  | 13.594.871 |
| Счета в банках                        | 7.084.286  | 12.777.642 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (1.772)    | -          |
|                                       | 11.305.249 | 26.372.513 |

На 31 декабря 2018 года денежные средства и их эквиваленты включали текущие счета в банках в тенге. На остатки денег на текущих банковских счетах начисляются проценты по различным ставкам от 2,5% до 8,0% (2017 год: 2,5% до 10%).

Краткосрочные депозиты включают в себя депозиты со сроком погашения не более 3 месяцев размещенные в банках второго уровня с процентной ставкой от 7,0-7,75%.

## 18. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Группы полностью оплачен Материнской компанией и состоит из 16.247.541 простых акций: 15.000.000 штук по номинальной стоимости 1.000 тенге, 1.247.540 штук по номинальной стоимости 4.000 тенге и одна акция номинальной стоимостью 2.490 тенге.

### Дополнительный оплаченный капитал

Как раскрыто в Примечании 19, в 2009 и 2010 годах Группа получила заём от Материнской компании. Компания дисконтировала полученную сумму, применяя ставки доходности на даты получения траншей по государственным облигациям с аналогичными условиями. Соответственно, разница между суммами полученных средств и их справедливой стоимостью в общей сумме 11.356.866 тысяч тенге была отражена как дополнительный оплаченный капитал. При досрочном погашении заёмных средств по требованию Материнской компании, займы были пересчитаны по пересмотренным эффективным процентным ставкам и сумма недоамортизированного дисконта в сумме 7.919.621 тысячи тенге (в 2011 году – 3.744.974 тысячи

тенге и в 2012 году – 4.174.647 тысяч тенге) была признана в консолидированном отчёте об изменениях в капитале уменьшением дополнительного оплаченного капитала как результат изменений условий займа. На 31 декабря 2018 и 2017 годов недоамортизированный дисконт в капитале составил 3.437.245 тысяч тенге.

### Дивиденды

В 2018 году Группа объявила и выплатила дивиденды по своим простым акциям на сумму 1.151.138 тысяч тенге (2017 год: 613.390 тысяч тенге).

### Резерв справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД

Резерв справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, используется для отражения изменений в справедливой стоимости финансовых активов, имеющих в наличии для продажи (Примечание 16).

## 19. ЗАЙМЫ ОТ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ

| В тысячах тенге                  | % ставка | Погашение | 2018 год            | 2017 год    |
|----------------------------------|----------|-----------|---------------------|-------------|
| <b>Кредитная линия № 1</b>       |          |           |                     |             |
|                                  | 0,02-2%  | 2024 год  |                     |             |
| Остаток на начало периода        |          |           | <b>16.978.750</b>   | 21.077.717  |
| Начисленные проценты             |          |           | <b>280.183</b>      | 366.259     |
| Выплаты                          |          |           | <b>(5.087.599)</b>  | (4.465.226) |
| <b>Остаток на конец периода</b>  |          |           | <b>12.171.334</b>   | 16.978.750  |
| <b>Кредитная линия № 3</b>       |          |           |                     |             |
|                                  | 2,0%     | 2032 год  |                     |             |
| Остаток на начало периода        |          |           | <b>66.880.310</b>   | 72.327.806  |
| Получение займа                  |          |           | <b>15.869.667</b>   | –           |
| Начисленные проценты             |          |           | <b>1.415.693</b>    | 1.409.099   |
| Выплаты                          |          |           | <b>(6.996.135)</b>  | (6.856.595) |
| <b>Остаток на конец периода</b>  |          |           | <b>77.169.535</b>   | 66.880.310  |
| <b>Кредитная линия № 4</b>       |          |           |                     |             |
|                                  | 2,0%     | 2019 год  |                     |             |
| Остаток на начало периода        |          |           | <b>29.000.000</b>   | 29.000.000  |
| Получение займа                  |          |           | –                   | –           |
| Начисленные проценты             |          |           | <b>568.771</b>      | 580.000     |
| Выплаты                          |          |           | <b>(1.564.629)</b>  | (580.000)   |
| <b>Остаток на конец периода</b>  |          |           | <b>28.004.142</b>   | 29.000.000  |
| <b>Кредитная линия № 5</b>       |          |           |                     |             |
|                                  | 0,15%    | 2019 год  |                     |             |
| Остаток на начало периода        |          |           | <b>52.191.953</b>   | 19.860.551  |
| Получение займа                  |          |           | <b>18.658.046</b>   | 12.108.303  |
| Начисленные проценты             |          |           | <b>83.991</b>       | 73.933      |
| Дисконт                          |          |           | <b>(1.588.636)</b>  | (3.064.537) |
| Амортизация дисконта             |          |           | <b>4.412.438</b>    | 5.650.967   |
| Изменение справедливой стоимости |          |           | –                   | 17.632.128  |
| Выплаты                          |          |           | <b>(69.726.258)</b> | (69.392)    |
| <b>Остаток на конец периода</b>  |          |           | <b>4.031.534</b>    | 52.191.953  |
| Текущая часть займов             |          |           | <b>121.376.545</b>  | 163.974.691 |
| Долгосрочная часть займов        |          |           | –                   | 1.076.322   |

### Кредитная линия № 1

Данная кредитная линия была открыта в 2009 году для приобретения жилых и нежилых помещений в завершённых объектах или в строящихся объектах жилищного строительства с первоначальной общей суммой 225 миллиардов тенге и трёхлетним льготным периодом по выплате основного долга. В августе 2010 года первоначальная сумма кредитной линии была снижена до 155 миллиардов тенге. Также была пересмотрена процентная ставка кредитной линии и установлена в размере 0,02% годовых в течение первых двух лет с даты выборки суммы и 2% годовых в последующие годы.

На дату признания (2010 год) Группа дисконтировала полученную сумму, применяя ставки доходности по аналогичным государственным облигациям на даты получения траншей. Соответственно, дисконт, представленный как разница между суммами полученных средств и их справедливой стоимостью был отражен в составе дополнительного оплаченного капитала. В 2012 году при досрочном погашении заёмных средств, займы были пересчитаны по пересмотренным эффективным процентным ставкам, и сумма недоамортизированного дисконта в сумме 4.174.647 тысяч тенге была признана в консолидированном отчёте об изменениях в капитале уменьшением дополнительного оплаченного капитала как результат изменений условий займа. На 31 декабря 2018 и 2017 годов недоамортизированный дисконт составил 3.437.245 тысяч тенге.

В декабре 2013 года были внесены дополнительные изменения в условия кредитной линии. Существенным изменением является право Материнской компании в любой момент потребовать досрочного погашения траншей, выданных в рамках кредитной линии.

В течение 2018 года Группа осуществила досрочное погашение основной суммы в размере 5.026.394 тысячи тенге и проценты в сумме 61.205 тысячи тенге (2017 год: 4.325.452 тысячи тенге и 139.774 тысячи тенге, соответственно). Проценты, начисленные на непогашенную сумму, составили 280.183 тысячи тенге в течение 2018 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года, процентные ставки по остаткам выбранных средств составили 2,00% годовых (2017 год:

2,00%). Проценты выплачиваются на полугодовой основе.

### Кредитная линия № 3

Данная кредитная линия была открыта в 2012 году на общую сумму 99.053.000 тысяч тенге на финансирование проектов жилищного строительства в рамках Программы «Нұрлы жер», направление – арендное жилье с правом выкупа, (ранее – «Программа развития регионов – 2020») утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года за № 922. Согласно условиям договора, Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств. Проценты выплачиваются на полугодовой основе. Остаток недоосвоенных денежных средств по данной кредитной линии, по состоянию на 31 декабря 2018 года, составил 6.564.290 тысяч тенге (2017 год: 22.433.957 тысяч тенге).

В течение 2018 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 5.580.442 тысяч тенге и проценты в сумме 1.415.693 тысяч тенге (2017 год: 5.447.496 тысяч тенге и 1.409.099 тысяч тенге, соответственно).

### Кредитная линия № 4

В 2016 году Группа заключила кредитный договор на общую сумму 29.000.000 тысяч тенге на финансирование проекта по строительству административно-жилого комплекса «Зеленый квартал» сроком на 18 месяцев со ставкой вознаграждения 2% годовых. Согласно условиям договора Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств. В течение 2016 года Группа получила всю сумму займа.

В течение 2018 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 995.858 тысяч тенге и проценты в сумме 568.771 тысяча тенге (2017 год: ноль тенге и 580.000 тысяч тенге, соответственно).

### Кредитная линия № 5

В 2016 году Группы стала участником Государственной программы «Нұрлы Жер», коммерческое направление, в части поддержки частных застройщиков коммерческого жилья. Согласно данной программе Группа



должна получить заём от Материнской Компании в размере 97 миллиардов тенге сроком до 2026 года с процентной ставкой 0,15% годовых. Поскольку полученный заём предоставляется Группе по процентной ставке ниже рыночной, то данный заём оценивается на дату выдачи по справедливой стоимости.

В 2016 году Группа получила заём в рамках данной программы в размере 42.875.500 тысяч тенге, первоначальный дисконт составил 23.706.680 тысяч тенге и был признан в составе доходов будущих периодов, из которых 4.326.492 тысячи тенге были признаны как доходы от государственного субсидирования. (Примечание 23) В сентябре 2017 года Группа заключила дополнительное соглашение к кредитному договору, которое предусматривает новые условия дополнительного соглашения – обязательство Группы осуществлять досрочное погашение кредита в случае возврата инвестированных средств, ежеквартально не позднее 30 календарных дней, следующих за отчётным кварталом. Данное условие предполагает пересмотр отдельных допущений, используемых для признания кредита по справедливой стоимости, а именно, к изменениям расчёта величины денежных потоков, дисконтируемых по рыночной ставке дисконтирования. Поскольку пересчитанная справедливая стоимость существенно отличалась от первоначальной справедливой стоимости, Группа прекратила признание первоначального займа и признала новый заём.

В связи с заключением дополнительного соглашения об исключении оборачиваемости кредитных средств, Группа произвела прекращение признания полученных траншей по прежним условиям Кредитного договора и с даты заключения дополнительного соглашения осуществляет признание по справедливой стоимости, исходя из вышеописанных допущений.

Справедливая стоимость полученных траншей составила 50.913.339 тысяч тенге, а дисконт – 4.070.464 тысяч тенге. При признании указанных займа по новым условиям Группа признала дисконт как процентные доходы в составе доходов от основной деятельности и амортизирует через процентные расходы в течение соответствующих сроков каждого из траншей.

Сумма амортизации дисконта за 2018 год

составила 4.412.438 тысяч тенге, включая ранее признанный недоамортизированный дисконт в размере 6.067 тысяч тенге (2017 год: 5.650.967 тысяч тенге) (Примечание 26) течение 2018 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 69.641.849 тысяч тенге и проценты в сумме 84.409 тысяч тенге (2017 год: ноль тенге и 69.392 тысяч тенге, соответственно).

Все полученные средства были получены на безгарантийной и беззалоговой основе.

## **20. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Прочие долгосрочные обязательства представляют собой гарантийные платежи внесенные арендаторами в качестве обеспечения исполнения обязательств Группы по договорам финансовой аренды. Гарантийные платежи используются Группой для погашения обязательств арендаторов по договорам финансовой аренды в конце срока аренды.

## **21. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

На 31 декабря 2018 и 2017 годов кредиторская задолженность включала задолженность перед поставщиками товаров, работ и услуг для операционной деятельности Группы. Кредиторская задолженность в размере 135.044 тысяч тенге (2017 год: 351.385 тысяч тенге) выражена в тенге и является беспроцентной.

## **22. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Задолженность перед застройщиками в рамках программы «Нұрлы жер» представляет собой доли застройщиков от реализации, которые аккумулируются на специальном счете АО «Samruk-Kazyna Construction». Данные средства будут переведены на счета застройщиков, когда последние выполнят все контрактные обязательства согласно договорам инвестирования.

Обязательства по гарантийным платежам, представляют собой обязательство Группы по выплате данных средств строительным организациям, завершившим строительство объектов, по истечении года после сдачи объектов в эксплуатацию.

| В тысячах тенге  | 2018 год  | 2017 год  |
|--|-----------|-----------|
| Задолженность перед застройщиками в рамках программы «Нұрлы жер» | 3.940.157 | –         |
| Задолженность по ДДУ по ЖК Эдельвейс и Аккент                    | 710.754   | 439.939   |
| Обязательства по гарантийным платежам                            | 532.775   | 275.457   |
| Авансы полученные  | 277.002   | 118.988   |
| Задолженность по заработной плате                                | 257.698   | 105.328   |
| Платежи по операторским услугам с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»     | 166.758   | 176.597   |
| Задолженность по налогам, кроме подоходного налога               | 39.466    | 142.201   |
| Доходы будущих периодов  | 16.647    | 174.360   |
| Прочие текущие обязательства                                     | 118.339   | 83.120    |
|  | 6.059.596 | 1.515.990 |

Задолженность перед застройщиками в рамках программы «Нұрлы жер» представляет собой доли застройщиков от реализации, которые аккумулируются на специальном счете АО «Samruk-Kazyna Construction». Данные средства будут переведены на счета застройщиков, когда последние выполнят все контрактные обязательства согласно договорам инвестирования.

Обязательства по гарантийным платежам, представляют собой обязательство Группы по выплате данных средств строительным организациям, завершившим строительство объектов, по истечении года после сдачи объектов в эксплуатацию.

### 23. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

25 декабря 2018 года Группа разместила на Международной бирже Астаны купонные облигации на общую сумму 20.000.000 тысяч тенге с номинальной стоимостью 1.000 тенге за штуку и ставкой купонного вознаграждения 10% годовых. В течение 2018 года, Группа начислила проценты в размере 22.222 тысяч тенге. Выплата купона и погашение облигаций, включая начисленные проценты, будет произведено в соответствии с условиями выпуска облигаций – не позднее 28 июня 2019 года. Все облигации были выкуплены Материнской компанией.

### 24. ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

Доходы будущих периодов представляют собой государственные субсидии на поддержку частных застройщиков коммерческого жилья в рамках реализации Государственной программы «Нұрлы жер», коммерческое направление, на срок до 10 лет со ставкой вознаграждения 0,15% годовых (Примечание 19). Дисконт по полученному займу при первоначальном признании учитывается как доходы будущих периодов.

В 2017 году в связи с пересмотром условий по Кредитному договору и заключением дополнительного соглашения в рамках программы «Нұрлы жер», коммерческое направление, согласно которому Группа осуществляет досрочное погашение кредитной линии, Группа пересмотрела справедливую стоимость финансового инструмента и прекратила признание займа полученного по старым условиям через доходы будущих периодов (Примечание 19). В 2018 году оставшаяся часть доходов будущих периодов по программе «Нұрлы жер» коммерческое направление в размере 31.953 тысяч тенге была переведена в состав прочих текущих обязательств (2017: 159.054 тысяч тенге).

В 2018 году Группа признала доход от амортизации дисконта как доход от государственной субсидии на сумму 1.717.236 тысяч тенге (2017 год: 4.653.544 тысячи тенге).

## 25. ДОХОДЫ

| В тысячах тенге   | 2018 год   | 2017 год   |
|---|------------|------------|
| Амортизация дисконта (Примечание 15)  | 6.070.311  | 4.704.372  |
| Доходы от финансовой аренды   | 4.721.542  | 4.253.329  |
| Процентный доход от финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения | 3.162.522  | 2.297.270  |
| Вознаграждения по целевым депозитам в рамках программы «Зеленый квартал»              | 1.499.268  | 1.357.089  |
| Вознаграждение за управление имуществом   | 378.488    | 425.941    |
| Доход от продажи готовых объектов жилой и коммерческой недвижимости                   | 38.955     | 318.310    |
| Доходы от операционной аренды   | 326.215    | 273.372    |
| Прочие доходы   | 60.541     | 54.394     |
|   | 16.257.842 | 13.684.077 |

В 2018 году доходы от продажи готовых объектов жилой и коммерческой недвижимости включают в себя доходы от реализации жилых помещений (квартир) в рамках программы «Нұрлы жер», направление – арендное жилье, с выкупом в городах Астана, Алматы и Тараз в сумме 33.354 тысяч тенге, а также доходы от реализации коммерческих помещений в сумме 5.601 тысяча тенге (в 2017 году: 283.050 тысяч тенге и 35.260 тысяч тенге, соответственно).

## 26. СЕБЕСТОИМОСТЬ

| В тысячах тенге  | 2018 год  | 2017 год  |
|--|-----------|-----------|
| Амортизация дисконта (Примечание 19)   | 4.412.438 | 5.650.967 |
| Признание дисконта по займу выданному (Примечание 15)                        | 3.268.609 | 711.475   |
| Процентные расходы   | 869.174   | 880.418   |
| Обслуживание объектов недвижимости   | 212.595   | 295.437   |
| Операционные налоги  | 170.744   | 267.673   |
| Себестоимость реализованной жилой и коммерческой недвижимости (Примечание 7) | 31.656    | 258.926   |
| Износ и амортизация  | 79.581    | 84.660    |
| Прочее   | 168.131   | 49.402    |
|  | 9.212.928 | 8.198.958 |

## 27. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

| В тысячах тенге                               | 2018 год  | 2017 год  |
|---|-----------|-----------|
| Зарплата и соответствующие налоги             | 933.617   | 890.809   |
| Государственная пошлина                       | 190.383   | –         |
| Профессиональные услуги                       | 159.452   | 288.798   |
| Расходы по содержанию Совета Директоров       | 74.079    | 46.401    |
| Износ и амортизация                           | 63.489    | 64.859    |
| Расходы по содержанию здания                  | 47.344    | 46.623    |
| Расходы по налогу на добавленную стоимость    | 43.713    | 53.621    |
| Прочие налоги и обязательные платежи в бюджет | 33.918    | 74.584    |
| Аренда  | 18.204    | 19.121    |
| Командировочные расходы                       | 13.247    | 16.758    |
| Реклама и публикации                          | 12.909    | 14.298    |
| Связь   | 11.687    | 12.619    |
| Материалы                                     | 7.271     | 9.362     |
| Ремонт и техническое обслуживание             | 7.263     | 15.033    |
| Комиссии банков                               | 2.741     | 5.748     |
| Прочее  | 36.282    | 99.818    |
|   | 1.655.599 | 1.658.452 |

## 28. ДОХОДЫ ОТ ФИНАНСИРОВАНИЯ / (РАСХОДЫ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ)

| В тысячах тенге  | 2018 год    | 2017 год    |
|--|-------------|-------------|
| <b>Доходы от финансирования</b>                                      |             |             |
| Процентный доход по банковским депозитам и текущим банковским счетам | 1.676.908   | 2.988.181   |
| Доход по государственным облигациям                                  | 166.918     | 166.649     |
|  | 1.843.826   | 3.154.830   |
| <b>Расходы на финансирование</b>                                     |             |             |
| Процентные расходы по займам от Материнской компании                 | (1.476.898) | (1.548.873) |
| Процентные расходы по выпущенным облигациям                          | (22.222)    | –           |
|  | (1.499.120) | (1.548.873) |

## 29. РАСХОДЫ ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ

| В тысячах тенге   | 2018 год  | 2017 год  |
|---|-----------|-----------|
| Расходы по текущему подоходному налогу (Льгота)/расходы по отложенному налогу в результате возникновения и сторнирования временных разниц | 1.992.800 | 1.111.171 |
|   | (209.184) | 374.779   |
|   | 1.783.616 | 1.485.950 |

Ниже приводится сверка расходов по подоходному налогу, применимому к бухгалтерскому доходу до налогообложения по официально установленной ставке с расходами по подоходному налогу на 31 декабря 2018 и 2017 годов:

| В тысячах тенге   | 2018 год    | 2017 год  |
|---|-------------|-----------|
| Прибыль до налогообложения                                      | 7.221.036   | 5.323.077 |
| Официальная ставка налога                                       | 20%         | 20%       |
| Подоходный налог, рассчитанный по официальной ставке налога     | 1.444.207   | 1.064.615 |
| Доходы по купонным вознаграждениям государственных ценных бумаг | (33.384)    | (33.331)  |
| Признание дисконта по займам выданным                           | 653.722     | 142.295   |
| Амортизация дисконта по полученному займу                       | 882.488     | 1.130.193 |
| Начисление резерва по сомнительной задолженности                | 518.834     | 1.013.581 |
| Доход от субсидирования   | (343.447)   | (930.709) |
| Амортизация дисконта по финансовым инструментам                 | (1.214.062) | (940.874) |
| Прочие постоянные (доходы)/расходы                              | (124.742)   | 40.180    |
|   | 1.783.616   | 1.485.950 |



На 31 декабря компоненты активов и обязательств по отложенному налогу представлены следующим образом:

| В тысячах тенге  | Консолидированный отчёт<br>о финансовом положении |                  | Консолидированный отчёт<br>о совокупном доходе |           |
|--|---|------------------|--|-----------|
|  | 2018 год  | 2017 год         | 2018 год                                       | 2017 год  |
| <b>Отложенные налоговые активы</b>   |   |                  |  |           |
| Резервы на займы выданные, текущие финансовые активы и дебиторская задолженность | 261.010   | 218.202          | 42.808   | (4)       |
| Налоги   | 1.194   | 2.847            | (1.653)  | 1.202     |
| Капитализированные вознаграждения  | 14.096  | 32.452           | (18.356)                                       | 29.441    |
| Доходы будущих периодов  | 30.613  | 36.736           | (6.123)  | (3.061)   |
| Прочее   | 59.183  | 25.247           | 33.936   | (7.358)   |
|  | 366.096   | 315.484          | 50.612   | 20.220    |
| Отложенные налоговые активы, зачтенные против обязательств                       | (366.096)   | (315.484)        | (50.612)                                       | (20.220)  |
| <b>Отложенные налоговые активы</b>   | —   | —                | —  | —         |
| <b>Отложенные налоговые обязательства</b>  |   |                  |  |           |
| Основные средства  | (427.387)   | (431.763)        | 4.376  | (21.924)  |
| Ожидаемые вознаграждения по займам выданным                                      | (301.657)   | (455.853)        | 154.196  | (373.075) |
|  | (729.044)   | (887.616)        | 158.572  | (394.999) |
| Отложенные налоговые активы, зачтенные против обязательств                       | 366.096   | 315.484          | 50.612   | 20.220    |
| <b>Отложенные налоговые обязательства</b>  | <b>(362.948)</b>                                  | <b>(572.132)</b> | —  | —         |
| Чистая льгота/(расход) по отложенному налогу                                     |   |                  | 209.184  | (374.779) |

Сверка чистых отложенных налоговых обязательств:

| В тысячах тенге   | 2018 год  | 2017 год |
|---|-----------|----------|
| Сальдо на 1 января  | 572.132   | 197.353  |
| Расходы/(льгота) по отложенному налогу за отчётный год, признанные в составе прибыли или убытка | (209.184) | 374.779  |
| Сальдо на 31 декабря  | 362.948   | 572.132  |

### 30. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Категория «Организации, контролируемые материнской компанией» включает организации, контролируемые Материнской компанией.

Операции со связанными сторонами совершались на условиях, согласованных между сторонами. Транзакции по купле и продаже осуществлялись по рыночным условиям. непогашенные остатки на конец года не имеют обеспечения, являются краткосрочными, а

расчёты производятся в денежной форме, за исключением случаев, описанных ниже.

На 31 декабря 2018 и 2017 годов Группа не отражала обесценения дебиторской задолженности связанных сторон. Такая оценка осуществляется каждый финансовый год путем проверки финансового положения связанной стороны и рынка, на котором осуществляется её деятельность.

Основные сделки со связанными сторонами за 2018 и 2017 годы представлены ниже.

| В тысячах тенге  | 2018 год | 2017 год |
|--|----------|----------|
| <b>Организации, контролируемые Материнской компанией</b> |          |          |
| Доходы от операционной аренды                            | 26.424   | 21.997   |
| Продажи связанным сторонам                               | 402.170  | 667.610  |
| Приобретения от связанных сторон                         | 213.398  | 181.547  |
|  | 641.992  | 871.154  |

В результате указанных выше пунктов, у Группы были следующие суммы к получению/(оплате) связанным сторонам по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов: ВП

| В тысячах тенге  | 2018 год | 2017 год |
|--|----------|----------|
| <b>Организации, контролируемые Материнской компанией</b> |          |          |
| Торговая дебиторская задолженность                       | 100      | 758      |
| Кредиторская задолженность                               | (27.141) | (13.271) |

#### Займы от Материнской компании

Детали займов от Материнской компании раскрыты в Примечании 19.

#### Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

В 2018 году ключевой управленческий персонал состоял из семи человек (2017 год: семь человек). Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в расходы по заработной плате, составила 158.528 тысяч тенге за отчетный период (2017 год: 126.180 тысяч тенге). Вознаграждение ключевому управленческому персоналу включает в основном заработную плату и премию по итогам года.

Группа провела дополнительные контрольные процедуры для выявления связанных сторон по отношению к членам ключевого управленческого персонала. В результате данных процедур связанности через управ-

ленческий персонал не выявлено.

### 31. ФИНАНСОВЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

#### Договорные обязательства

На 31 декабря 2018 года у Группы имелись договорные обязательства в сумме 8.581.047 тысяч тенге (2017 год: 47.281.136 тысяч тенге) по договорам со строительными компаниями.

#### Проект «Зеленый квартал»

Как указано в Примечании 9, Группа в декабре 2013 года заключила договор о совместной реализации проекта «Зеленый квартал» с ТОО «BI Corporation». Согласно заключенному договору, Группа профинансирует Проект на общую сумму 44 миллиарда тенге, из которых собственные средства Группы составят 15 миллиардов тенге.

По состоянию на 31 декабря 2018 года, Группа осуществила финансирование данного Проекта в сумме 41.802.336 тысяч тенге (2017 год: 41.450.537 тысяч тенге). Группа ожидает осуществить оставшееся финансирование в течение 2019 года.

#### **Договорные обязательства по финансовой аренде – Группа в качестве арендодателя**

Группа заключила ряд договоров финансовой аренды недвижимости, состоящего из определенных жилых и нежилых площадей. Данные договоры аренды заключены на сроки от 10 до 20 лет.

#### **Налогообложение**

Казахстанское налоговое законодательство и нормативно-правовые акты являются предметом постоянных изменений и различных толкований. Нередки случаи расхождения во мнениях между местными, региональными и республиканскими налоговыми органами, включая подходов к признанию по МСФО доходов, расходов и прочих статей в финансовой отчетности. Применяемая в настоящее время система штрафов и пени за выявленные правонарушения на основании действующих в Казахстане законов, весьма сурова. Штрафные санкции включают в себя штрафы – как правило, в размере 50% до 80% от суммы дополнительно начисленных налогов, и пеню, начисленную по ставке рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан, умноженной на 2,5. В результате, сумма штрафных санкций и пени может в несколько раз превышать суммы подлежащих доначислению налогов. Финансовые периоды остаются открытыми для проверки налоговыми органами в течение пяти календарных лет, предшествующих году, в котором проводится проверка. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды. Ввиду неопределенности, присущей казахстанской системе налогообложения, окончательная сумма налогов, штрафных санкций и пени, если таковые имеются, может превысить сумму, отнесенную на расходы по настоящее время и начисленную на 31 декабря 2018 года. Руководство считает, что на 31 декабря 2018 года его толкование применимого законодательства является соответствующим и

существует вероятность того, что позиция Группы по налогам будет подтверждена, за исключением предусмотренного или иным образом раскрытого в данной консолидированной финансовой отчетности.

#### **32. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ**

Основные финансовые обязательства Группы включают займы от Материнской компании, кредиторскую задолженность и прочие текущие обязательства. Указанные финансовые обязательства, главным образом, используются для привлечения финансирования операционной деятельности Группы. У Группы также имеются различные финансовые активы, такие как денежные средства и их эквиваленты, задолженность по финансовой аренде, торговая дебиторская задолженность, банковские депозиты и государственные облигации.

Основные риски, возникающие по этим финансовым инструментам, включают риск ликвидности и кредитный риск.

##### **Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск возникновения у Группы трудностей при получении средств для погашения обязательств, связанных с финансовыми обязательствами. Риск ликвидности может возникнуть в результате неспособности своевременно реализовать активы по стоимости, близкой к их справедливой стоимости.

Группа регулярно отслеживает потребность в ликвидных средствах, и руководство обеспечивает наличие средств в объеме, достаточном для выполнения любых наступающих обязательств. По состоянию на 31 декабря 2018 года текущие обязательства Группы превышали её текущие активы на 87.595.416 тысяч тенге (2017 год: 71.183.480 тысяч тенге). Данное превышение сложилось, в основном, из-за классификации займов от Материнской компании в сумме 121.376.545 тысячи тенге как краткосрочных, в связи с правом Материнской компании требовать досрочного погашения данных займов. Руководство обеспечивает потребность в ликвидных средствах посредством расширения своей операционной деятельности, а также посредством финансирования, получаемого от Материнской компании.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная информация о договорных недисконтированных платежах по финансовым обязательствам Группы в разрезе сроков погашения этих обязательств на 31 декабря 2018 и 2017 годов:

| В тысячах тенге                               | До востребования | Менее 3 месяцев | 3-12 месяцев | 1-5 лет | Свыше 5 лет | Итого       |
|---|------------------|-----------------|--------------|---------|-------------|-------------|
| <b>31 декабря 2018 года</b>                   |                  |                 |              |         |             |             |
| Заём от Материнской компании                  | 117.345.011      | 4.017.110       | –            | –       | –           | 121.362.121 |
| Кредиторская задолженность                    | –                | 135.044         | –            | –       | –           | 135.044     |
| Прочие краткосрочные финансовые обязательства | 20.022.222       | –               | –            | –       | –           | 20.022.222  |
| Прочие текущие обязательства                  | –                | –               | 6.059.596    | –       | –           | 6.059.596   |
|   | 137.367.233      | 4.152.154       | 6.059.596    | –       | –           | 147.578.983 |

| В тысячах тенге                    | До востребования | Менее 3 месяцев | 3-12 месяцев | 1-5 лет   | Свыше 5 лет | Итого       |
|------------------------------------|------------------|-----------------|--------------|-----------|-------------|-------------|
| <b>31 декабря 2017 года</b>        |                  |                 |              |           |             |             |
| Заём от Материнской компании       | 112.859.060      | –               | 53.928.100   | 1.076.322 | –           | 167.863.482 |
| Кредиторская задолженность         | –                | 351.385         | –            | –         | –           | 351.385     |
| Прочие краткосрочные обязательства | –                | –               | 1.515.990    | –         | –           | 1.515.990   |
|                                    | 112.859.060      | 351.385         | 55.444.090   | 1.076.322 | –           | 169.730.857 |

#### Изменения в обязательствах по финансовой деятельности

Ниже в таблице представлены изменения в финансовых обязательствах за 2018 и 2017 годы:

| В тыс.тенге                | На 1 января 2018 года | Поступление денежных средств | Выбытие денежных средств | Дисконт          | Уплаченные проценты | Прочие*          | На 31 декабря 2018 года |
|----------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|------------------|-------------------------|
| Долгосрочная часть займов  | 1.076.322             | –                            | –                        | 6.067            | –                   | (1.082.389)      | –                       |
| Краткосрочная часть займов | 163.974.691           | 34.527.713                   | (81.244.543)             | 2.846.848        | (1.811.013)         | 3.082.849        | 121.376.545             |
| <b>Итого обязательства</b> | <b>165.051.013</b>    | <b>34.527.713</b>            | <b>(81.244.543)</b>      | <b>2.852.915</b> | <b>(1.811.013)</b>  | <b>2.000.460</b> | <b>121.376.545</b>      |

| В тысячах тенге            | На 1 января 2017 года | Поступление денежных средств | Выбытие денежных средств | Дисконт          | Уплаченные проценты | Прочие*           | На 31 декабря 2017 года |
|----------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
| Долгосрочная часть займов  | 19.844.472            | 12.108.303                   | –                        | 2.586.429        | –                   | (33.462.882)      | 1.076.322               |
| Краткосрочная часть займов | 122.421.602           | –                            | (9.772.947)              | –                | (1.868.526)         | 53.194.562        | 163.974.691             |
| <b>Итого обязательства</b> | <b>142.266.074</b>    | <b>12.108.303</b>            | <b>(9.772.947)</b>       | <b>2.586.429</b> | <b>(1.868.526)</b>  | <b>19.731.680</b> | <b>165.051.013</b>      |

\* Прочие раскрывают, в основном, начисленные проценты по займам и реклассификации с краткосрочной части займа в долгосрочную. Группа классифицирует выплаченные проценты как денежные потоки от операционной деятельности.

### Кредитный риск

Финансовые инструменты, которые потенциально подвергают Группу кредитному риску, состоят, в основном, из денежных средств на банковских вкладах и текущих банковских счетах, дебиторской задолженности и выданного займа. Максимальный размер кредитного риска представлен балансовой

стоимостью каждого финансового актива.

Группа подвержена кредитному риску в результате осуществления своей операционной деятельности и определённой инвестиционной деятельности. В ходе осуществления инвестиционной деятельности, Группа, в основном, размещает вклады в казахстанских банках.

Следующая таблица показывает сальдо по денежным средствам, банковским депозитам, размещённым в банках на отчётную дату с использованием кредитных рейтингов агентства «Standard & Poor's» и «Fitch» за минусом созданных резервов:

| В тысячах тенге               | Местонахождение | Рейтинг 2018 год          | 2017 год       | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|-------------------------------|-----------------|---------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| АО «Народный Банк Казахстана» | Казахстан       | <b>BB/стабильный/BB</b>   | BB/Негативный  | <b>19.842.107</b>    | 10.456.411           |
| АО «Forte Bank»               | Казахстан       | <b>B/Позитивный/B</b>     | B/Позитивный   | <b>1.847.732</b>     | 6.308.511            |
| АО «Цеснабанк»                | Казахстан       | <b>B/негативный</b>       | B+/Негативный  | <b>46</b>            | 3.958.736            |
| АО «Казкоммерцбанк»           | Казахстан       | <b>SD/-/SD</b>            | B+/Негативный  | –                    | 3.093.102            |
| АО ДБ «Альфа Банк»            | Казахстан       | <b>BB-/стабильный/BB-</b> | BB-/Стабильный | –                    | 64                   |
| АО «Нурбанк»                  | Казахстан       | <b>B-/негативный</b>      | B-/Негативный  | –                    | 33                   |
|                               |                 |                           |                | <b>64.660.637</b>    | <b>67.959.497</b>    |



### Справедливая стоимость финансовых инструментов

По состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости состояли из государственных долговых ценных бумаг и права на покупку доли. Данные финансовые активы относятся к Уровню 1 и Уровню 3, в части иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости.

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, торговой дебиторской задолженности, торговой кредиторской задолженности, банковских овердрафтов и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов.

Группа определила справедливую стоимость права на покупку доли в Проектной компании ТОО «Expo Village» которое позволяет оценить справедливую стоимость данного финансового инструмента. Соответственно, данное право на покупку доли участия было признано в консолидированной финансовой отчётности Группы, как удовлетворяющее критериям признания активов согласно МСФО.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчётность, представляет собой сумму, на которую может быть обменян инструмент в результате текущей сделки между желающими совершить такую сделку сторонами, отличной от вынужденной продажи или ликвидации. Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения:

- Группа оценивает долгосрочную дебиторскую задолженность / займы с фиксированной и плавающей ставками на основе таких параметров, как процентные ставки, факторы риска, характерные для страны, индивидуальная платежеспособность клиента и характеристики риска, присущие финансируемому проекту. На основании этой оценки для учёта ожидаемых убытков по этой де-

биторской задолженности создаются резервы. По состоянию на 31 декабря 2018 года балансовая стоимость такой дебиторской задолженности за вычетом резервов была приблизительно равна её справедливой стоимости.

- Справедливая стоимость котируемых облигаций определяется на основании котировок цен на отчётную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочей финансовой задолженности, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения.
- Справедливая стоимость финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, определяется на основе котировок цен на активных рынках.

### Управление капиталом

Основной целью управления капиталом Группы является обеспечение устойчивых коэффициентов достаточности капитала в целях поддержания деятельности и максимизации акционерной стоимости.

Группа управляет структурой капитала и корректирует её в свете изменений экономических условий. Никакие изменения не были внесены в цели, политики или процессы в течение периода с даты образования по 31 декабря 2018 года.

Группа осуществляет мониторинг капитала с использованием коэффициента задолженности, который представляет собой соотношение чистой задолженности к общему капиталу. Группа включает займы от Материнской компании, государственные облигации и кредиторскую задолженность в состав чистой задолженности.

В таблице представлен коэффициент задолженности Группы на 31 декабря 2018 и 2017 годов:

| В тысячах тенге               | 2018 год    | 2017 год    |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Займы от Материнской компании | 121.376.545 | 165.051.013 |
| Корпоративные облигации       | 20.022.222  | –           |
| Кредиторская задолженность    | 135.044     | 351.385     |
| Чистая задолженность          | 141.533.811 | 165.402.398 |
| Капитал                       | 39.567.822  | 39.995.285  |
| Коэффициент задолженности     | 3,58        | 4,14        |

### 33. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

15 февраля 2019 года Компания была переименована в акционерное общество «Samruk-Kazyna Construction».

