

**АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»**

**Консолидированная финансовая отчётность**

*За год, закончившийся 31 декабря 2017 года,  
с отчётом независимого аудитора*

## Отчёт независимого аудитора

Акционеру и Руководству АО «Фонд Недвижимости «Самрук-Қазына»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчётности АО «Фонд Недвижимости «Самрук-Қазына» и его дочерней организации (далее - «Группа»), состоящей из консолидированного отчёта о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 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 2017 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности (далее - «МСФО»).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (далее - «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 (далее - «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.

### **Ответственность руководства и Комитета по Аудиту за консолидированную финансовую отчётность**

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

При подготовке консолидированной финансовой отчётности руководство несёт ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчётности 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.

Комитет по Аудиту несёт ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчётности Группы.

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

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчётность 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 отчётности.

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 консолидированной 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 Группы;
- ▶ 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 Группы 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 консолидированной 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 Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчётности в целом, её структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная 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 Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчётности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Комитетом по Аудиту, доводя до его 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.

ТОО «Эрнст энд Янг»



Гульмира Турмагамбетова 0374  
Аудитор / Генеральный директор  
ТОО «Эрнст энд Янг»

Квалификационное свидетельство аудитора  
№ 0000374 от 21 февраля 1998 года



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

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

28 февраля 2018 года

**СОДЕРЖАНИЕ**

---

Отчёт независимого аудитора

**Консолидированная финансовая отчётность**

Консолидированный отчёт о финансовом положении .....	1-2
Консолидированный отчёт о совокупном доходе .....	3
Консолидированный отчёт об изменениях в капитале .....	4
Консолидированный отчёт о движении денежных средств .....	5-6
Примечания к консолидированной финансовой отчётности .....	7-56

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**

По состоянию на 31 декабря 2017 года

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
<b>Активы</b>			
<b>Долгосрочные активы</b>			
Основные средства	5	<b>1.352.420</b>	1.379.107
Инвестиционная недвижимость	6	<b>3.658.920</b>	3.879.247
Инвестиция в ассоциированную организацию	12	<b>47.154</b>	43.641
Авансы, выданные строительным компаниям	8	<b>11.036.407</b>	9.792.993
Нематериальные активы		<b>39.893</b>	28.511
Долгосрочные финансовые активы	9	<b>40.200.920</b>	70.595.255
Средства в кредитных учреждениях	10	<b>41.450.537</b>	30.800.000
Прочие долгосрочные активы	13	<b>16.833.635</b>	8.443.693
		<b>114.619.886</b>	124.962.447
<b>Краткосрочные активы</b>			
Товарно-материальные запасы		<b>3.861</b>	3.409
Недвижимость для реализации	7	<b>48.135</b>	355.952
Авансы, выданные строительным компаниям	8	<b>8.103</b>	3.758.257
Торговая дебиторская задолженность	14	<b>41.221</b>	389.016
Займы выданные	15	<b>62.331.242</b>	11.313.062
Предоплата по подоходному налогу		<b>253.377</b>	239.019
Текущие финансовые активы	16	<b>5.367.032</b>	4.492.019
Средства в кредитных учреждениях	10	<b>136.447</b>	16.209.274
Прочие текущие активы	11	<b>96.656</b>	112.536
Денежные средства и их эквиваленты	17	<b>26.372.513</b>	39.704.262
		<b>94.658.587</b>	76.576.806
<b>Итого активы</b>		<b>209.278.473</b>	201.539.253

Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 7 по 56 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ (продолжение)**

В тысячах тенге	Прим.	2017 год	2016 год
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	18	19.990.162	19.990.162
Дополнительный оплаченный капитал	18, 19	3.437.245	3.437.245
Резерв переоценки инструментов, имеющихся в наличии для продажи	18	(289.241)	(455.110)
Нераспределённая прибыль		16.857.119	13.633.382
<b>Итого капитал</b>		<b>39.995.285</b>	<b>36.605.679</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Долгосрочная часть займов от Материнской компании	19	1.076.322	19.844.472
Прочие долгосрочные обязательства	20	1.624.297	1.574.648
Доходы будущих периодов	23	168.371	19.563.866
Отложенные налоговые обязательства	28	572.132	197.353
		<b>3.441.122</b>	<b>41.180.339</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Краткосрочная часть займов от Материнской компании	19	163.974.691	122.421.602
Кредиторская задолженность	21	351.385	275.924
Прочие текущие обязательства	22	1.515.990	1.055.709
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>165.842.066</b>	<b>123.753.235</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>169.283.188</b>	<b>164.933.574</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>209.278.473</b>	<b>201.539.253</b>

Председатель Правления



Главный бухгалтер

Жетпісбай А.Ш.

Сипульдина Б.К.

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

В тысячах тенге	Прим.	2017 год	2016 год
Доходы	24	13.684.077	12.861.613
Себестоимость	25	(8.198.958)	(12.777.428)
Государственная субсидия	23	4.653.544	4.326.492
<b>Валовая прибыль</b>		<b>10.138.663</b>	<b>4.410.677</b>
Общие и административные расходы	26	(1.658.452)	(1.445.762)
Расходы по обесценению финансовых активов	11, 15	(5.067.947)	(2.248.013)
Восстановление резервов на обесценение финансовых активов	11, 15	11.102	54
<b>Операционные доходы</b>		<b>3.423.366</b>	<b>716.956</b>
Доходы от финансирования	27	3.154.830	6.998.763
Расходы на финансирование	27	(1.548.873)	(1.869.510)
Доля в доходах/(убытках) ассоциированной организации	12	3.513	(2.793)
Прочие доходы		290.433	129.814
Прочие расходы		(192)	(83.007)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>5.323.077</b>	<b>5.890.223</b>
Расходы по налогу на прибыль	28	(1.485.950)	(1.800.956)
<b>Прибыль за отчётный год</b>		<b>3.837.127</b>	<b>4.089.267</b>
<b>Прочий совокупный доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах</b>			
Чистые доходы/(расходы) по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи	16	165.869	(266.843)
<b>Прочий совокупный доход/(расход) за отчётный год, за вычетом налогов</b>		<b>165.869</b>	<b>(266.843)</b>
<b>Итого совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов</b>		<b>4.002.996</b>	<b>3.822.424</b>

Председатель Правления



Главный бухгалтер

  

Жетпісбай А.Ш.

Сипульдина Б.К.

Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 7 по 56 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

# **КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

В тысячах тенге	Уставный капитал	Дополнительный оплаченный капитал	Резерв переоценки инструментов, имеющихся в наличии для продажи (Примечание 20)	Нераспределённая прибыль	Итого
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	19.990.162	3.437.245	(188.267)	9.764.194	33.003.334
Прибыль за отчётный период	-	-	-	4.089.267	4.089.267
Прочий совокупный убыток	-	-	(266.843)	-	(266.843)
<b>Итого совокупный доход</b>	-	-	(266.843)	4.089.267	3.822.424
Дивиденды (Примечание 18)	-	-	-	(220.079)	(220.079)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	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 доход	-	-	165.869	-	165.869
<b>Итого совокупный доход</b>	-	-	165.869	3.837.127	4.002.996
Дивиденды (Примечание 18)	-	-	-	(613.390)	(613.390)
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	19.990.162	3.437.245	(289.241)	16.857.119	39.995.285

Председатель Правления

Жетпісбай А.Ш.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.



Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 7 по 56 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Реализация продукции и товаров		934.929	4.710.519
Проценты полученные		4.648.081	6.709.278
Поступление по овернаймам		1.079.793	999.994
Поступления по аренде		6.642.679	6.156.991
Прочие поступления		203.227	299.919
Платежи поставщикам за товары и услуги		(733.905)	(774.434)
Авансы выданные		(53.554)	(25.295)
Выплаты по заработной плате		(851.639)	(733.090)
Выплата вознаграждения по займам полученным		(2.198.266)	(2.053.142)
Корпоративный подоходный налог		(413.720)	(450.240)
Другие платежи в бюджет		(479.500)	(794.203)
Выбытие денежных средств в состав прочих текущих активов	11, 15	(5.067.902)	(1.634.309)
Прочие выплаты		(562.312)	(215.325)
<b>Чистые денежные потоки, полученные от операционной деятельности</b>		<b>3.147.911</b>	<b>12.196.663</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Предоплата на приобретение объектов недвижимости		(10.498.809)	(8.102.975)
Размещение депозитов в банках		(16.650.537)	(33.887.953)
Возврат банковских вкладов		22.000.000	26.422.007
Займы выданные третьим сторонам		(16.026.238)	(37.783.626)
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(64.086)	(25.872)
Возврат займов от третьих сторон		3.065.910	375.248
Прочие выплаты		(27.865)	(4.355)
<b>Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(18.201.625)</b>	<b>(53.007.526)</b>

Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 7 по 56 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**  
(продолжение)

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Поступления по займам полученным	19	<b>12.108.303</b>	92.677.830
Выплата основного долга по займам полученным	19	<b>(9.772.947)</b>	(31.624.749)
Дивиденды выплаченные	18	<b>(613.390)</b>	(220.079)
<b>Чистые денежные потоки полученные от финансовой деятельности</b>		<b>1.721.966</b>	60.833.002
<b>Чистое изменение в денежных средствах и их эквивалентах</b>		<b>(13.331.749)</b>	20.022.139
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		<b>39.704.262</b>	19.682.123
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>	17	<b>26.372.513</b>	39.704.262

\* Группа изменила метод предоставления консолидированного отчёта о движении денежных средств (Примечание 4).

Председатель Правления



Главный бухгалтер

Жетпісбай А.Ш.

Сипульдина Б.К.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ**

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

**1. КОРПОРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее по тексту – «Компания» или «Общество») было создано постановлением Правительства Республики Казахстан № 265 от 6 марта 2009 года.

Офис Компании находится по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, ул. Мангилик Ел, 10.

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

В 2010 году Компания основала дочернюю компанию – ТОО «ФН Менеджмент», а в 2013 году – ТОО «СК Девелопмент» (совместно именуемые – «Группа»). Основная деятельность дочерней и ассоциированной компаний раскрыта в *Примечании 2*.

В 2015 году Группа осуществила продажу 51% доли участия в ТОО «ФН Менеджмент».

Миссия Группы заключается в содействии развития строительной отрасли и рынка недвижимости Республики Казахстан путем якорного девелопмента мегапроектов, инвестирования в строительство с применением «зеленых» технологий, а также внедрения инноваций в строительную отрасль.

Основная деятельность Компании включает следующее:

- создание новых активов в виде жилых и коммерческих помещений;
- финансирование объектов строительства, приобретение жилых и нежилых (коммерческих) помещений в завершённых или строящихся объектах недвижимости;
- обеспечение управления недвижимостью.

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

Стратегические направления развития Компании на 2018-2027 года:

Создание возможностей для развития бизнеса:

- Light industrial / логистика (в том числе производственные инкубаторы, специализированные комплексы) – небольшие качественные промышленные помещения, предназначенные для размещения малого и среднего бизнеса в черте города для лучшего доступа к потребителю.
- Управление активами – управление и эксплуатация объектов, созданных в рамках других направлений, а также передаваемых в управление Компании.

Поддержка мобильности населения:

- Апартаменты и городские апартаменты – комплекс квартир, которые сочетают гостиничные услуги и характеристики жилой квартиры для краткосрочного или долгосрочного проживания под управлением профессионального оператора в сегменте эконом класса.
- Медицинская недвижимость – здания и объекты медицинской инфраструктуры – поликлиники, реабилитационные центры, предназначенные для лечения и реабилитации населения в высококачественных условиях.

Территориальное развитие:

- Многофункциональные зоны – комплекс коммерческой придорожной инфраструктуры на магистральных трассах для предоставления комплексных услуг автомобилистам, пассажирам туристических автобусов, водителям грузовых автомобилей для отдыха и восстановления сил в дороге.
- Участие в государственных программах – выполнение задач в рамках постановлений Правительства и других нормативных актов.

Настоящая консолидированная финансовая отчётность представляет собой, на консолидированной основе, финансовые результаты деятельности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 года и её финансовое положение на указанную дату.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 1. КОРПОРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ (продолжение)

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 строительство 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 31*).

В целом, такое колебание доходов от основной деятельности по годам присуще многим местным и зарубежным компаниям, оперирующим в строительной индустрии.

Консолидированная финансовая отчётность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, была утверждена к выпуску руководством Группы 28 февраля 2018 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 2017 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 голоса, принадлежащие Группе.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

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

#### Основа консолидации (продолжение)

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.

#### Дочерние и ассоциированные организации

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа имела следующие дочерние и ассоциированные организации, включенные в настоящую консолидированную финансовую отчётность:

Наименование	Место регистрации	Основная деятельность	Доля участия	
			2017 год	2016 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%

### 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 отчётности 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УЧЕТНЫЕ СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНОЧНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ (продолжение)

#### 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. Расчет справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основан на имеющейся информации по имеющим обязательную силу коммерческим сделкам продажи аналогичных активов или на наблюдаемых рыночных ценах за вычетом дополнительных затрат, понесенных в связи с выбытием актива. Расчет 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.

#### Классификация финансовых активов как предназначенных для торговли или имеющихся в наличии для продажи

Группа анализирует финансовые активы, предназначенные для торговли, отличные от производных инструментов, на предмет уместности допущения о наличии намерения их продажи в ближайшем будущем. Если в редких случаях Группа не в состоянии осуществлять торговлю данными 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 таких активов в категории займов и дебиторской задолженности, инструментов, имеющихся в наличии для продажи, или финансовых инструментов, удерживаемых до погашения, зависит от характера актива.

#### Авансы, выданные строительным компаниям

Авансы, выданные строительным компаниям, производятся Группой 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 2017 года средняя ставка дисконтирования составила 15% (2016 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

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

#### 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 недвижимости 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.

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ

#### Изменения в учётной политике и принципах раскрытия информации

Группа изменила метод предоставления консолидированного отчёта о движении денежных средств с косвенного метода на прямой метод за период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2017 года, поскольку Группа считает, что прямой метод позволяет представить информацию, которая является более уместной для пользователей финансовой отчётности. Группа применила метод представления консолидированного отчёта о движении денежных средств на ретроспективной основе.

Также, Группа решила отразить денежные поступления по процентам от выданных займов, размещенных депозитов и удерживаемых для продажи ценных бумаг в составе операционной деятельности, так как такое представление лучше отражает деятельность Группы (*Примечание 1*).

*Влияние на сравнительную информацию консолидированного отчёта о движении денежных средств за год закончившийся 31 декабря 2017 года*

<i>В тысячах тенге</i>	Как было представлено	Перегруппи- ровки	Как представлено
Чистые денежные потоки, полученные от операционной деятельности	5.483.030	6.713.633	12.196.663
Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности	(46.293.893)	(6.713.633)	(53.007.526)

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Группа впервые применила некоторые новые стандарты и поправки к действующим стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу.

Характер и влияние каждой поправки описаны ниже.

*Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств – Инициатива в сфере раскрытия информации»*

Поправки требуют, чтобы организация раскрывала информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, обусловленные ими (например, прибыль или убытки от изменения валютных курсов). Группа предоставила информацию за текущий период, так и за предшествующий сравнительный период в *Примечании 19*.

*Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» – «Признание отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков»*

Поправки разъясняют, что организация должна учитывать то, ограничивает ли налоговое законодательство источники налогооблагаемой прибыли, против которой она может делать вычеты при восстановлении такой вычитаемой временной разницы, связанной с нереализованными убытками. Кроме того, поправки содержат указания в отношении того, как организация должна определять будущую налогооблагаемую прибыль, и описывают обстоятельства, при которых налогооблагаемая прибыль может предусматривать возмещение некоторых активов в сумме, превышающей их балансовую стоимость. Группа применила поправки ретроспективно. Однако их применение не оказало влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы, поскольку Группа не имеет вычитаемых временных разниц или активов, которые относятся к сфере применения данных поправок.

Также, у Группы нет планов по продаже своей доли в дочерней и ассоциированной компаниях в обозримом будущем.

#### *Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 годов*

Данные усовершенствования включают следующие:

*Поправки к МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других организациях» – разъяснение сферы применения требований к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12*

Поправки разъясняют, что требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12, за исключением описанных в пунктах B10-B16, применяются в отношении доли участия организации в дочерней организации, совместном предприятии или ассоциированной организации (или части доли в совместном предприятии или ассоциированной организации), которая классифицируется (или включается в состав выбывающей группы, которая классифицируется) как предназначенная для продажи. Данные поправки не применяются к Группе.

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

Краткосрочные освобождения, предусмотренные пунктами E3-E7 МСФО (IFRS) 1, были удалены, поскольку они выполнили свою функцию. Данные поправки вступают в силу 1 января 2018 года. Данные поправки не применяются к Группе.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям (продолжение)

##### *Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 годов (продолжение)*

*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»*

Поправки разъясняют следующее:

- Организация, которая специализируется на венчурных инвестициях, или другая аналогичная организация может решить оценивать инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Такое решение принимается отдельно для каждой инвестиции при первоначальном признании.
- Если организация, которая сама не является инвестиционной организацией, имеет долю участия в ассоциированной организации или совместном предприятии, являющихся инвестиционными организациями, то при применении метода долевого участия такая организация может решить сохранить оценку по справедливой стоимости, примененную его ассоциированной организацией или совместным предприятием, являющимися инвестиционными организациями, к своим собственным долям участия в дочерних организациях. Такое решение принимается отдельно для каждой ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями, на более позднюю из следующих дат: (а) дату первоначального признания ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями; (б) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие становятся инвестиционными организациями; и (в) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие, являющиеся инвестиционными организациями, впервые становятся материнскими организациями.

Данные поправки применяются ретроспективно и вступают в силу 1 января 2018 года. Допускается досрочное применение. Если организация применит данные поправки в отношении более раннего периода, она должна раскрыть этот факт. Данные поправки не применимы к Группе.

##### *Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»*

Данные поправки устраняют проблемы, возникающие в связи с применением нового стандарта по финансовым инструментам, МСФО (IFRS) 9, до внедрения МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», который заменяет собой МСФО (IFRS) 4. Поправки предусматривают две возможности для организаций, выпускающих договоры страхования: временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9 и метод наложения. Временное освобождение впервые применяется в отношении отчётных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Организация может принять решение о применении метода наложения, когда она впервые применяет МСФО (IFRS) 9, и применять данный метод ретроспективно в отношении финансовых активов, классифицированных по усмотрению организации при переходе на МСФО (IFRS) 9. При этом организация пересчитывает сравнительную информацию, чтобы отразить метод наложения, в том и только в том случае, если она пересчитывает сравнительную информацию при применении МСФО (IFRS) 9. Данные поправки не применимы к Группе.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ**  
**(продолжение)****4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)****Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям (продолжение)***Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 годов (продолжение)**Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата»*

В разъяснении поясняется, что датой операции для целей определения обменного курса, который должен использоваться при первоначальном признании соответствующего актива, расхода или дохода (или его части) при прекращении признания немонетарного актива или немонетарного обязательства, возникающих в результате совершения или получения предварительной оплаты, является дата, на которую организация первоначально признает немонетарный актив или немонетарное обязательство, возникающие в результате совершения или получения предварительной оплаты. В случае нескольких операций совершения или получения предварительной оплаты организация должна определять дату операции для каждой выплаты или получения предварительной оплаты. Организации могут применять данное разъяснение ретроспективно. В качестве альтернативы организация может применять разъяснение перспективно в отношении всех активов, расходов и доходов в рамках сферы применения разъяснения, первоначально признанных на указанную дату или после нее:

- (i) начало отчётного периода, в котором организация впервые применяет данное разъяснение; или
- (ii) начало предыдущего отчётного периода, представленного в качестве сравнительной информации в финансовой отчётности отчётного периода, в котором организация впервые применяет данное разъяснение.

Разъяснение вступает в силу в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение при условии раскрытия данного факта. Однако поскольку текущая деятельность Группы соответствует требованиям разъяснения, Группа не ожидает, что оно окажет влияние на ее консолидированную финансовую отчётность.

*Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределённость в отношении правил исчисления налога на прибыль»*

Разъяснение рассматривает порядок учёта налога на прибыль, когда существует неопределённость налоговых трактовок, что влияет на применение МСФО (IAS) 12. Разъяснение не применяется к налогам или сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит особых требований, касающихся процентов и штрафов, связанных с неопределёнными налоговыми трактовками. В частности, разъяснение рассматривает следующие вопросы:

- рассматривает ли организация неопределённые налоговые трактовки отдельно;
- допущения, которые организация делает в отношении проверки налоговых трактовок налоговыми органами;
- как организация определяет налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), налоговую базу, неиспользованные налоговые убытки, неиспользованные налоговые льготы и ставки налога;
- как организация рассматривает изменения фактов и обстоятельств.

Организация должна решить, рассматривать ли каждую неопределённую налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределёнными налоговыми трактовками. Необходимо использовать подход, который позволит с большей точностью предсказать результат разрешения неопределённости. Разъяснение вступает в силу в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускаются определённые освобождения при переходе. Группа будет применять разъяснение с даты его вступления в силу. Группа не ожидает, что оно окажет влияние на её консолидированную финансовую отчётность.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

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

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

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

В июле 2014 года Совет по МСФО выпустил окончательную редакцию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и все предыдущие редакции МСФО (IFRS) 9. МСФО (IFRS) 9 объединяет вместе три части проекта по учёту финансовых инструментов: классификация и оценка, обесценение и учёт хеджирования. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. За исключением учёта хеджирования стандарт применяется ретроспективно, но предоставление сравнительной информации не является обязательным. Требования в отношении учёта хеджирования, главным образом, применяются перспективно, с некоторыми ограниченными исключениями.

Группа планирует начать применение нового стандарта с требуемой даты вступления в силу. В 2017 году Группа осуществила общую оценку влияния МСФО (IFRS) 9, в частности классификацию и оценку финансовых инструментов, однако в настоящее время Группа в процессе определения влияния обесценения на консолидированную финансовую отчётность Группы.

Предварительная оценка основывается на информации, доступной в настоящее время, и может быть изменена вследствие более детального анализа или получения дополнительной обоснованной и подтверждаемой информации, которая станет доступной для Группы в 2018 году, когда Группа начнет применение МСФО (IFRS) 9.

В целом, Группа не ожидает значительного влияния новых требований на свой консолидированный отчёт о финансовом положении и собственный капитал, за исключением применения требований к обесценению в МСФО (IFRS) 9. Группа ожидает увеличения суммы оценочного резерва под убытки, что окажет отрицательное влияние на собственный капитал, как описано ниже и в будущем проведет детальный анализ для определения суммы увеличения.

#### *(а) Классификация и оценка*

Группа не ожидает значительного влияния на свой бухгалтерский баланс и собственный капитал при применении требований к классификации и оценке МСФО (IFRS) 9. Группа планирует продолжать оценивать по справедливой стоимости все финансовые активы, оцениваемые в настоящее время по справедливой стоимости. Котируемые долговые ценные бумаги, которые удерживаются в настоящее время в качестве имеющихся в наличии для продажи, прибыли и убытки от изменения справедливой стоимости которых отражаются в настоящее время в составе прочего совокупного дохода, будут вместо этого оцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток, что увеличит волатильность отражаемых прибыли или убытка.

Резерв переоценки инструментов, имеющихся в наличии для продажи, в размере 289.241 тысячи тенге, который относится к этим инструментам в размере, представленном в настоящее время как накопленный прочий совокупный доход. Ожидается, что согласно МСФО (IFRS) 9 такие инструменты также будут оцениваться по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Соответственно МСФО (IFRS) 9 не окажет влияния на консолидированную финансовую отчётность Группы.

Группа планирует удерживать не котируемые на бирже долевые ценные бумаги в обозримом будущем. В отношении данных инвестиции в предыдущих периодах убытки от обесценения в составе прибыли или убытка не признавались. Группа намеревается воспользоваться возможностью представлять изменения справедливой стоимости таких инвестиций в составе прочего совокупного дохода, и таким образом применение МСФО (IFRS) 9 не окажет влияния на ее консолидированную финансовую отчётность.

Займы, а также торговая дебиторская задолженность удерживаются для получения предусмотренных договором денежных потоков, и ожидается, что они приведут к возникновению денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счёт основной суммы долга и процентов.

Группа проанализировала характеристики предусмотренных договором денежных потоков по этим инструментам и пришла к выводу, что они отвечают критериям для оценки по амортизированной стоимости согласно МСФО (IFRS) 9. Следовательно, реклассифицировать данные инструменты не требуется.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Стандарты, которые были выпущены, но ещё не вступили в силу (продолжение)

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (продолжение)

##### (б) Обесценение

МСФО (IFRS) 9 требует, чтобы Группа отражала по всем долговым ценным бумагам, займам и торговой дебиторской задолженности 12-месячные ожидаемые кредитные убытки или ожидаемые кредитные убытки за весь срок. Группа будет применять упрощенный подход и отразит ожидаемые кредитные убытки за весь срок по торговой дебиторской задолженности, займам выданным и прочим финансовым активам. Группа ожидает, что эти требования окажут значительное влияние на её собственный капитал ввиду необеспеченности займов и дебиторской задолженности, но она должна будет провести более детальный анализ, учитывающий всю обоснованную и подтверждаемую информацию, включая прогнозную, для определения размеров влияния.

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

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года, а в апреле 2016 года были внесены поправки. Стандарт предусматривает модель, включающую пять этапов, которая будет применяться в отношении выручки по договорам с покупателями. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признаётся в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю.

Новый стандарт по выручке заменит все существующие требования МСФО к признанию выручки. Будет требоваться полное ретроспективное применение или модифицированное ретроспективное применение для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты; при этом допускается досрочное применение. В 2017 году Группа провела детальный анализ последствий применения МСФО (IFRS) 15 и выбрала модифицированное ретроспективное применение.

Деятельность Группы связана с реализацией и управлением недвижимостью.

##### (а) Продажа недвижимости

Ожидается, что 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 приема-передачи.

При подготовке к применению МСФО (IFRS) 15 Группа принимает во внимание следующее:

##### (i) Переменное возмещение

МСФО (IFRS) 15 требует ограничивать расчётное переменное возмещение во избежание признания завышенной суммы выручки. Договоры с покупателями не предоставляют покупателям право на возврат, торговые или оптовые скидки. Данное обновление не повлияет на признание выручки.

##### • Право на возврат

В настоящее время Группа не предусматривает в договорах право на возврат недвижимости в течение установленного срока.

##### • Оптовые скидки

Группа не предоставляет своим покупателям ретроспективную оптовую скидку на недвижимость, приобретенную покупателем согласно договорам купли-продажи недвижимости. Согласно МСФО (IFRS) 15 ретроспективные оптовые скидки приводят к тому, что возмещение считается переменным.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Стандарты, которые были выпущены, но ещё не вступили в силу (продолжение)

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

(a) Продажа недвижимости (продолжение)

(ii) Гарантийные обязательства

Группа не предоставляет гарантии на обслуживание объектов недвижимости и не предоставляет расширенных гарантий в договорах с покупателями. Таким образом, большинство существующих гарантий будет являться гарантиями типа «гарантия-соответствие» согласно МСФО (IFRS) 15, которые будут продолжать учитываться согласно МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» в соответствии с текущей практикой Группы.

(б) Оказание услуг

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

(в) Оборудование, полученное от покупателей

Группа не получает от покупателей какие-либо товары и оборудование, которые признаются по справедливой стоимости в качестве основных средств согласно Разъяснению КРМФО (IFRIC) 18 «Передача активов покупателями». МСФО (IFRS) 15 требует, чтобы справедливая стоимость такого неденежного возмещения, полученного или ожидаемого к получению покупателем, включалась в цену сделки.

(г) 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.

(д) 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.

(е) 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 объём информации, требуемой к раскрытию в финансовой отчётности Группы. Многие требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 15 являются совершенно новыми, и по оценке Группы некоторые из этих требований к раскрытию информации окажут значительное влияние.

В частности, Группа ожидает, что объём примечаний к консолидированной финансовой отчётности в связи с раскрытием значительных суждений, использованных при определении цены сделки по договорам не увеличится.

Кроме того, ожидается, что будет раскрыт небольшой объём информации в результате суждений, использованных при оценке договоров, по которым Группа выступает в качестве принципала, а не агента, которые не содержат компонент финансирования, а так же переменного возмещения и гарантий.

Также согласно требованиям МСФО (IFRS) 15 Группа должна детализировать информацию о выручке, признанной по договорам с покупателями, по категориям, отражающим то, каким образом экономические факторы влияют на характер, величину, сроки и неопределённость возникновения выручки и денежных потоков.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Стандарты, которые были выпущены, но ещё не вступили в силу (продолжение)

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

*(е) Требования к представлению и раскрытию информации (продолжение)*

Кроме того, она должна раскрыть информацию об отношении между раскрытием информации о детализированной выручке и информацией о выручке, которая раскрывается по каждому отчётному сегменту. В течении 2017 года Группа оперировала в одном сегменте.

В 2017 году Группа продолжила тестирование соответствующих систем, процедур внутреннего контроля, политик и процессов, необходимых для сбора и раскрытия требуемой информации.

*(ж) Прочие корректировки*

При первом применении МСФО (IFRS) 15 ввиду проведенного анализа по МСФО 15 Группа не будет корректировать другие статьи консолидированной финансовой отчётности, например, отложенные налоги, активы, предназначенные для продажи, и связанные с ними обязательства, прибыль или убыток после налогообложения за год от прекращенной деятельности, инвестиции в ассоциированную организацию и совместное предприятие, а также доля в прибыли ассоциированной организации и совместного предприятия.

Требования МСФО (IFRS) 15 к признанию и оценке также применяются в отношении признания и оценки прибылей и убытков от выбытия нефинансовых активов (например, объектов основных средств и нематериальных активов), когда такое выбытие не является результатом обычной деятельности. Однако ожидается, что при переходе на стандарт влияние таких изменений на консолидированную финансовую отчётность Группы не будет.

*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 рассматривают противоречие между МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, в части учёта потери контроля над дочерней организацией, которая продается ассоциированной организации или совместному предприятию или вносится в них. Поправки разъясняют, что прибыль или убыток, которые возникают в результате продажи или вноса активов, представляющих собой бизнес согласно определению в МСФО (IFRS) 3, в сделке между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием, признаются в полном объёме. Однако прибыль или убыток, которые возникают в результате продажи или вноса активов, не представляющих собой бизнес, признаются только в пределах долей участия, имеющихся у иных, чем организация, инвесторов в ассоциированной организации или совместном предприятии. Совет по МСФО перенес дату вступления данных поправок в силу на неопределённый срок, однако организация, применяющая данные поправки досрочно, должна применять их перспективно. Группа будет применять данные поправки, когда они вступят в силу.

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

Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций», в которых рассматриваются три основных аспекта: влияние условий перехода прав на оценку операций по выплатам на основе акций с расчётами денежными средствами; классификация операций по выплатам на основе акций с условием расчётов на нетто-основе для обязательств по налогу, удерживаемому у источника; учёт изменения условий операции по выплатам на основе акций, в результате которого операция перестаёт классифицироваться как операция с расчётами денежными средствами и начинает классифицироваться как операция с расчётами долевыми инструментами.

При принятии поправок организации не обязаны пересчитывать информацию за предыдущие периоды, однако допускается ретроспективное применение при условии применения поправок в отношении всех трех аспектов и соблюдения других критериев.

Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. В настоящее время Группа оценивает возможное влияние данных поправок на её консолидированную финансовую отчётность.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Стандарты, которые были выпущены, но ещё не вступили в силу (продолжение)

##### *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 учёта в балансе, аналогично порядку учёта, 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 определённого 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 учёта 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.

Кроме этого, МСФО (IFRS) 16 требует от арендодателей и арендаторов раскрытия большего объёма информации по сравнению с МСФО (IAS) 17.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение, но не ранее даты применения организацией МСФО (IFRS) 15. Арендатор вправе применять данный стандарт с использованием ретроспективного подхода либо модифицированного ретроспективного подхода. Переходные положения стандарта предусматривают определённые освобождения. В 2018 году Группа продолжит оценивать возможное влияние МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчётность.

##### *МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»*

МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования (т.е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает данные договоры страхования, а также к определённым гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия. Имеется несколько исключений из сферы применения. Основная цель МСФО (IFRS) 17 заключается в предоставлении модели учёта договоров страхования, которая является более эффективной и последовательной для страховщиков. В отличие от требований в МСФО (IFRS) 4, которые в основном базируются на предыдущих местных учётных политиках, МСФО (IFRS) 17 предоставляет всестороннюю модель учёта договоров страхования, охватывая все уместные аспекты учёта. В основе МСФО (IFRS) 17 лежит общая модель, дополненная следующим:

- Определённые модификации для договоров страхования с прямым участием в инвестиционном доходе (метод переменного вознаграждения).
- Упрощённый подход (подход на основе распределения премии) в основном для краткосрочных договоров.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчётных периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты, при этом требуется представлять сравнительную информацию. Данный стандарт не применим к Группе.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Стандарты, которые были выпущены, но ещё не вступили в силу (продолжение)

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

Поправки разъясняют, когда организация должна переводить объекты недвижимости, включая недвижимость, находящуюся в процессе строительства или развития, в категорию или из категории инвестиционной недвижимости. В поправках указано, что изменение характера использования происходит, когда объект недвижимости начинает или перестаёт соответствовать определению инвестиционной недвижимости и существуют свидетельства изменения характера его использования. Изменение намерений руководства в отношении использования объекта недвижимости само по себе не свидетельствует об изменении характера его использования. Организации должны применять данные поправки перспективно в отношении изменений характера использования, которые происходят на дату начала годового отчётного периода, в котором организация впервые применяет поправки, или после этой даты. Организация должна повторно проанализировать классификацию недвижимости, удерживаемой на эту дату, и, если применимо, произвести перевод недвижимости для отражения условий, которые существуют на эту дату. Допускается ретроспективное применение в соответствии с МСФО (IAS) 8, но только если это возможно без использования более поздней информации.

Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение при условии раскрытия данного факта. Группа будет применять данные поправки, когда они вступят в силу. Однако поскольку текущая деятельность Группы соответствует требованиям разъяснения, Группа не ожидает, что оно окажет влияние на ее консолидированную финансовую отчётность.

#### Пересчёт иностранной валюты

Консолидированная финансовая отчётность Группы представлена в тенге, которая 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 средневзвешенные валютные курсы, установленные на Казахстанской фондовой бирже («КФБ»).

Обменный курс доллара США, установленный на КФБ на 31 декабря 2017 года, составил 332,33 тенге за 1 доллар США (в 2016 году 333,29 за 1 доллар США). На 28 февраля 2018 года обменный курс доллара США составил 320,25 тенге за 1 доллар США.

#### Инвестиции в совместные операции

Совместное предприятие – это разновидность совместного предпринимательства, согласно которому стороны, осуществляющие совместный контроль в отношении предпринимательства, имеют права на чистые активы совместного предприятия. Совместный контроль – это обусловленное договором совместное осуществление контроля, которое имеет место только в тех случаях, когда принятие решений в отношении значимой деятельности требует единогласного согласия сторон, осуществляющих совместный контроль.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Инвестиции в совместные операции (продолжение)

Совместная операция – это разновидность совместного предпринимательства, которая предполагает наличие у сторон, обладающих совместным предпринимательством контролем над деятельностью, прав на активы и ответственности по обязательствам, связанным с деятельностью.

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

В связи со своей долей участия в совместной операции Группа признаёт:

- активы, включая долю в активах, которые удерживаются совместно;
- обязательства, включая долю в обязательствах, понесенных совместно;
- выручку от продажи своей доли продукции, произведенной совместной операцией;
- долю в выручке от продажи продукции, совместной операцией; и
- расходы, включая долю в расходах, понесенных совместно.

#### 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 операционной 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».

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Инвестиции в ассоциированную компанию (продолжение)

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 31* 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 нефинансового 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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.

Соответствующее подразделение Группы (далее – «Рабочая Группа») определяет политику и процедуры для периодической оценки по справедливой стоимости соответствующих активов и обязательств.

В состав Рабочей Группы по оценке входят руководители Департамента управления активами, а также Департамента бюджетирования и казначейства.

Для оценки значительных активов, таких как производные инструменты, привлекаются внешние оценщики. Решение о привлечении внешних оценщиков принимается ежегодно Рабочей Группой после обсуждения и утверждения этого решения аудиторским комитетом Группы. В качестве критериев отбора применяются знание рынка, репутация, независимость и соответствие профессиональным стандартам. После обсуждения с внешними оценщиками Рабочая Группа принимает решение о том, какие методики оценки и исходные данные необходимо использовать в каждом случае.

На каждую отчётную дату Рабочая Группа анализирует изменения стоимости активов и обязательств, которые необходимо повторно проанализировать и повторно оценить в соответствии с учётной политикой Группы. В рамках такого анализа Рабочая Группа проверяет основные исходные данные, которые применялись при последней оценке, путем сравнения информации, используемой при оценке, с договорами и прочими уместными документами.

Рабочая Группа и внешние оценщики Группы также сравнивают изменения справедливой стоимости каждого актива и обязательства с соответствующими внешними источниками с целью определения обоснованности изменения.

Рабочая Группа и внешние оценщики Группы периодически предоставляют результаты оценки аудиторскому комитету Группы, что предполагает обсуждение основных допущений, которые использовались при оценке.

Для целей раскрытия информации о справедливой 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 доходов

Выручка признаётся в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и если выручка может быть надёжно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учётом определённых в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин. Группа анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определёнными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Признание доходов (продолжение)

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 или 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 налоговыми органами. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчёта данной суммы, – 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Подходный налог (продолжение)

##### *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 отчётную 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 отчётную 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 отчётную дату.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признаётся 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### 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 соответственно как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; займы и дебиторская задолженность, финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

Все финансовые активы, за исключением финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

Все операции покупки или продажи финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определённом 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 краткосрочные и долгосрочные депозиты, государственные облигации, торговую и прочую дебиторскую задолженность; займы и прочие суммы к получению, такие как суммы, уплаченные строительным компаниям с начислением вознаграждения, и финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

##### *Последующая оценка*

Последующая оценка финансовых активов зависит от их классификации следующим образом:

##### *Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток*

Категория «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает финансовые активы, предназначенные для торговли, и финансовые активы, отнесенные при первоначальном признании в категорию переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты, включая отделённые встроенные производные инструменты, также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они определяются как инструменты эффективного хеджирования согласно МСФО (IAS) 39. Группа отнесла право на приобретение долевого инструмента в категорию переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в консолидированном отчёте о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения их справедливой стоимости признаются в составе затрат по финансированию (отрицательные чистые изменения справедливой стоимости) или в составе дохода от финансирования (положительные чистые изменения справедливой стоимости) в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

Группа анализирует финансовые активы, предназначенные для торговли, отличные от производных инструментов, на предмет уместности допущения о наличии намерения их продажи в ближайшем будущем.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые активы (продолжение)

##### *Последующая оценка (продолжение)*

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

Если в редких случаях Группа не в состоянии осуществлять торговлю данными 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 таких активов в категории займов и дебиторской задолженности, инструментов, имеющихся в наличии для продажи, или финансовых инструментов, удерживаемых до погашения, зависит от характера актива.

Проводимый анализ не оказывает влияния на финансовые активы, классифицированные как переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в силу использования компанией возможности учёта по справедливой стоимости, поскольку эти инструменты не могут быть переклассифицированы после первоначального признания.

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

Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчёте 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 непроемлемые 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 отчёте о совокупном доходе. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в консолидированном отчёте 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 обесценённой, 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые активы (продолжение)

##### Последующая оценка (продолжение)

##### Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи (продолжение)

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 отчёт о совокупном доходе.

##### Прекращение признания

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться, (т.е. исключается из консолидированного отчёта о финансовом положении), если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истёк; либо
- 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.

Если Группа передала все свои права на получение денежных потоков от актива, либо заключила транзитное соглашение, она оценивает, сохранила ли она риски и выгоды, связанные с правом собственности, и если да, то в каком объёме. Если Группа не передала, но и не сохранила за собой практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, Группа продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой Группа продолжает свое участие в нем. В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Группой.

##### Обесценение финансовых активов

На каждую отчётную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов считаются обесцененными тогда и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (наступление «случая понесения убытка»), которые оказали поддающееся надежной оценке влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу или группе финансовых активов. Свидетельства обесценения могут включать в себя указания на то, что должник или группа должников испытывают существенные финансовые затруднения, не могут обслуживать свою задолженность или неисправно осуществляют выплату процентов или основной суммы задолженности, а также вероятность того, что ими будет проведена процедура банкротства или финансовой реорганизации иного рода.

Кроме того, к таким свидетельствам относятся наблюдаемые данные, указывающие на наличие поддающегося оценке снижения ожидаемых будущих денежных потоков по финансовому инструменту, в частности, такие как изменение объёмов просроченной задолженности или экономических условий, находящихся в определённой взаимосвязи с отказами от исполнения обязательств по выплате долгов.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Обесценение финансовых активов (продолжение)

##### *Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости*

В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группа сначала проводит отдельную оценку существования объективных свидетельств обесценения индивидуально значимых финансовых активов, либо совокупно по финансовым активам, не являющимся индивидуально значимыми.

Если Группа определяет, что объективные свидетельства обесценения индивидуально оцениваемого финансового актива отсутствуют, вне зависимости от его значимости, она включает данный актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска, а затем рассматривает данные активы на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, отдельно оцениваемые на предмет обесценения, по которым признаётся либо продолжает признаваться убыток от обесценения, не включаются в совокупную оценку на предмет обесценения.

При наличии объективного свидетельства понесения убытка от обесценения сумма убытка оценивается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков (без учёта будущих ожидаемых кредитных убытков, которые ещё не были понесены). Приведенная стоимость расчётных будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому активу. Если процентная ставка по займу является переменной, ставка дисконтирования для оценки убытка от обесценения представляет собой текущую эффективную ставку процента.

Балансовая стоимость актива снижается посредством использования счёта резерва, а сумма убытка признаётся в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

Начисление процентного дохода по сниженной балансовой стоимости продолжается, основываясь на процентной ставке, используемой для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки убытка от обесценения. Процентные доходы отражаются в составе доходов от финансирования в консолидированном отчёте о совокупном доходе. Займы вместе с соответствующими резервами списываются с баланса, если отсутствует реалистичная перспектива их возмещения в будущем, а все доступное обеспечение было реализовано либо передано Группе. Если в течение следующего года сумма расчётного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается ввиду какого-либо события, произошедшего после признания обесценения, сумма ранее признанного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается посредством корректировки счёта резерва. Если имевшее место ранее списание стоимости финансового инструмента впоследствии восстанавливается, сумма восстановления признаётся как уменьшение затрат по финансированию в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

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

В отношении финансовых инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, Группа на каждую отчётную дату оценивает существование объективных свидетельств того, что инвестиция или группа инвестиций подверглись обесценению.

В случае долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, обесценение оценивается на основе тех же критериев, которые применяются в отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Однако сумма отраженного убытка от обесценения представляет собой накопленный убыток, оцененный как разница между амортизированной стоимостью и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытка от обесценения по данным инвестициям, ранее признанного в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

Начисление процентов в отношении уменьшенной балансовой стоимости актива продолжается по процентной ставке, использованной для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки убытка от обесценения. Процентные доходы отражаются в составе доходов от финансирования в консолидированном отчёте о совокупном доходе. Если в течение следующего года справедливая стоимость долгового инструмента возрастает, и данный рост можно объективно связать с событием, произошедшим после признания убытка от обесценения в консолидированном отчёте о совокупном доходе, убыток от обесценения восстанавливается через консолидированный отчёт о совокупном доходе.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### 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 недвижимости, 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### 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 имеют ограниченные сроки полезного использования.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Нематериальные активы (продолжение)

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, заключённых 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 амортизируются 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### 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 ставке 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 обесценённого 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 предыдущие 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Недвижимость для реализации

Недвижимость, приобретенная 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 передает 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события; отток экономических выгод, который потребует для погашения этого обязательства, является вероятным, и может быть получена надежная 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 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 2017 и 2016 годы представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Земля</b>	<b>Здания</b>	<b>Офисное оборудование</b>	<b>Итого</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	26.101	4.882.767	318.626	5.227.494
Поступления	–	–	57.108	57.108
Выбытия	–	–	(3.942)	(3.942)
Переведено в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	–	(3.541.637)	–	(3.541.637)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	26.101	1.341.130	371.792	1.739.023
Поступления	–	–	33.727	33.727
Выбытия	–	–	(165)	(165)
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	26.101	1.341.130	405.354	1.772.585
<b>Накопленный износ</b>				
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	–	(440.720)	(166.034)	(606.754)
Начисленный износ за год	–	(29.099)	(46.210)	(75.309)
Износ при выбытии	–	–	1.347	1.347
Перевод в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	–	320.800	–	320.800
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	–	(149.019)	(210.897)	(359.916)
Начисленный износ за год	–	(29.099)	(31.230)	(60.329)
Износ при выбытии	–	–	80	80
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	–	(178.118)	(242.047)	(420.165)
<b>Остаточная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	26.101	1.192.111	160.895	1.379.107
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	26.101	1.163.012	163.307	1.352.420

В 2016 году основная часть здания «Казына Тауэр» с остаточной стоимостью 3.220.837 тысяч тенге, сдаваемая в аренду, была переведена в инвестиционную недвижимость в связи с изменением в характере использования недвижимости.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**  
**(продолжение)****6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Движение инвестиционной недвижимости за 2017 и 2016 годы представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Здание</b>	<b>Коммерческие помещения</b>	<b>Парковочные места</b>	<b>Итого</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	–	328.600	606.000	934.600
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	–	(81.696)	(8.000)	(89.696)
Переведено из основных средств (Примечание 5)	3.541.637	–	–	3.541.637
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	3.541.637	246.904	598.000	4.386.541
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	–	(135.667)	–	(135.667)
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>3.541.637</b>	<b>111.237</b>	<b>598.000</b>	<b>4.250.874</b>
<b>Накопленная амортизация и обесценение</b>				
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	–	(30.175)	(71.713)	(101.888)
Начисленный износ за год	(76.992)	–	(11.015)	(88.007)
Износ при выбытии	–	3.401	–	3.401
Переведено из основных средств (Примечание 5)	(320.800)	–	–	(320.800)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	(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
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>(474.784)</b>	<b>(22.481)</b>	<b>(94.689)</b>	<b>(591.954)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	3.143.845	220.130	515.272	3.879.247
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>3.066.853</b>	<b>88.756</b>	<b>503.311</b>	<b>3.658.920</b>

В 2017 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 2017 года, справедливая стоимость объектов недвижимости Группы составляет 6.056.723 тысячи тенге (2016 год: 7.479.628 тысяч тенге).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 7. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ

<i>В тысячах тенге</i>	Квартиры	Коммерческие помещения	Парковочные места	Итого
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	3.806.587	–	–	3.806.587
Поступление недвижимости (Примечание 8)	493.020	–	–	493.020
Переведено из инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	–	81.696	8.000	89.696
Реализованная недвижимость (Примечание 25)	(3.010.482)	(28.037)	–	(3.038.519)
Сдано в финансовую аренду	–	(81.696)	(8.000)	(89.696)
Внутренние перемещения	(95.318)	95.318	–	–
Переведено в прочие долгосрочные активы (Примечание 13)	(933.173)	28.037	–	(905.136)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	260.634	95.318	–	355.952
Поступление недвижимости (Примечание 8)	23.055	–	–	23.055
Переведено из инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	–	135.667	–	135.667
Реализованная недвижимость (Примечание 25)	(233.079)	(25.847)	–	(258.926)
Сдано в финансовую аренду	–	(134.227)	–	(134.227)
Переведено из прочих долгосрочных активов (Примечание 13)	19.470	24.407	–	43.877
Переведено в прочие долгосрочные активы (Примечание 13)	(21.945)	(95.318)	–	(117.263)
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	48.135	–	–	48.135

В 2017 году, на баланс Группы поступили два жилых дома в ЖК «Шығыс» в г. Астана, в рамках программы «Нұрлы жер», направление – арендное жилье с выкупом (ранее – «Программа развития регионов – 2020»).

### 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 государственных 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 авансов, выданных строительным компаниям, за 2017 и 2016 годы представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2017 год	2016 год
<b>На начало года</b>	13.551.250	9.746.719
Авансы, выданные за год	10.498.809	8.102.975
Полученные объекты недвижимости	(13.203.019)	(3.878.281)
Переуступка прав требования	–	(471.176)
Гарантийные платежи	197.470	51.013
<b>На конец года</b>	11.044.510	13.551.250
Минус: авансы за строящиеся объекты, которые будут реализованы/переданы в собственность Группы в течение 12 месяцев после отчётной даты	(8.103)	(3.758.257)
<b>Авансы за строящиеся объекты, которые будут сданы в аренду</b>	11.036.407	9.792.993

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 8. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ (продолжение)

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

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Прочие долгосрочные активы (Примечание 13)	13.228.648	3.337.168
Недвижимость для реализации (Примечание 7)	23.055	493.020
Услуги по незавершенному строительству, не связанные с авансами	(48.684)	–
Выплаченный налог на добавленную стоимость за прочие долгосрочные активы	–	48.093
	13.203.019	3.878.281

### 9. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

Долгосрочные финансовые активы представлены следующим образом:

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Задолженность по финансовой аренде	40.042.701	37.820.240
Займы выданные строительным компаниям	158.219	52.996
Займы выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»	–	32.369.914
Опцион, учитываемый по справедливой стоимости (Примечание 16)	–	352.105
	40.200.920	70.595.255

#### 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	2017 год		2016 год	
	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей
В течение одного года	6.407.212	2.222.718	5.850.248	1.894.091
Свыше одного года, но не более пяти лет	25.554.330	9.830.508	23.331.101	8.554.914
Свыше пяти лет	42.893.147	30.212.193	42.767.017	29.265.326
<b>Итого минимальные арендные платежи</b>	<b>74.854.689</b>	<b>42.265.419</b>	<b>71.948.366</b>	<b>39.714.331</b>
За вычетом финансовых доходов	(32.589.270)	–	(32.234.035)	–
<b>Дисконтированная стоимость минимальных арендных платежей</b>	<b>42.265.419</b>	<b>42.265.419</b>	<b>39.714.331</b>	<b>39.714.331</b>
Минус: суммы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев (Примечание 16)		(2.222.718)		(1.894.091)
<b>Суммы к погашению более чем через 12 месяцев</b>		<b>40.042.701</b>		<b>37.820.240</b>

Увеличение задолженности по финансовой аренде в 2017 году связано с реализацией недвижимости в финансовую аренду в жилых комплексах «Асыл Арман» в г. Алматы, «Юнис сити» в г. Актобе, ЖК «Хан-Тенгри» в г. Астана, ЖК «Эталон» в г. Алматы, ЖК «Современный» и «Шығыс» г. Астана, ЖК «Жануя» в г. Караганда и ЖК «Усть-Каменогорск» в рамках реализации программы «Нұрлы жер» направление арендное жилье с выкупом (ранее – «Программа развития регионов – 2020»).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 9. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ (продолжение)

#### 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 компаниям 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.

Кроме того, в 2017 году Группа реклассифицировала займы выданные по программе «Нұрлы жер» коммерческое направление в состав краткосрочных займов в связи с погашением займов в 2018 году в соответствии с договорными обязательствами (Примечание 15).

#### Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения

В соответствии с условиями некоторых договоров с Застройщиками, Группа производит авансовые платежи в ходе строительства объектов недвижимости, однако Застройщики имеют право реализовать объекты строительства по свободной цене. Данное право сохраняется за Застройщиками в период строительства, а также в течение одного года после завершения строительства объекта недвижимости. Кроме того, на сумму предоставленного Застройщикам финансирования начисляется премия по ставке 5-7% годовых. Соответственно, Группа признает сумму произведенного финансирования в качестве финансового инструмента.

В течение 2017 года Группа реклассифицировала займы выданные под финансирование строительных компаний в состав краткосрочных активов в связи с планируемым сроком наступлением погашения. По состоянию на 31 декабря 2017 года, краткосрочная часть финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения составила сумму 97.180 тысяч тенге (2016 год: 165.629 тысяч тенге) (Примечание 16).

#### 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 должна разместить 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 Проектной компании ТОО «EXPO Village», осуществляющей реализацию Проекта. По состоянию на 31 декабря 2017 года, Группа разместила 41.450.537 тысяч тенге (2016 год: 30.800.000 тысяч тенге) (Примечание 10).

В дополнение к договору о совместной реализации проекта, между ТОО «СК Девелопмент» 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 мае 2017 года Группа подписала дополнительное соглашение, согласно которому контрольная дата была изменена с 1 апреля 2017 года на 31 декабря 2017 года. Однако, в декабре 2017 года Группа подписала дополнительное соглашение № 9 в дополнение к договору о совместной реализации проекта «Зеленый квартал», о переносе контрольной даты с 31 декабря 2017 года на 1 апреля 2018 года.

Данные договора приводят к возникновению у Группы права покупки доли участия в ТОО «EXPO Village», которое является производным финансовым инструментом согласно МСБУ (IAS) 39, и должно быть признано по его справедливой стоимости в консолидированной финансовой отчетности Группы.

По состоянию на 31 декабря 2017 года, Группа провела переоценку опциона по справедливой стоимости на конец отчетного периода в размере 352.105 тысяч тенге (2016 год: 352.105 тысяч тенге) и перевела опцион его в состав текущих финансовых активов в связи с тем что исполнение опциона ожидается в течение 2018 года (Примечание 16). Для определения справедливой стоимости опциона была применена формула Блэка-Шоулза.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 10. СРЕДСТВА В КРЕДИТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Депозиты в прочих казахстанских банках	41.450.537	41.800.000
Начисленные проценты	136.447	209.274
Депозиты в АО «Delta Bank»	–	5.000.000
	41.586.984	47.009.274
Депозиты, размещённые на срок менее 1 года	(136.447)	(16.209.274)
<b>Долгосрочные депозиты</b>	<b>41.450.537</b>	<b>30.800.000</b>

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

В 2017 году Группа реклассифицировала краткосрочные депозиты размещённые в АО «Delta Bank» в размере 5.000.000 тысяч тенге из средств в кредитных учреждениях в состав прочих текущих активов в связи с начислением резерва по обесценению по причине лишения банковской лицензии АО «Delta Bank» (Примечание 11).

### 11. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Денежные средства в АО «Дельта Банк»	5.067.902	–
Денежные средства в АО «КазИнвестБанк»	1.454.281	1.634.309
Денежные средства в АО «Альфа Банк»	234.771	–
Прочие текущие активы	30.874	112.536
Резерв на обесценение	(6.691.172)	(1.634.309)
	96.656	112.536

По состоянию на 31 декабря 2017 года прочие текущие активы представляют собой задолженность по претензиям, задолженность по текущему счёту размещенному в банке второго уровня АО «КазИнвестБанк» в размере 1.454.281 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 2017 года Группа осуществила восстановление резерва с залога в размере 11.084 тысяч тенге.

Движение резерва на обесценение по прочим активам представлено следующим образом:

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
На начало года	1.634.309	–
Восстановление	(11.084)	–
Начисление	5.067.947	1.634.309
<b>На конец года</b>	<b>6.691.172</b>	<b>1.634.309</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 12. ИНВЕСТИЦИЯ В АССОЦИИРОВАННУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ

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

В таблице ниже предоставлено движение в инвестициях за 2017 и 2016 годы:

<i>В тысячах тенге</i>	2017 год	2016 год
<b>Сальдо на 1 января</b>	<b>43.641</b>	–
Дополнительные вклады	–	–
Выбытие	–	–
Приобретение ассоциированных предприятий	–	46.434
Потеря контроля	–	–
Доля в прибыли, нетто	<b>3.513</b>	(2.793)
Обесценение инвестиций	–	–
Прочие изменения	–	–
<b>Сальдо на 31 декабря</b>	<b>47.154</b>	43.641

Ниже представлена обобщённая финансовая информация об ассоциированной компании, основанная на её финансовой отчётности.

<i>В тысячах тенге</i>	2017 год	2016 год
Долгосрочные активы	<b>7.185</b>	6.493
Краткосрочные активы	<b>130.881</b>	94.935
Краткосрочные обязательства	<b>(41.833)</b>	(12.365)
<b>Чистые активы</b>	<b>96.233</b>	89.063
Доля владения	<b>49%</b>	49%
<b>Текущая стоимость инвестиции по состоянию на 31 декабря</b>	<b>47.154</b>	43.641

<i>В тысячах тенге</i>	2017 год	2016 год
Выручка от реализованной продукции и оказанных услуг	<b>290.313</b>	270.725
Прибыль/(убыток) за год от продолжающейся деятельности	<b>7.170</b>	(5.700)
Доля Группы в прибыли/(убытках)	<b>3.513</b>	(2.793)

# **ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ** **(продолжение)**

## **13. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Готовые объекты недвижи- мости</b>	<b>Земельные участки</b>	<b>Незавер- шённое строи- тельство</b>	<b>Прочие</b>	<b>Итого</b>
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	9.053.688	613.661	1.788.502	–	11.455.851
Приобретение недвижимости	9.617	–	81.355	–	90.972
Перевод объектов готовой недвижимости из авансов выданных (Примечание 8)	2.122.768	–	1.214.400	–	3.337.168
Переведено из недвижимости для реализации (Примечание 7)	905.136	–	–	–	905.136
Переведено из Незавершённого Строительства	1.945.455	–	(1.945.455)	–	–
Реализация незавершённого строительства	–	–	(371.634)	–	(371.634)
Сдано в финансовую аренду	(6.458.554)	–	–	–	(6.458.554)
Расторжение договора по финансовой аренде	41.070	–	–	–	41.070
Внутренние перемещения	–	43	(14.411)	14.368	–
Переведено в займы выданные (Примечание 15)	–	(613.704)	–	–	(613.704)
Прочие приобретения	–	–	–	57.388	57.388
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	7.619.180	–	752.757	71.756	8.443.693
Перевод объектов готовой недвижимости из авансов выданных (Примечание 8)	5.868.291	–	7.360.357	–	13.228.648
Переведено из недвижимости для реализации (Примечание 7)	117.263	–	–	–	117.263
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	(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

Незавершённое строительство включает в себя активы, которые находятся в процессе строительства и ещё не готовы к дальнейшему использованию, и в основном представлено строящейся недвижимостью для последующей сдачи в финансовую аренду.

Незавершённое строительство представляет собой незаконченный объект жилого комплекса в городах Актау и Астана, где Группа является заказчиком. Ожидаемый срок ввода в эксплуатацию – 2018 год.

Прочие долгосрочные активы включают в себя активы, принятые на баланс Группой для будущей сдачи в финансовую аренду, либо по которым у Группы пока нет ещё определённых планов по их дальнейшему использованию.

В 2017 году Группа перевела квартиры и коммерческие помещения в жилых комплексах «Шыгыс» и «Хан Тенгри» в недвижимость для реализации в размере 43.877 тысяч тенге в связи с намерением Группы реализовать данную недвижимость в течение одного года.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 14. ТОРГОВАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Торговая дебиторская задолженность	49.951	397.746
Минус: резерв на обесценение	(8.730)	(8.730)
	41.221	389.016

Торговая дебиторская задолженность Группы представляет собой дебиторскую задолженность от сдачи в операционную аренду, прямой продажи и реализации жилых и коммерческих помещений. В 2017 году Группа реализовала жилые и коммерческие помещения в жилых комплексах «Хан-Тенгри», «Шығыс», «Ақжайық», «ЖК Многоквартирный дом по улице № 36 в рамках программы «Нұрлы жер» направление арендное жилье с выкупом (ранее – «Программа развития регионов – 2020»).

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2017 и 2016 годов была выражена в тенге.

	Всего	Не просро- ченная и не обесце- ненная	Просроченная, но не обесцененная				
			<30 дней	30-60 дней	61-90 дней	91-120 дней	>120 дней
На 31 декабря 2017 года	41.221	41.221	–	–	–	–	–
На 31 декабря 2016 года	389.016	389.016	–	–	–	–	–

В 2017 году не было изменений в движении резерва на обесценение.

### 15. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Займы выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»	53.096.833	–
Займ выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»	9.234.409	11.313.062
Займы выданные прочим компаниям	1.082.281	1.082.299
Минус: резерв на обесценение	(1.082.281)	(1.082.299)
	62.331.242	11.313.062

#### Займы, выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»

В 2017 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 2018 году в соответствии с пересмотренными договорными условиями (Примечание 19).

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года, Группа выдала займы строительным компаниям на общую сумму в 53.257.410 тысяч тенге, при этом по суммам выданным в 2017 году первоначальный дисконт составил 711.475 тысяч тенге, в 2016 году - 6.806.459 тысяч тенге (Примечание 25). Сумма амортизации дисконта за 2017 год составила 4.099.233 тысячи тенге (2016 год: 978.857 тысяч тенге) (Примечание 24), а сумма вознаграждения к получению – 2.279.267 тысяч тенге (2016 год: 413.890 тысяч тенге).

#### Займ, выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»

Согласно договору инвестирования с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» в строительство ЖК «Акцент» 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 2017 года амортизированная сумма составила 9.234.409 тысяч тенге (2016: 11.313.062 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 15. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ (продолжение)

#### Займ выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» (продолжение)

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 отчете о совокупном доходе как процентные расходы в составе себестоимости. Сумма недоамортизированного дисконта по состоянию на 31 декабря 2017 года составила 1.141.493 тысячи тенге (2016 год: 1.746.632 тысячи тенге). Сумма амортизации дисконта за 2017 год составила 605.139 тысячи тенге (2016: 640.073 тысяч тенге) (Примечание 24).

По состоянию на 31 декабря 2017 года займы выданные включали в себя задолженность от ТОО «Каспийский центр развития» – 613.704 тысячи тенге, ТОО «Өмірұзақ & Ко» – 296.706 тысяч тенге, ТОО «Капиталстройсервис» 144.889 тысяч тенге, 26.982 тысячи тенге от ТОО «Альянсстройинвест» (2016 год: ТОО «Каспийский центр развития» – 613.704 тысячи тенге, ТОО «Өмірұзақ & Ко» – 296.724 тысячи тенге, ТОО «Альянсстройинвест» 26.982 тысячи тенге, ТОО «Капиталстройсервис» 144.889 тысяч тенге).

В ноябре 2010 года между Группой и ТОО «Каспийский центр развития» было подписано соглашение о предоставлении временной финансовой помощи в размере 900.000 тысяч тенге в целях реализации проекта Каспийский энергетический Хаб. Группой была перечислена сумма в размере 557.873 тысяч тенге в качестве погашения долга ТОО «Каспийский центр развития» перед АО «ФНБ «Самрук-Қазына».

Обязательства по договору со стороны ТОО «Каспийский центр развития» не были исполнены, и между Группой и ТОО «Каспийский центр развития» было подписано соглашение об отступном, согласно которому Группа принимает от ТОО «Каспийский центр развития» земельные участки на сумму 613.704 тысячи тенге.

Однако, в декабре 2012 года Специализированный межрайонный экономический суд г. Актау признал незаконным выделение земельных участков на основе искового заявления Прокуратуры г. Актау. Группа обжаловала решение в Надзорной инстанции Верховного Суда РК, но требования Группы не были удовлетворены. В течение 2016 года Группа реклассифицировала 613.704 тысячи тенге в состав займов выданных и создала 100% резерв на эту сумму (Примечание 13).

Займы выданные на 31 декабря 2017 и 2016 годов были выражены в тенге.

Движение резерва на обесценение по займам выданным представлено следующим образом:

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
На начало года	1.082.299	468.649
Восстановление	(18)	(54)
Начисление	–	613.704
На конец года	1.082.281	1.082.299

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 16. ТЕКУЩИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	2.443.193	2.277.324
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 9)	2.222.718	1.894.091
Опцион учитываемый по справедливой стоимости (Примечание 9)	352.105	-
Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения (Примечание 9)	97.180	165.629
Прочее	251.836	154.975
	5.367.032	4.492.019

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой государственные облигации со ставкой вознаграждения до 6,7% годовых. В 2017 году нереализованные доходы по государственным облигациям составили 165.869 тысяч тенге (2016 год: расходы 266.843 тысячи тенге). Текущие финансовые активы на 31 декабря 2017 и 2016 годов были выражены в тенге.

### 17. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Краткосрочные депозиты	13.594.871	3.095.000
Счета в банках	12.777.642	36.609.262
	26.372.513	39.704.262

На 31 декабря 2017 и 2016 годов 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 10%.

Краткосрочные депозиты включают в себя депозиты со сроком погашения не более 3 месяцев размещенные в банках второго уровня с процентной ставкой от 7,5-8,7%.

### 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 2017 и 2016 годов недоамортизированный дисконт в капитале составил 3.437.245 тысяч тенге.

#### Дивиденды

В 2017 году Группа объявила и выплатила дивиденды по своим простым акциям на сумму 613.390 тысяч тенге (2016 год: 220.079 тысяч тенге).

#### Резерв переоценки инструментов, имеющихся в наличии для продажи

Резерв переоценки, имеющихся в наличии для продажи, используется для отражения изменений в справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи (Примечание 16).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ**  
(продолжение)**19. ЗАЙМЫ ОТ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>% ставка</b>	<b>Погашение</b>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
<b>Кредитная линия № 1</b>	0,02-2%	2024 год		
Остаток на начало периода			21.077.717	40.884.744
Начисленные проценты			366.259	711.424
Выплаты			(4.465.226)	(20.518.451)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>16.978.750</b>	<b>21.077.717</b>
<b>Кредитная линия № 2</b>	2,0%	2022 год		
Остаток на начало периода			-	4.000.000
Начисленные проценты			-	55.796
Выплаты			-	(4.055.796)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Кредитная линия № 3</b>	2,0%	2022 год		
Остаток на начало периода			72.327.806	55.816.713
Получение займа			-	20.802.330
Начисленные проценты			1.409.099	1.323.580
Выплаты			(6.856.595)	(5.614.817)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>66.880.310</b>	<b>72.327.806</b>
<b>Кредитная линия № 4</b>	2,0%	2018 год		
Остаток на начало периода			29.000.000	-
Получение займа			-	29.000.000
Начисленные проценты			580.000	178.644
Выплаты			(580.000)	(178.644)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>29.000.000</b>	<b>29.000.000</b>
<b>Кредитная линия № 5</b>	0,15%	2019 год		
Остаток на начало периода			19.860.551	-
Получение займа			12.108.303	42.875.500
Начисленные проценты			73.933	26.261
Дисконт			(3.064.537)	(23.706.680)
Амортизация дисконта			5.650.967	675.653
Изменение справедливой стоимости			17.632.128	-
Проценты выплаченные			(69.392)	(10.183)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>52.191.953</b>	<b>19.860.551</b>
<b>Финансовая помощь</b>	0%	2017 год		
Остаток на начало периода			-	3.300.000
Получение займов			-	-
Погашение займов			-	(3.300.000)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
			<b>165.051.013</b>	<b>142.266.074</b>
Текущая часть займов			163.974.691	122.421.602
<b>Долгосрочная часть займов</b>			<b>1.076.322</b>	<b>19.844.472</b>

**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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ**  
**(продолжение)****19. ЗАЙМЫ ОТ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ (продолжение)****Кредитная линия № 1 (продолжение)**

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 2017 и 2016 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 2017 году Группа досрочно погасила краткосрочную часть займа в сумме 4.325.452 тысячи тенге и проценты в сумме 139.774 тысячи тенге. В связи с завершением антикризисной программы Группа не планирует принятие дополнительных обязательств в рамках данной кредитной линии.

По состоянию на 31 декабря 2017 года, процентные ставки по остаткам выбранных средств составили 2% годовых (2016 год: 2,00%). Проценты выплачиваются на полугодовой основе.

**Кредитная линия № 2**

Данная кредитная линия была открыта в 2012 году на общую сумму 17.100.000 тысяч тенге на финансирование пилотных проектов в городах Астана и Шымкент в рамках Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011-2014 годы. Согласно условиям договора, Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств. Проценты выплачиваются на полугодовой основе. В рамках данной кредитной линии были получены кредитные средства в сумме 5.000.000 тысяч тенге. Группа в дальнейшем не планирует реализацию пилотных проектов, недоосвоенные средства кредитной линии были перераспределены Материнской компанией на другие проекты.

В сентябре 2016 года кредит был полностью досрочно погашен.

**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 жильё 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 2017 года, составил 22.433.957 тысяч тенге.

**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 2017 году Группа выплатила проценты на сумму 580.000 тысяч тенге.

**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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 19. ЗАЙМЫ ОТ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ (продолжение)

#### Кредитная линия № 5 (продолжение)

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 заем.

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 2017 год составила 5.650.967 тысяч тенге, включая ранее признанный недоамортизированный дисконт в размере 3.047.263 тысяч тенге (2016 год: 675.653 тысячи тенге) (Примечание 25).

Все полученные средства были получены на безгарантийной и беззалоговой основе.

#### Финансовая помощь

В декабре 2014 года Группа подписала договор с Материнской компанией о предоставлении временной финансовой помощи от 31 декабря 2014 года в размере 3.300.000 тысяч тенге для ТОО «СК Девелопмент» в целях размещения денежных средств на текущих счетах банков второго уровня, которые будут использованы в качестве обеспечения по кредиту ТОО «Ехро Village» для последующего финансирования и реализации проекта «Зеленый квартал». На 31 декабря 2017 года финансовая помощь перед Материнской компанией была полностью погашена Группой.

### 20. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Гарантийные платежи	1.624.297	1.574.648
	1.624.297	1.574.648

Гарантийные платежи вносятся 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 2017 и 2016 годов кредиторская задолженность включала задолженность перед поставщиками, товаров, работ и услуг для операционной деятельности Группы. Кредиторская задолженность выражена в тенге и является беспроцентной.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 22. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Обязательства по гарантийным платежам	275.457	174.524
Платежи по операторским услугам с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»	176.597	191.557
Доходы будущих периодов	174.360	15.306
Задолженность по налогам, кроме подоходного налога	142.201	71.799
Авансы полученные	118.988	39.839
Задолженность по заработной плате	105.328	153.409
Прочие текущие обязательства	523.059	409.275
	<b>1.515.990</b>	<b>1.055.709</b>

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. 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 условия 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). Оставшаяся часть доходов будущих периодов по программе «Нұрлы жер» коммерческое направление в размере 159.054 тысяч тенге была переведена в состав прочих текущих обязательств.

В 2017 году Группа признала доход от амортизации дисконта как доход от государственной субсидии на сумму 4.653.544 тысячи тенге (2016 год: 4.326.492 тысячи тенге).

### 24. ДОХОДЫ

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Амортизация дисконта (Примечание 15)	4.704.372	1.618.930
Доходы от финансовой аренды	4.253.329	4.087.695
Процентный доход от финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения	2.297.270	908.575
Вознаграждения по целевым депозитам в рамках программы «Зеленый квартал»	1.357.089	824.442
Вознаграждение за управление имуществом	425.941	304.307
Доход от продажи готовых объектов жилой и коммерческой недвижимости	318.310	3.954.439
Доходы от операционной аренды	273.372	289.852
Доход от реализации незавершенного строительства	–	829.979
Прочие доходы	54.394	43.394
	<b>13.684.077</b>	<b>12.861.613</b>

В 2017 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 в сумме 283.050 тысяч тенге, а также доходы от реализации коммерческих помещений в сумме 35.260 тысяч тенге. В 2016 году Группа реализовала жилые помещения (квартиры) в рамках программы «Программа развития регионов – 2020» в городах Алматы, Астана и Тараз в сумме 3.917.990 тысяч тенге, а также паркинги и коммерческие помещения в сумме 36.449 тысяч тенге.

В 2016 году Группа реализовала незавершенное строительство в г. Кызылорда ТОО «Береке KZ» на сумму 829.979 тысяч тенге.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**  
**(продолжение)****25. СЕБЕСТОИМОСТЬ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
Амортизация дисконта (Примечание 19)	<b>5.650.967</b>	675.653
Процентные расходы	<b>880.418</b>	426.567
Признание дисконта по займу выданному (Примечание 15)	<b>711.475</b>	6.806.459
Обслуживание объектов недвижимости	<b>295.437</b>	324.991
Операционные налоги	<b>267.673</b>	596.835
Себестоимость реализованной жилой и коммерческой недвижимости (Примечание 7)	<b>258.926</b>	3.038.519
Износ и амортизация	<b>84.660</b>	84.605
Себестоимость реализованного незавершенного строительства	<b>–</b>	803.975
Прочее	<b>49.402</b>	19.824
	<b>8.198.958</b>	12.777.428

**26. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
Зарплата и соответствующие налоги	<b>890.809</b>	854.373
Профессиональные услуги	<b>288.798</b>	115.746
Прочие налоги и обязательные платежи в бюджет	<b>74.584</b>	15.607
Износ и амортизация	<b>64.859</b>	87.820
Расходы по налогу на добавленную стоимость	<b>53.621</b>	83.530
Расходы по содержанию здания	<b>46.623</b>	46.452
Расходы по содержанию Совета Директоров	<b>46.401</b>	50.998
Аренда	<b>19.121</b>	19.125
Командировочные расходы	<b>16.758</b>	13.656
Ремонт и техническое обслуживание	<b>15.033</b>	51.350
Реклама и публикации	<b>14.298</b>	15.083
Связь	<b>12.619</b>	10.570
Материалы	<b>9.362</b>	9.374
Комиссии банков	<b>5.748</b>	3.647
Прочее	<b>99.818</b>	68.431
	<b>1.658.452</b>	1.445.762

**27. ДОХОДЫ ОТ ФИНАНСИРОВАНИЯ / (РАСХОДЫ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ)**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
<b>Доходы от финансирования</b>		
Процентный доход по банковским депозитам и текущим банковским счетам	<b>2.988.181</b>	6.832.366
Доход по государственным облигациям	<b>166.649</b>	166.397
	<b>3.154.830</b>	6.998.763
<b>Расходы на финансирование</b>		
Процентные расходы по займам от Материнской компании	<b>(1.548.873)</b>	(1.869.138)
Убыток от изменения справедливой стоимости опциона	<b>–</b>	(372)
	<b>(1.548.873)</b>	(1.869.510)

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 28. РАСХОДЫ ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ

Расходы по подоходному налогу за 2017 и 2016 годы представлены следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
Расходы по текущему подоходному налогу	<b>1.111.171</b>	1.807.800
Расходы/(льгота) по отложенному налогу в результате возникновения и сторнирования временных разниц	<b>374.779</b>	(6.844)
	<b>1.485.950</b>	1.800.956

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 2017 и 2016 годов:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>5.323.077</b>	5.890.223
Официальная ставка налога	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Подоходный налог, рассчитанный по официальной ставке налога</b>	<b>1.064.615</b>	1.178.045
Доходы по купонным вознаграждениям государственных ценных бумаг	<b>(33.331)</b>	(33.280)
Признание дисконта по займам выданным	<b>142.295</b>	1.361.292
Амортизация дисконта по полученному займу	<b>1.130.193</b>	135.130
Начисление резерва по сомнительной задолженности	<b>1.013.581</b>	324.845
Доход от субсидирования	<b>(930.709)</b>	(865.298)
Амортизация дисконта по финансовым инструментам	<b>(940.874)</b>	(323.786)
Прочие невычитаемые расходы	<b>40.180</b>	24.008
	<b>1.485.950</b>	1.800.956

На 31 декабря компоненты активов и обязательств по отложенному налогу представлены следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Консолидированный отчет о финансовом положении</b>		<b>Консолидированный отчет о совокупном доходе</b>	
	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
<b>Отложенные налоговые активы</b>				
Резервы на займы выданные, текущие финансовые активы и дебиторская задолженность	<b>218.202</b>	218.206	<b>(4)</b>	122.730
Налоги	<b>2.847</b>	1.645	<b>1.202</b>	501
Капитализированные вознаграждения	<b>32.452</b>	3.011	<b>29.441</b>	3.011
Доходы будущих периодов	<b>36.736</b>	39.797	<b>(3.061)</b>	(3.061)
Прочее	<b>25.247</b>	32.605	<b>(7.358)</b>	(14.125)
	<b>315.484</b>	295.264	<b>20.220</b>	109.056
Отложенные налоговые активы, зачтенные против обязательств	<b>(315.484)</b>	(295.264)	<b>(20.220)</b>	(109.056)
<b>Отложенные налоговые активы</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>				
Основные средства	<b>(431.763)</b>	(409.839)	<b>(21.924)</b>	(19.434)
Ожидаемые вознаграждения по займам выданным	<b>(455.853)</b>	(82.778)	<b>(373.075)</b>	(82.778)
	<b>(887.616)</b>	(492.617)	<b>(394.999)</b>	(102.212)
Отложенные налоговые активы, зачтенные против обязательств	<b>315.484</b>	295.264	<b>20.220</b>	109.056
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(572.132)</b>	(197.353)		
<b>Чистая льгота/(расход) по отложенному налогу</b>			<b>(374.779)</b>	6.844

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ**  
(продолжение)**28. РАСХОДЫ ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ (продолжение)**

Сверка чистых отложенных налоговых обязательств:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
<b>Сальдо на 1 января</b>	<b>197.353</b>	204.197
Расходы/(льгота) по отложенному налогу за отчётный год, признанные в составе прибыли или убытка	<b>374.779</b>	(6.844)
<b>Сальдо на 31 декабря</b>	<b>572.132</b>	197.353

На 31 декабря 2017 и 2016 годов у Группы не было непризнанных отложенных налоговых активов.

**29. 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 2017 и 2016 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 2017 и 2016 годы представлены ниже.

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
<b>Организации, контролируемые Материнской компанией</b>		
Доходы от операционной аренды	<b>21.997</b>	21.148
Продажи связанным сторонам	<b>667.610</b>	530.891
Приобретения от связанных сторон	<b>181.547</b>	155.754
	<b>871.154</b>	707.793

В результате указанных выше пунктов, у Группы были следующие суммы к получению/(оплате) связанным сторонам по состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2017 год</b>	<b>2016 год</b>
<b>Организации, контролируемые Материнской компанией</b>		
Торговая дебиторская задолженность	<b>758</b>	658
Кредиторская задолженность	<b>(13.271)</b>	(13.498)

**Займы от Материнской компании**Детали займов от Материнской компании раскрыты в *Примечании 19*.**Вознаграждение ключевому управленческому персоналу**

В 2017 году ключевой управленческий персонал состоял из семи человек (2016 год: восемь человек). Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в расходы по заработной плате, составила 126.180 тысяч тенге за отчётный период (2016 год: 139.840 тысячи 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 управленческий персонал не выявлено.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 30. ФИНАНСОВЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

#### Договорные обязательства

На 31 декабря 2017 года у Группы имелись договорные обязательства в сумме 47.281.136 тысяч тенге (2016 год: 73.739.216 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 «VI 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 2017 года, Группа осуществила финансирование данного Проекта в сумме 41.450.537 тысяч тенге. Группа ожидает осуществить оставшееся финансирование в течение 2018 года.

#### 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 отчётности. 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% 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 определённых обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды. Ввиду неопределённости, 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 2017 года. Руководство считает, что на 31 декабря 2017 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 отчётности.

### 31. 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 объёме, достаточном для выполнения любых наступающих обязательств. По состоянию на 31 декабря 2017 года текущие обязательства Группы превышали её текущие активы на 71.183.480 тысяч тенге (2016 год: 47.176.429 тысяч тенге). Данное превышение сложилось, в основном, из-за классификации займов от Материнской компании в сумме 163.974.691 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 31. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

#### Риск ликвидности (продолжение)

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная информация о договорных недисконтированных платежах по финансовым обязательствам Группы в разрезе сроков погашения этих обязательств на 31 декабря 2017 и 2016 годов:

	До востре- бования	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>31 декабря 2017 года</b>						
Заём от Материнской компании	112.867.060	–	51.111.985	1.071.968	–	165.051.013
Кредиторская задолженность	–	351.385	–	–	–	351.385
Прочие текущие обязательства	–	–	1.149.474	–	–	1.149.474
	<b>112.867.060</b>	<b>351.385</b>	<b>52.261.459</b>	<b>1.071.968</b>	<b>–</b>	<b>166.551.872</b>
	До востре- бования	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>31 декабря 2016 года</b>						
Заём от Материнской компании	122.405.523	16.077	–	–	19.844.473	142.266.073
Кредиторская задолженность	–	275.924	–	–	–	275.924
Прочие текущие обязательства	–	–	790.662	–	–	790.662
	<b>122.405.523</b>	<b>292.001</b>	<b>790.662</b>	<b>–</b>	<b>19.844.473</b>	<b>143.332.659</b>

#### 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	Место- нахождение	Рейтинг		31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
		2017 год	2016 год		
АО «АТФ Банк»	Казахстан	В/Негативный	В/Негативный	44.142.640	33.001.803
АО «Народный Банк Казахстана»	Казахстан	ВВ/Негативный	ВВ/Негативный	10.456.411	1.327.792
АО «Forte Bank»	Казахстан	В/Позитивный	В/Стабильный	6.308.511	194.200
АО «Цеснабанк»	Казахстан	В+/Негативный	В+/Стабильный	3.958.736	603.241
АО «Казкоммерцбанк»	Казахстан	В+/Негативный	В-/Негативный	3.093.102	2.143.355
АО ДБ «Альфа Банк»	Казахстан	ВВ-/Стабильный	ВВ-/Стабильный	64	–
АО «Нурбанк»	Казахстан	В-/Негативный	В/Негативный	33	28.343.114
АО «Bank RBK»	Казахстан	ССС	В-/Стабильный	–	16.091.739
АО «Delta Bank»	Казахстан	D	D	–	5.000.005
АО «Банк ЦентрКредит»	Казахстан	В/Стабильный	В/Стабильный	–	8.109
ДБ АО «Сбербанк»	Казахстан	ВВ+/Позитивный	В-/Негативный	–	128
АО «Евразийский Банк»	Казахстан	В/Негативный	В/Стабильный	–	39
АО «Банк-Астаны»	Казахстан	В-/Стабильный	В/Стабильный	–	10
АО «Asia credit Bank»	Казахстан	В-/Стабильный	В/Негативный	–	1
				<b>67.959.497</b>	<b>86.713.536</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**  
**(продолжение)****31. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)****Кредитный риск (продолжение)***Кредитный риск АО «Казинвестбанк»*

В декабре 2016 года Национальный банк Республики Казахстан лишил АО «Казинвестбанк» лицензии на осуществление банковских и иных операций и деятельности на рынке ценных бумаг. По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа создала 100% резерв на сумму 1.634.309 тысяч тенге по денежным средствам в АО «Казинвестбанк» с отражением суммы резерва в составе убытка от обесценения (Примечание 11).

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 денег денежных средств на сумму 247.273 тысячи тенге. По состоянию на 31 декабря 2017 года возвращено с залога 11.084 тысячи тенге.

*Кредитный риск АО «Delta Bank»*

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы имеется банковский депозит в размере 5.067.902 тысяч тенге в АО «Delta Bank». 30 декабря 2016 года рейтинговое агентство Standard&Poor's понизило краткосрочный и долгосрочный кредитные рейтинги АО «Delta Bank» с уровня В/В до уровня CCC+/C, затем 16 февраля 2017 года – до уровня D/D после того, как банк не погасил в срок свои обязательства по облигациям на сумму 9.800.000 тысяч тенге.

3 ноября 2017 года Национальный банк Республики Казахстан лишил АО «Delta Bank» лицензии на осуществление банковских и иных операций и деятельности на рынке ценных бумаг и введена временная администрация.

В течение 2017 года Группа создала резерв в размере 100% от суммы средств, размещенных в АО «Delta Bank» в размере 5.067.902 тысяч тенге с отражением суммы резерва в составе убытка от обесценения (Примечание 11).

**Справедливая стоимость финансовых инструментов**

По состоянию на 31 декабря 2017 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 отчетности Группы, как удовлетворяющее критериям признания активов согласно МСФО.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчетность, 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 31. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

#### Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

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 дебиторской задолженности создаются резервы. По состоянию на 31 декабря 2017 года балансовая стоимость такой дебиторской задолженности за вычетом резервов была приблизительно равна её справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость котированных облигаций определяется на основании котировок цен на отчётную дату. Справедливая стоимость некотированных 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 2017 года.

Группа осуществляет мониторинг капитала с использованием коэффициента задолженности, который представляет собой соотношение чистой задолженности к общему капиталу. Группа включает займы от Материнской компании и кредиторскую задолженность в состав чистой задолженности.

В таблице представлен коэффициент задолженности Группы на 31 декабря 2017 и 2016 годов:

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Займы от Материнской компании	165.051.013	142.266.074
Кредиторская задолженность	351.385	275.924
<b>Чистая задолженность</b>	<b>165.402.398</b>	<b>142.541.998</b>
Капитал	39.995.285	36.605.679
<b>Коэффициент задолженности</b>	<b>4,14</b>	<b>3,89</b>