



**SAMRUK-KAZYNA
CONSTRUCTION**

2019

ГODOVOЙ ОТЧЕТ



ОБ ОТЧЕТЕ

Годовой отчет Общества за 2019 год является одиннадцатым по счету и продолжает практику ежегодной публикации корпоративной отчетности. Все отчеты доступны на официальном сайте Общества www.skcn.kz. Данный отчет является интеграцией финансовой и нефинансовой отчетности Общества за 2019 год, и отражает взаимосвязь корпоративных систем управления Компании с устойчивым развитием. На этапе разработки концепции Отчета был произведен мониторинг результатов диалогов с заинтересованными сторонами, рекомендаций Совета директоров, полученных в отношении предыдущего отчета в области устойчивого развития, внешних аудиторов, проводивших диагностику корпоративного управления Общества, а также бенчмаркинг отчетов сопоставимых компаний.

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

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

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

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

Приложение 1 к Годовому отчету представляет собой информацию о сделках Общества, Приложение 2 представляет индекс содержания GRI Standards, Приложение 3 – консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31.12.2019 года, с аудиторским отчетом независимого аудитора.

Отчет публикуется идентично на казахском, русском и английском языках. С документом можно ознакомиться на Интернет-ресурсе Общества.

СОДЕРЖАНИЕ

Обращение Председателя Совета директоров	2
Обращение Председателя Правления	4
О КОМПАНИИ	6
Структура уставного капитала	9
Стратегия развития и ее реализация	10
Бизнес-модель	12
Существенные события года	12
Структура группы (по состоянию на 31.12.2019 г.)	14
Краткий обзор рынка	15
СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
Завершение участия в государственных программах	20
Управление недвижимостью	23
Управление строительством	23
Доверительное управление долями компаний на стадии проектирования и строительства	28
ПЛАНЫ НА 2020 ГОД	30
РЕЗУЛЬТАТЫ	32
Ключевые показатели деятельности	34
Исполнение обязательств по возврату заемных средств	35
ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ СДЕЛКАХ*	
УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ	36
Меры по совершенствованию КСУР	39
Существенные риски	40
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	42
Структура корпоративного управления	44
Отчет о следовании принципам кодекса корпоративного управления АО «Самрук-Қазына» за 2019 год	44
Дивидендная политика	45
Совет директоров	45
Правление	54
Внутренний аудит	61
Внешний аудит	61
ОБ ОТЧЕТЕ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ	62
УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВА	64
Управление устойчивым развитием	66
Определение существенных тем	68
Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами	69
Основные показатели в области устойчивого развития	73
Предупреждение и противодействие коррупции	74
Поддержка государственной политики	75
Ответственная цепочка поставок	75
Управление воздействием на охрану окружающей среды	76
Развитие кадрового потенциала	77
Взаимоотношение сотрудников и руководства	78
Здоровье и безопасность на рабочем месте	78
Система мотивации	79
Спонсорство и благотворительность	80
Контактная информация	80
ПРИЛОЖЕНИЯ	82

* Информация о заключенных в 2019 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, представлена в Приложении № 1.

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



*Председатель Совета директоров
АО «Samruk-Kazyna Construction»
Ержан Туткушев*

Уважаемые коллеги, партнеры!

Перед Вами отчет о деятельности АО «Samruk-Kazyna Construction» за 2019 год. Компания продолжает свое развитие, за прошлый год чистый доход увеличился на 25 % и достиг максимального значения за последние годы как за счет стабильного пула недвижимости в рамках Программы «Нұрлы жер», так и новых видов деятельности по управлению строительством и услуг технического надзора.

Компания завершает участие в государственных программах в 2020 году. На сегодняшний день сформирован качественный портфель арендаторов, что составляет порядка 551 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости. Это арендаторы 8 800 жилых квартир и 148 коммерческих помещений, которым Компания продолжает оказывать услуги управления недвижимостью. Так в 2019 году был успешно завершён переход на автоматический учёт системы арендных платежей, внедрена возможность онлайн-оплаты с использованием мобильных клиентских приложений и банковских терминалов, сайта АО «Казпочта».

В 2019 году усилия команды Компании были направлены на важные инвестиционные проекты группы Фонда по строительству объектов инфраструктуры на территории специальных экономических зон (далее – СЭЗ). По проектам

ТОО «Karabatan Utility Solutions» на территории СЭЗ «Национальный индустриальный нефтехимический технопарк» в Атырауской области в 2019 году осуществлен ввод в эксплуатацию Паро-газовой турбинной электростанции, в рамках которой уже в декабре 2019 года произведено электроэнергии в объеме более 17 млн кВт*ч. Также были завершены основные работы по проектам ТОО «ХИМ-плюс» и АО «УК СЭЗ «Химпарк Тараз» на территории СЭЗ «Химический парк Тараз» в Жамбылской области. При этом, Компания также контролировала качество строительства через предоставление инженеринговых услуг по техническому надзору и управлению данными проектами.

Наличие опытной команды с необходимыми компетенциями позволило в короткие сроки провести проектные работы на объектах в г. Нур-Султан и г. Туркестан, что позволит ввести их в эксплуатацию в 2020 году. Под непосредственным

управлением Общества в 2019 году были введены в эксплуатацию Дворец единоборств в г. Нур-Султан и Амфитеатр в г. Туркестан. В портфель проектов, которые сопровождала Компания, входят также Музей Ходжа Ахмета Яссауи, Конгресс-холл, Стадион на 7 000 мест, Дворец школьников, Цифровой офис в г. Туркестан, Легкоатлетический спортивный комплекс и Казахский драматический театр в г. Нур-Султан.

Для ликвидации чрезвычайной ситуации в г. Арыс, Компания в кратчайшие сроки направила свои ресурсы для восстановления учреждений образования, здравоохранения, спорта и объектов социальной инфраструктуры, обеспечив своевременное начало учебного года, нормализацию работы железнодорожных сообщений и медицинской помощи. Также были отремонтированы объекты историко-культурного назначения, в том числе Аллеи героев и Центральной площади.

Так Компания продолжает выполнять финансовые, операционные и социальные задачи, поставленные акционером в лице АО «Самрук-Қазына». Я хочу поблагодарить всех работников Компании и ее партнеров за общий вклад в достигнутые результаты и пожелать успехов и благополучия в дальнейшем.

В 2019 году усилия команды Компании были направлены на важные инвестиционные проекты группы Фонда по строительству объектов инфраструктуры на территории специальных экономических зон.

Ержан Туткушев

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ



*Председатель Правления
АО «Samruk-Kazyna Construction»
Болаткан Сандыкбаев*

Уважаемые партнеры, коллеги, читатели!

Вашему вниманию предлагается годовой отчет АО «Samruk-Kazyna Construction» за 2019 год.

Общество завершило 2019 год с устойчивыми производственными и финансовыми показателями: введены в эксплуатацию два жилых комплекса и паркинг в г. Нур-Султан, частично введен жилой комплекс в г. Усть-Каменогорск, выполнены обязательства по выплате долга по займам и погашению облигаций в размере 35 млрд тенге. Чистый доход вырос до 6,8 млрд тенге, что на 25 % выше показателя 2018 года.

В соответствии с утвержденной Стратегией развития до 2028 года продолжается работа по 4 основным направлениям деятельности:

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

Планомерно завершается участие Компании в государственных программах; завершено строительство большинства жилых объектов по государственной программе жилищного строительства «Нұрлы жер».

Основная деятельность Общества в 2019 году направлена на оказание услуг по управлению строительством и техническому надзору по ряду объектов в г. Туркестан, среди них: Стадион на

7 000 мест; Дворец школьников; Музей Ходжа Ахмета Яссауи; Цифровой офис; Конгресс-холл (ввод в эксплуатацию планируется в 2020 году) и Амфитеатр (введен в эксплуатацию в декабре 2019 года).

Аналогичная работа велась и по объектам в г. Нур-Султан, среди которых: Дворец единоборств (введен в эксплуатацию в июне 2019 года), Легкоатлетический спортивный комплекс и Казахский драматический театр (ввод в эксплуатацию объектов планируется в 2020 году).

На восстановительные и строительные работы в г. Арыс АО «Самрук-Қазына» было выделено 7 млрд тенге, администратором данного проекта от имени Фонда являлось АО «Samruk-Kazyna Construction». Компания в кратчайшие сроки мобилизовала ресурсы для восстановления 68 объектов социальной инфраструктуры, учреждений образования, здравоохранения и спорта, обеспечив своевременное начало учебного года, нормализацию работы железнодорожных сообщений и медицинской помощи. Также были отремонтированы объекты историко-культурного назначения, в том числе Аллеи героев и Центральной площади.

В 2019 году рейтинговое агентство Fitch Ratings в очередной раз подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента в иностранной и национальной валюте на уровне «BB+» и национальный долгосрочный рейтинг «AA(kaz)», прогноз по рейтингам – «Стабильный». Также

Успешный опыт и практика реализованных проектов Компании вселяют уверенность в том, что и в 2020 году стратегические цели будут достигнуты.

осуществлен листинг и размещение облигаций на KASE (АО «Казахстанская фондовая биржа»).

Успешный опыт и практика реализованных проектов Компании вселяют уверенность в том, что и в 2020 году стратегические цели будут достигнуты.

Я уверен, что мы обладаем всеми необходимыми инструментами для эффективного развития и реализации стратегических задач, поставленных перед нами Правительством Республики Казахстан и Единственным акционером.

Хочу поблагодарить коллектив и партнеров Общества за вклад в достижение показателей и пожелать новых достижений в следующем году!

Болаткан Сандыкбаев

A low-angle photograph of a modern building under construction. The building has a facade of blue-tinted glass panels. A large green crane is positioned on the roof. In the foreground, two construction workers wearing white hard hats and bright yellow safety vests are seen from behind, looking up at the building. The sky is clear blue with some light clouds.

О КОМПАНИИ



О КОМПАНИИ

АО «Samruk-Kazyna Construction» осуществляет деятельность с 2009 года. Созданное для реализации задачи стабилизации рынка недвижимости Казахстана АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» за годы своей деятельности успешно выступало в качестве оператора государственных программ в сфере недвижимости.

01.03.2019 года произведена государственная перерегистрация АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»: изменены наименование, юридический адрес, дополнены виды деятельности. Новое наименование – АО «Samruk-Kazyna Construction» (далее – Общество).

Основные функции:

- создание новых активов в виде жилых и коммерческих помещений;

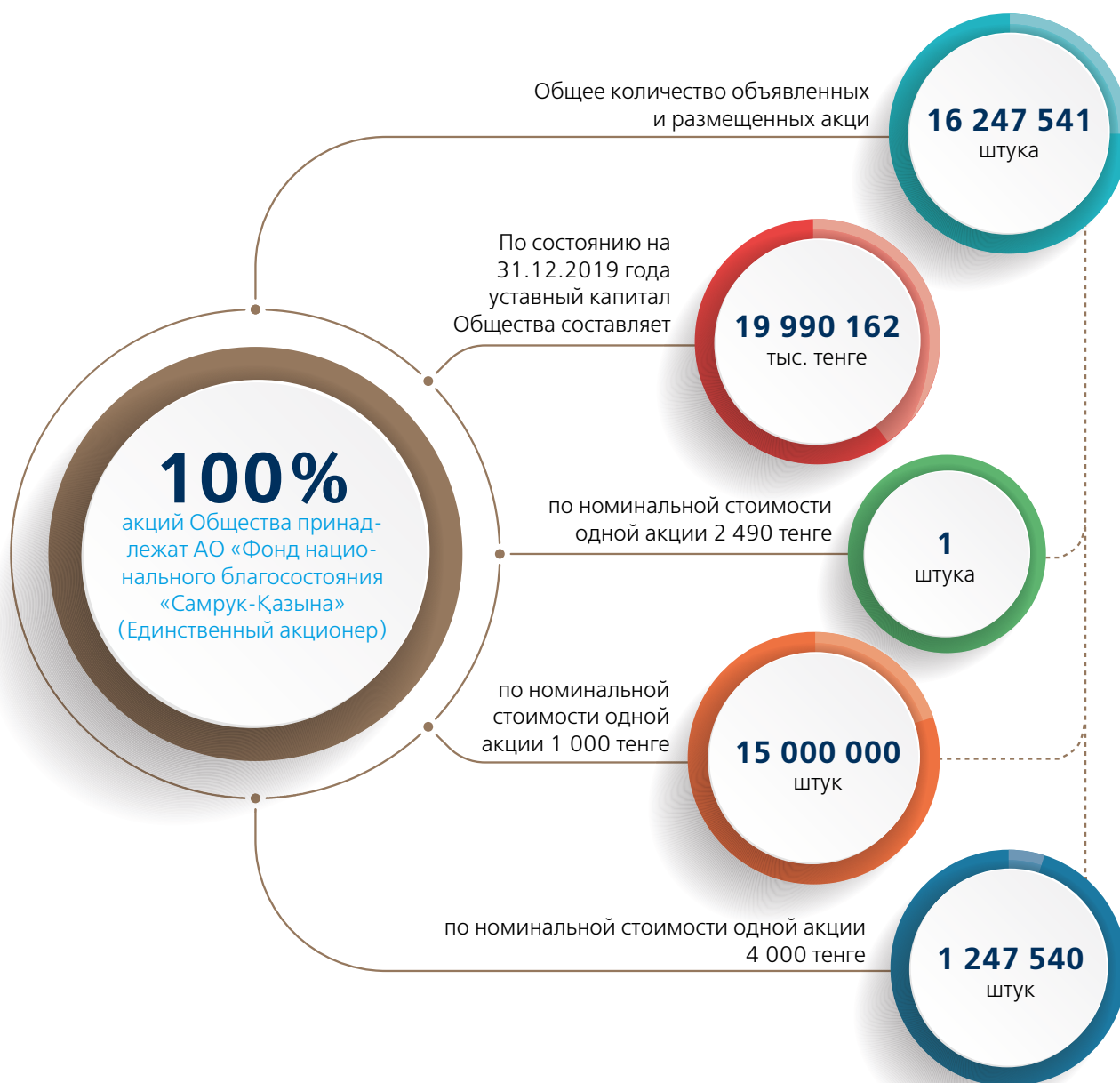
- финансирование объектов строительства, приобретение жилых и нежилых (коммерческих) помещений в завершенных или строящихся объектах недвижимости;
- управление недвижимостью (передача в аренду, в том числе аренду с последующим выкупом, продажа недвижимости, организация работ по эксплуатации, содержанию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

Общество осуществляет свою деятельность в Республике Казахстан.

Характер собственности и организационно-правовая форма – частная форма собственности, юридическое лицо с организационно-правовой формой акционерного общества.



СТРУКТУРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА



Все акции являются простыми.

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

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ И ЕЕ РЕАЛИЗАЦИЯ

Согласно утвержденной в 2018 году Стратегии развития Общества на 2018–2028 годы, Общество от функций оператора государственных программ перешло к оказанию услуг в сфере управления строительством и недвижимостью для группы компаний АО «Самрук-Қазына».



ВИДЕНИЕ

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



МИССИЯ

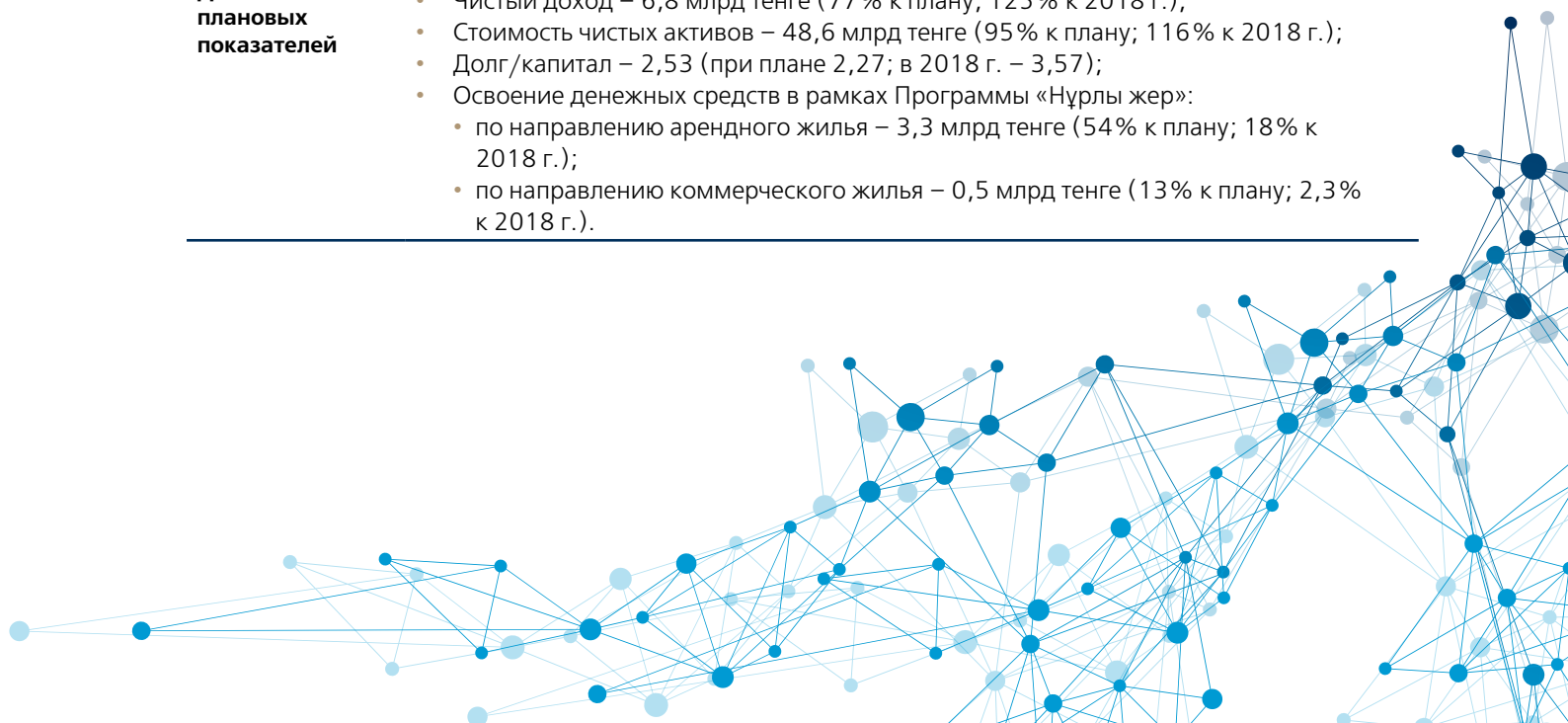
Мы улучшаем условия жизни населения Республики Казахстан посредством предоставления качественного и доступного жилья, а также повышаем эффективность строительства и управления проектами Группы компаний АО «Самрук-Қазына».

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ	СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ	ИЗМЕРЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТА
Завершение участия в государственных программах	<ul style="list-style-type: none">Завершение строительства проектов, осуществляемых по государственным программам;Реализация проектов через прямую продажу, финансовую или операционную аренду;Своевременное исполнение финансовых обязательств перед Единственным акционером, в части погашения основного долга и вознаграждения согласно графику.	<ul style="list-style-type: none">Ежегодный ввод в эксплуатацию недвижимости – 58,7 тыс. кв. м (28% к плану; 11% к 2018 г.);Реализованная недвижимость по направлению арендного жилья – 141,3 тыс. кв. м (78% к плану; 345% к 2018 г.);Реализованная недвижимость по коммерческому жилью – 48,1 тыс. кв. м (277% к плану);Выплата основного долга по займам и погашение облигаций – 35 млрд тенге (118% к плану; 43% к 2018 г.).
Управление недвижимостью	<ul style="list-style-type: none">Маркетинг;Сдача в аренду или продажа объектов недвижимости;Финансовый менеджмент;Управление финансовыми потоками и рисками.	<ul style="list-style-type: none">Обеспечение надежности, безопасности и устойчивого функционирования зданий и сооружений

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ	СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ	ИЗМЕРЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТА
Управление строительством	<ul style="list-style-type: none"> Формирование пула проектов (по поручению Единственного акционера); Разработка задания на проектирование и технической спецификации, выбор потенциальных компаний на проектирование и строительство объектов; Управление строительством в качестве Консультанта путем мониторинга ценообразования, ведения контроля за ходом строительства, качеством применяемых материалов, за сроками выполняемых работ, а также за своевременным вводом объектов в эксплуатацию. 	<ul style="list-style-type: none"> Своевременный ввод объектов и передача портфельным компаниям АО «Самрук-Қазына».
Доверительное управление долями компаний на стадии проектирования и строительства	<ul style="list-style-type: none"> Внедрение единообразной и эффективной системы управления строительными проектами; Управление строительством путем мониторинга ценообразования, ведения контроля за ходом строительства, качеством применяемых материалов, за сроками выполняемых работ, а также за своевременным вводом объектов в эксплуатацию. 	<ul style="list-style-type: none"> Своевременный ввод в эксплуатацию объектов строительства, применение качественных материалов, эффективное освоение выделенных инвестиций и значительная оптимизация расходов.

Также в рамках обеспечения экономической эффективности и финансовой устойчивости достигнуты следующие плановые показатели:

Достижение плановых показателей	<ul style="list-style-type: none"> Чистый доход – 6,8 млрд тенге (77% к плану; 125% к 2018 г.); Стоимость чистых активов – 48,6 млрд тенге (95% к плану; 116% к 2018 г.); Долг/капитал – 2,53 (при плане 2,27; в 2018 г. – 3,57); Освоение денежных средств в рамках Программы «Нұрлы жер»: <ul style="list-style-type: none"> по направлению арендного жилья – 3,3 млрд тенге (54% к плану; 18% к 2018 г.); по направлению коммерческого жилья – 0,5 млрд тенге (13% к плану; 2,3% к 2018 г.).
--	--



БИЗНЕС-МОДЕЛЬ



СУЩЕСТВЕННЫЕ СОБЫТИЯ ГОДА



СТРУКТУРА ГРУППЫ (по состоянию на 31.12.2019 г.)

АО «Samruk-Kazyna Construction»

▶ ТОО «Самрук-Қазына Девелопмент»

По состоянию на 31.12.2019 г. АО «Samruk-Kazyna Construction» имеет 100% доли участия ТОО «Самрук-Қазына Девелопмент».

ТОО «Самрук-Қазына Девелопмент» (далее – ТОО «СК Девелопмент») создано решением Совета директоров Общества от 20 марта 2013 года № 71 для реализации проекта «Зеленый квартал». Уставом ТОО «СК Девелопмент», утвержденным 6.05.2013 года, основными направлениями деятельности ТОО «СК Девелопмент» на 2014–2018 годы определены девелопмент жилищного строительства с применением эко- и зеленых технологий, инвестирование в жилищное строительство с целью получения прибыли, повышение стоимости компании.

В связи с завершением проекта «Зеленый квартал» решением Совета директоров Общества от 15.02.2019 года № 139 утверждены изменения в Устав ТОО «СК Девелопмент» касательно расши-

рения вида деятельности в области инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этой области до 2025 года для дочерних компаний группы АО «Самрук-Қазына» при реализации следующих проектов:

- **Атырауская область:** Строительство объектов ТОО «KUS», ТОО «Объединённая химическая компания»;
- **Жамбылская область:** Строительство объектов ТОО «Хим-плюс», АО «УК СЭЗ «Химический парк Тараз», ТОО «Объединённая химическая компания».

По состоянию на 31.12.2019 г.
АО «Samruk-Kazyna Construction»
имеет 100% доли участия
ТОО «Самрук-Қазына
Девелопмент».

Динамика основных финансово-производственных показателей ТОО «СК Девелопмент»

тыс. тенге

№	Наименование показателя	2016	2017	2018	2019
1	Общие доходы	1 179 014	1 737 269	1 685 572	1 890 038
2	Доходы от реализации	824 442	1 357 089	1 499 268	1 468 732
3	Прочие доходы	–	151	6 365	142 103
4	Доходы от финансирования	354 572	380 029	179 939	105 857
5	Общие расходы	364 707	692 116	788 722	2 308 856
6	Себестоимость	164 983	517 844	564 073	530 124
7	Общие административные расходы	189 640	174 143	186 293	206 545
8	Прочие расходы	10 084	129	38 356	1 572 128
9	Расходы по налогу на прибыль	164 882	209 026	185 768	272 675
10	Чистый доход + / Убыток -	659 509	836 127	711 081	– 691 493

Также в 2019 году согласно решению Правления Общества от 28.11.2019 года реализованы оставшиеся 49% доли в уставном капитале ТОО «ФН Менеджмент».

ТОО «ФН Менеджмент» создано решением Совета директоров Общества от 10.12.2009 года (Протокол № 17).

Основным направлением деятельности ТОО «ФН Менеджмент» являлась реализация помещений, принадлежащих Обществу в аренду с выкупом,

аренду и методом продажи, сбор и мониторинг арендных платежей, комплексное обслуживание объектов и оказание эксплуатационных услуг, управление недвижимостью, находящейся в доверительном управлении ТОО «ФН Менеджмент».

До ноября 2019 года участниками ТОО «ФН Менеджмент» являлись:

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

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА

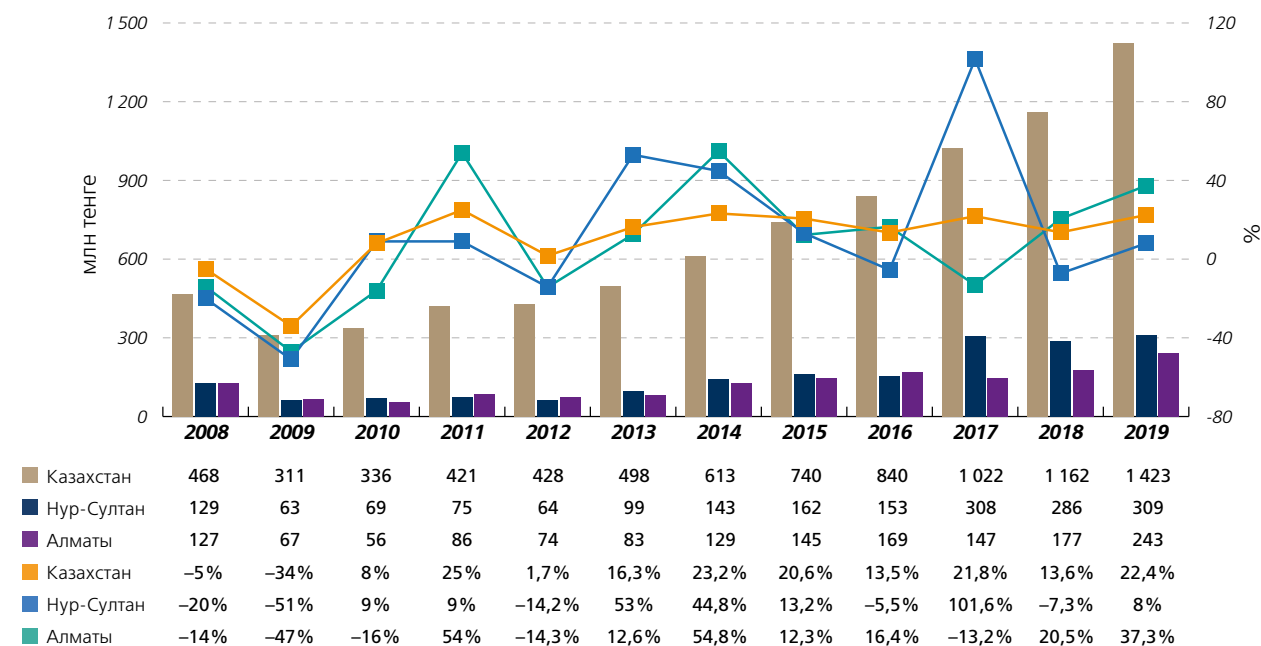
На протяжении последних 11 лет в стране наблюдался рост объема инвестиций в жилищное строительство, и как следствие, рост объема ввода в эксплуатацию жилых зданий.

За 2019 год в жилищное строительство было направлено 1 423 млрд тенге, что на 22,4% больше, чем в январе–декабре 2018 года.

В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО БЫЛО НАПРАВЛЕНО

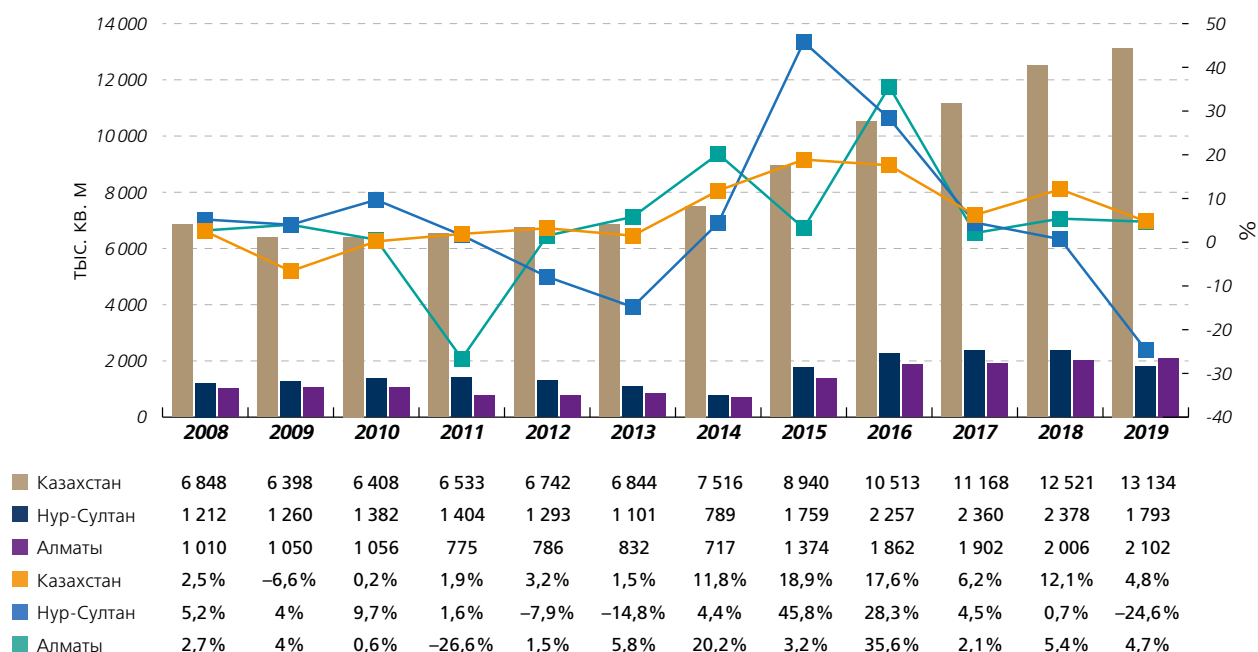
1 423
МЛРД ТЕНГЕ

Инвестиции в жилищное строительство



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

Ввод в эксплуатацию общей площади жилых зданий



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

В региональном разрезе за отчетный период инвестиции в жилищное строительство по Туркестанской области в 2 раза превысили показатель аналогичного периода прошлого года и составили 69,4 млрд тенге. По большей части такой скачок объясняется восстановительными работами в городе Арыс Туркестанской области летом 2019 года. В г. Алматы и в г. Нур-Султан было направлено 243 млрд тенге (больше на 37,3 % аналогичного периода прошлого года) и 309 млрд тенге (больше на 8 % аналогичного периода прошлого года) соответственно.

В январе–декабре 2019 года общая площадь введенных в эксплуатацию новых зданий составила 17 399,4 тыс. кв. м. Общая площадь введенных в январе–декабре 2019 года в эксплуатацию жилых зданий увеличилась по сравнению с январем–декабрем 2018 года на 4,9% и составила 13 133,8 тыс. кв. м. Увеличение республиканских показателей произошло вследствие значительного роста темпов ввода жилых площадей в эксплуатацию в Туркестанской области (+60%). Лидирующее положение – 16% жилья, введенного с начала этого года, приходится на г. Алматы.

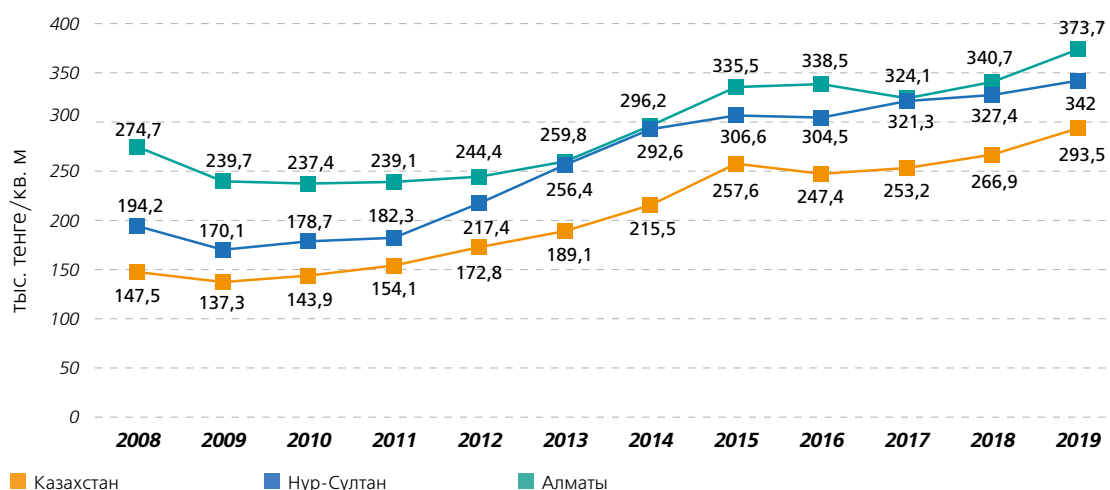
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НОВЫХ ЗДАНИЙ СОСТАВИЛА

17 399,4

ТЫС. КВ. М

Большая часть жилья – 11 268,9 тыс. кв. м, или 85,8% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением 6 540,6 тыс. кв. м, что в общем объеме ввода составляет 49,8%. Увеличение ввода жилья наблюдалось в шестнадцати областях Республики Казахстан. Значительный рост был отмечен в Туркестанской области (в 1,6 раза), Алматинской (в 1,3 раза), Атырауской, Павлодарской, Северо-Казахстанской областях и в городе Шымкент (в 1,2 раза). При этом город Нур-Султан стал единственным регионом, в котором темпы строительства снизились сразу на 24,6%.

Цены продажи нового жилья



Источник: Комитет по статистике МНЭ РК

В январе–декабре 2019 года объем строительных работ (услуг) составил 4 416,8 млрд тенге, что на 14,9% больше, чем в 2018 году. Наибольший объем от общего объема строительных работ по республике выполнен частными строительными организациями 88,3%, иностранными – 11,6%, государственными – 0,2%.

Увеличение объема строительных работ наблюдалось в пятнадцати областях Республики Казахстан. Значительное увеличение строительных работ наблюдалось в Карагандинской (в 2 раза), Кызылординской (в 1,6 раза), Атырауской, Туркестанской, Западно-Казахстанской (в 1,3 раза), Акмолинской (в 1,2 раза), Жамбылской, Северо-Казахстанской, Костанайской, Актюбинской и Восточно-Казахстанской областях (в 1,0 раза). В г. Нур-Султан объем строительных работ составил 524 млрд тенге (увеличение в сравнении с аналогичным периодом 2018 года на 3,6%). Снижение объема строительных работ допущено в Мангистауской области (на 12,9% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года) и г. Шымкент (на 61,4% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года).

Цены на рынке жилья с начала 2019 года выросли. В декабре 2019 года в среднем по стране цена 1 кв. м нового жилья составила 293,5 тыс. тенге (по отношению к декабрю 2018 года выше на 10%). Цена перепродажи благоустроенного жилья по отношению к декабрю 2018 года возросла на 7,8% и составила 200,4 тыс. тенге. Средняя цена арен-


ды благоустроенного жилья в декабре 2019 года составила 1 500 тенге за 1 кв. м (в сравнении с декабрем 2018 года – выше на 8,4%).

Увеличение средних цен на новое жилье по сравнению с 2018 годом наблюдается в городах Павлодар (26,6%), Семей (23,5%), Тараз (20,7%), Костанай (17,5%), Уральск (12,5%), Нур-Султан (9,7%), Алматы (9,1%), Шымкент (4,1%), Кокшетау (3,2%), Актобе (2,8%). Цена за 1 кв. м нового жилья в городах Нур-Султан, Алматы, Шымкент и Атырау сложилась выше среднереспубликанского уровня и составила 373,7 тыс. тенге, 357,2 тыс. тенге, 330,4 тыс. тенге и 329,1 тыс. тенге соответственно.



Цены на рынке жилья с начала 2019 года выросли. В декабре 2019 года в среднем по стране цена 1 кв. м нового жилья составила 293,5 тыс. тенге





СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ЗАВЕРШЕНИЕ УЧАСТИЯ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММАХ

В рамках цели завершения участия в государственных программах и управления недвижимостью, по состоянию на 31.12.2019 г. реализовано 99 % пула недвижимости в рамках Антикризисной программы, или 570,2 тыс. кв. м, (жилых помещений – 393,9 тыс. кв. м, коммерческих помещений – 164,2 тыс. кв. м. и 673 машино-места). В отчетном периоде методом прямой продажи реализовано 1 коммерческое помещение площадью 6,7 кв. м в ЖК Акжайык; в аренду с выкупом реализовано 1 104,4 кв. м: в ЖК «Хан-Тенгри» в городе Нур-Султан 1 квартира и 1 коммерческое помещение общей площадью 286,5 кв. м, в ЖК «Ишим» в городе Нур-Султан 7 паркингов площадью 142,3 кв. м, в ЖК «Акжайык» в городе Нур-Султан 3 коммерческих помещения площадью 512,5 кв. м и 1 паркинг площадью 16,10 кв. м, в ЖК «Эталон» в городе Алматы 1 квартира площадью 147,0 кв. м. В операционную аренду передано 1 521,2 кв. м: 22 паркинга в ЖК Ишим в городе Нур-Султан площадью 384,7 кв. м, 66 паркингов в ЖК Акжайык в городе Нур-Султан площадью 1 136,5 кв. м.

По Программе «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья Обществом по состоянию на 31.12.2019 г. заключен 21 договор жилищного строительства с обязательствами Общества на сумму 96,1 млрд тенге. В 2018 году Обществом завершено принятие обязательств по финансированию проектов строительства жилья по данному направлению программы. По состоянию на 31.12.2019 г. в рамках заключенных договоров Обществом инвестировано в строительство жилья 94,6 млрд тенге. По заключенным договорам Общество приобретает 642,5 тыс. кв. м недвижимости. На 31.12.2019 г. из 21 объекта в эксплуатацию введены 20 объектов и жилые группы 2 объектов (ЖК Шығыс в г. Нур-Султан, ЖК на проспекте Ильяса Есенберлина в г. Усть-Каменогорск), часть 1 объекта находится на стадии строительства (ЖК на проспекте Ильяса Есенберлина в г. Усть-Каменогорск), 1 объект (ЖК в по ул. Шукурова в г. Кызылорда) реализован на стадии строительства. В рамках данной программы реализовано населению 496,5 тыс. кв. м. Источником фондирования Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья с выкупом являются средства кредитной линии, предоставленной Единственным акционером.

В 2019 году в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья введены в эксплуатацию 58 656 кв. м, в том числе: ЖК на пересечении ул. Хусейн бен Талал и Енбекшилер в г. Нур-Султан; Паркинг для ЖК по ул. 36 в г. Нур-Султан; ЖК на пересечении ул. Сарыарка и ул. Кенесары в г. Нур-Султан. Частично введен ЖК по ул. И. Есенберлина в г. Усть-Каменогорск.

По Программе «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья Обществом по состоянию на 31.12.2019 г. заключен 21 договор жилищного строительства

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2019 году

Жилой комплекс с паркингом в районе ул. Хусейн бен Талал и ул. Еңбекшілер в г. Нур-Султан

Готовность объекта – 100%	
Генеральный подрядчик	ТОО «ASTI»
Дата ввода в эксплуатацию по плану	27.06.2019 года
Объект	Жилой комплекс с паркингом в районе ул. Хусейн бен Талал и ул. Еңбекшілер
Общая сумма по договорам на строительство объекта	3,4 млрд тенге
Количество квартир Общества	180 ед.
Площадь квартир Общества	19 443 м ²
Количество машино-мест	159 ед.



Паркинг для жилого дома в г. Нур-Султан

Готовность объекта – 100%	
Генеральный подрядчик	ТОО «MELON».
Дата ввода в эксплуатацию	21.08.2019 года
Объект	Паркинг для многоквартирного жилого дома по ул. № 36 (ул. А. Бокейхана, 31)
Общая сумма по договорам на строительство объекта	336,3 млн тенге
Общее количество машино-мест	164 машино-места
Общая площадь	2 952 м ²



ЖК на пересечении ул. Сарыарка и ул. Кенесары в г. Нур-Султан

Готовность объекта – 100%	
Генеральный подрядчик	ТОО «АДС-2001»
Дата ввода в эксплуатацию по плану	18.11.2019 года
Объект	Жилой дом с паркингом в районе пр. Сарыарка и улицы Кенесары
Общая сумма по договорам на строительство объекта	2,9 млрд тенге
Количество квартир Общества	169 ед.
Площадь квартир Общества	19 382 м ²
Общее количество машино-мест	202 ед.



Реализуемые проекты

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

Готовность объекта – 54%	
Генеральный подрядчик	ТОО «Service CMY»
Дата ввода в эксплуатацию по плану	20.12.2019 г. введено 5 из 8 домов Ввод оставшихся 3-х домов планируется в 1 полугодии 2020 года
Объект	Многokвартирные жилые дома поз. 113/1-113/8 с коммерческими помещениями по проспекту Ильяса Есенберлина
Сумма инвестиций Общества	5,1 млрд тенге
Количество квартир Общества	546 ед.
Площадь квартир Общества	Введено 16 879 м ² из 31 555,23 м ²



В рамках реализации Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья по состоянию на 31.12.2019 г. Обществом заключены договоры финансирования по 11 объектам на общую сумму 95,8 млрд тенге, в т. ч. доля Общества – 75,9 млрд тенге. Фактически Обществом в рамках коммерческого направления профинансировано 73,9 млрд тенге. Пул недвижимости в рамках данного направления по состоянию на 31.12.2019 г. составил 323,52 тыс. кв. м (100% к плану). На отчетную дату введено в эксплуатацию 282,9 тыс. кв. м в 10 объектах и жилых группах одного объекта. Источником финансирования данной программы являлась кредитная линия, выделенная Единственным акционером за счет средств Национального фонда Республики Казахстан, в рамках которой Обществом получено 73,6 млрд тенге.

Следует отметить, что во исполнение условий программы «Нұрлы жер», в части обеспечения возврата кредитных средств, выделенных из Национального фонда Республики Казахстан для коммерческого жилья, до конца 2018 года, Обществом

ЗАКЛЮЧЕНЫ ДОГОВОРЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПО 11 ОБЪЕКТАМ НА ОБЩУЮ СУММУ

95,8
МЛРД ТЕНГЕ

в декабре 2018 года были выпущены облигации на бирже AIX для досрочного погашения долга по коммерческому направлению программы «Нұрлы жер» в сумме 20 млрд тенге со сроком обращения до 25.06.2019 года, которые были частично рефинансированы выпуском облигаций и листингом на Казахстанской фондовой бирже в июне 2019 года на сумму 5,2 млрд тенге со сроком обращения – 367 дней.

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В отчетном периоде Общество осуществляло функции по управлению следующими активами (маркетинг, сдача в аренду или продажу объектов недвижимости, финансовый менеджмент, управление финансовыми потоками и рисками):

1. Заключен договор доверительного управления Бизнес-центром «Зеленый квартал», блок Т4 в г. Нур-Султан.
2. Бизнес-центр «Қазына Тауэр» полностью был передан в операционную аренду третьим лицам.
3. Также были сданы в операционную аренду другие объекты недвижимости, принадлежащие Обществу на праве собственности.
4. По объектам, переданным в доверительное управление Единственным акционером в

2015 году (ЖК «Аккент» и «Эдельвейс») для дальнейшей реализации недвижимости Обществом в аренду с выкупом, осуществлялись сбор платежей и контроль.

Относительно новыми направлениями являются оказание услуг технического надзора, управление строительством и доверительное управление долями компаний на стадии проектирования и строительства. Доходы Общества по управлению долями в компаниях обеспечиваются за счет фиксированной оплаты. Необходимо отметить, что основной целью в рамках данных направлений в прогнозный период является своевременная реализация проектов и их ввод в эксплуатацию.

УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

В целях управления строительством Общество выступает в качестве консультанта по управлению строительными проектами и/или заказчика строительства, технического надзора, используя накопленный опыт и ресурсы для реализации строительных проектов в пределах установленного

бюджета, срока и надлежащего качества. Проекты, по которым осуществляется управление строительством, передаются прямым поручением Председателя Правления АО «Самрук-Қазына» и Правительства Республики Казахстан.



Реализация проектов в городе Туркестан

В соответствии с Постановлением Правительства «О некоторых вопросах акционерного общества «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» от 20.12.2018 года, № 853, АО «Самрук-Қазына» поручено осуществить финансирование строительства ряда объектов в городе Туркестан, что обусловлено преобразованием города Туркестан в областной центр. В числе объектов, которые поручено профинансировать АО «Самрук-Қазына»:

1. Стадион на 7 000 мест,
2. Дворец школьников,
3. Музей Ходжа Ахмета Яссауи,
4. Цифровой офис,
5. Конгресс-холл,
6. Амфитеатр.

Финансирование данных проектов осуществляется через Корпоративный Фонд «Компания по строительству объектов» АО «Самрук-Қазына» (далее – КФ «КСО») и другие компании группы АО «Самрук-Қазына», которые выступают заказчиками, в то время как Общество оказывает услуги по управлению строительством и техническому надзору.

В 2019 году были заключены соответствующие договоры между Обществом, КФ «КСО» и АО «Казпочта». По состоянию на 31.12.2019 года из вышеперечисленных объектов введен в эксплуатацию Амфитеатр в г. Туркестан (05.12.2019 года). Готовность остальных объектов в г. Туркестан на 31.12.2019 года составила: Музей Ходжа Ахмета Яссауи – 26%, Конгресс-холл – 37%, Стадион на 7 000 мест – 29%, Дворец школьников – 54%, Цифровой офис – 29%.



1. Амфитеатр:

Стоимость строительства	1 684 700 000 тенге
Профинансировано	1 479 263 890 тенге
Введен в эксплуатацию	05.12.2019 года
Финансирующая организация	АО «НК «КазМунайГаз» (через КФ «КСО»)



2. Музей Ходжа Ахмет Яссауи:

Стоимость строительства	2 675 470 400 тенге
Профинансировано	1 337 735 200 тенге
Срок ввода в эксплуатацию	30.06.2020 года
Готовность	26%
Финансирующая организация	АО «KEGOC» (через КФ «КСО»)

3. Конгресс-холл:

Стоимость строительства	9 583 400 000 тенге
Профинансировано	6 299 651 615 тенге
Срок ввода в эксплуатацию	01.07.2020 года
Готовность	37%
Финансирующие организации	АО «НАК «Казатомпром», АО «КазТрансГаз», АО «КазТрансОйл» (через КФ «КСО»)



4. Стадион на 7 000 мест:

Стоимость строительства	12 618 000 000 тенге
Профинансировано	9 116 734 472 тенге
Срок ввода в эксплуатацию	01.07.2020 года
Готовность	29%
Финансирующая организация	АО «НК «КазМунайГаз» (через КФ «КСО»)



5. Дворец школьников:

Стоимость строительства	5 093 881 913 тенге
Профинансировано	4 051 315 958 тенге
Срок ввода в эксплуатацию	01.07.2020 года
Готовность	54%
Финансирующая организация	АО «НК «КТЖ» (через КФ «КСО»)



6. Цифровой офис:

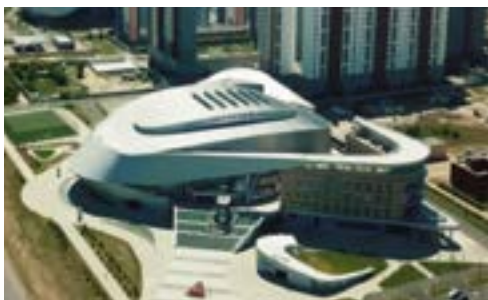
Стоимость строительства	873 723 328 тенге
Профинансировано	436 861 664 тенге
Срок ввода в эксплуатацию	30.06.2020 года
Готовность	29%
Финансирующая организация	АО «Казпочта»



Реализация проектов в городе Нур-Султан

Аналогичные договоры по управлению строительством заключены Обществом по объектам в г. Нур-Султан: Дворец единоборств (объект сдан 30.06.2019 года), Легкоатлетический спортивный

комплекс (готовность объекта 51 %) и Казахский драматический театр (готовность объекта 23 %), строительство которых также обусловлено Постановлениями Правительства Республики Казахстан от 11.03.2019 г. № 93, от 08.11.2018 года № 729.



1. Дворец единоборств:

Стоимость строительства	9 089 014 773 тенге
Профинансировано	9 089 014 773 тенге
Введен в эксплуатацию	30.06.2019 года
Финансирующая организация	АО «КазМунайГаз-Сервис» (через КФ «КСО»)



2. Легкоатлетический спортивный комплекс:

Стоимость строительства	31 181 000 000 тенге
Профинансировано	23 276 484 601 тенге
Срок ввода в эксплуатацию	1.07.2020 года
Готовность	51 %
Финансирующая организация	АО «Самрук-Қазына» (через КФ «КСО»)



3. Казахский драматический театр:

Стоимость строительства	26 036 600 000 тенге
Профинансировано	18 019 334 337 тенге
Срок ввода в эксплуатацию	30.06.2020 года
Готовность	23 %
Финансирующая организация	АО «Самрук-Қазына» (через КФ «КСО»)

Реализация проектов в г. Арыс

Следует отметить, что в рамках данной цели Общество в 2019 году осуществляло значимый объем работ по восстановлению объектов гражданского строительства в г. Арыс Туркестанской области, поврежденных в результате взрывов и пожара в воинской части города. Всего Обществом оказывались услуги по управлению строительством 68 социальных

ных объектов: 16 школ, 1 колледжа, 36 детских садов, 8 объектов здравоохранения, 4 спортивных объектов, 3 прочих объекта (ЖД Вокзал, Аллея героев и Центральная площадь).

На всех 68 объектах работы завершены, в том числе во всех 16 школах работы завершены к 01.09.2019 г.

Восстановление поврежденных социальных объектов в городе Арыс

Объекты	Всего 68 социальных объектов: 16 школ, 1 колледж, 36 детских садов, 8 объектов здравоохранения, 4 спортивных объекта, 3 прочих объекта (ЖД Вокзал, Аллея героев и Центральная площадь).
Выделено средств	7 млрд тенге (АО «Самрук-Қазына») + 1 млрд тенге (Благотворительный фонд «Халык»)
Новое строительство	3 объекта (здание скорой медицинской помощи, отделение стоматологии и детско-юношеская спортивная школа)
Текущий ремонт	65 объектов
Финансирующие организации	АО «Самрук-Қазына», Благотворительный фонд «Халык» (через КФ «КСО»)

Также в рамках управления строительством в 2019 году начало осуществлять свою деятельность ТОО «СК Девелопмент» (дочерняя компания Общества), в Устав которого были внесены соответствующие дополнения касательно расширения видов деятельности: получены разрешения антимонопольных органов на осуществление деятельности в области инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этой области до 2025 года.

ТОО «СК Девелопмент» осуществляет управление строительством и оказывает услуги технического надзора по следующим проектам группы АО «Самрук-Қазына»:

- Объекты инженерного обеспечения газотурбинной электростанции (ГТЭС): Коридор инженерных сетей, внешнее водоснабжение, установка водоподготовки и очистки стоков;
- Внешнее электроснабжение с учетом присоединения ГТЭС к ПС 220 кВ в г. Атырау территория СЭЗ «НИНТ»;
- Обще заводская непроизводственная инфраструктура Карабатан АО «УК СЭЗ НИНТ (1-я очередь).



ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ДОЛЯМИ КОМПАНИЙ НА СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА

В целях управления долями компаний на стадии проектирования и строительства Общество управляет долями/акциями проектных компаний, которые находятся на этапе проведения проектирования и строительно-монтажных работ, до момента ввода объектов/проектов в эксплуатацию.

В декабре 2018 года в соответствии с решением АО «Самрук-Қазына», дочерняя компания АО «Самрук-Қазына» – ТОО «Объединенная химическая компания», передало в доверительное управление Общества доли и акции следующих своих компаний – АО «УК «СЭЗ Химический парк Тараз», ТОО «Хим-плюс» и ТОО «Karabatan Utility Solutions».

Данные компании находились на инвестиционном периоде – проектирование и строительство. Сроки управления долями установлены до ввода объектов строительства в эксплуатацию. В рамках данных договоров, Общество контролировало и вело надзор за всей производственно-хозяйственной деятельностью переданных в доверительное управление компаний, принимало меры и действия с целью надлежащего ведения контроля за ходом строительства, мониторинга ценообразования, качества применяемых материалов, а также за сроками выполняемых работ.



Проекты АО «УК СЭЗ «Химический Парк Тараз». Инфраструктура.

Общество управляло акциями АО «УК СЭЗ «Химпарк Тараз» согласно Договору о доверительном управлении № 10-13/94 от 30.11.2018 года. Срок действия договора истек 01.04.2019 года. Основные строительно-монтажные работы завершены. Обеспечена подача газа, электроэнергии, воды в СЭЗ, а также был осуществлен запуск ж/д пути и станции.



Проекты ТОО «ХИМ-плюс» на территории СЭЗ «Химический парк Тараз».

В отчетном периоде Общество осуществляло доверительное управление долей участия ТОО «ХИМ-плюс» согласно договору доверительного управления № 10-13/95 от 29.12.2018 года. Срок доверительного управления до момента передачи в эксплуатацию объектов, но не позднее 30.09.2020 года. Под управлением Общества были проведены следующие работы:

- 1-й и 2-й пусковые комплексы Производства глифосата (гербицида) и Производства треххлористого фосфора – введены в эксплуатацию 15.01.2019 года.
- 1-я очередь Производства каустической соды и хлора – введена в эксплуатацию в 25.10.2019 года.

3. 3-й пусковой комплекс Производства глифосата (гербицида) и Производства треххлористого фосфора – готовность 98 %. Ведутся пуско-наладочные работы. Пуско-наладочные работы на Котельной планируется перенести на март 2020 года в связи с целесообразностью проведения ПНР в теплое время, а также вопросами по бесперебойному обеспечению ресурсами (газ, вода).
4. 1-я очередь 4-го пускового комплекса Производства глифосата (гербицида) и Производства треххлористого фосфора – готовность 99 %. Ведутся пуско-наладочные работы.



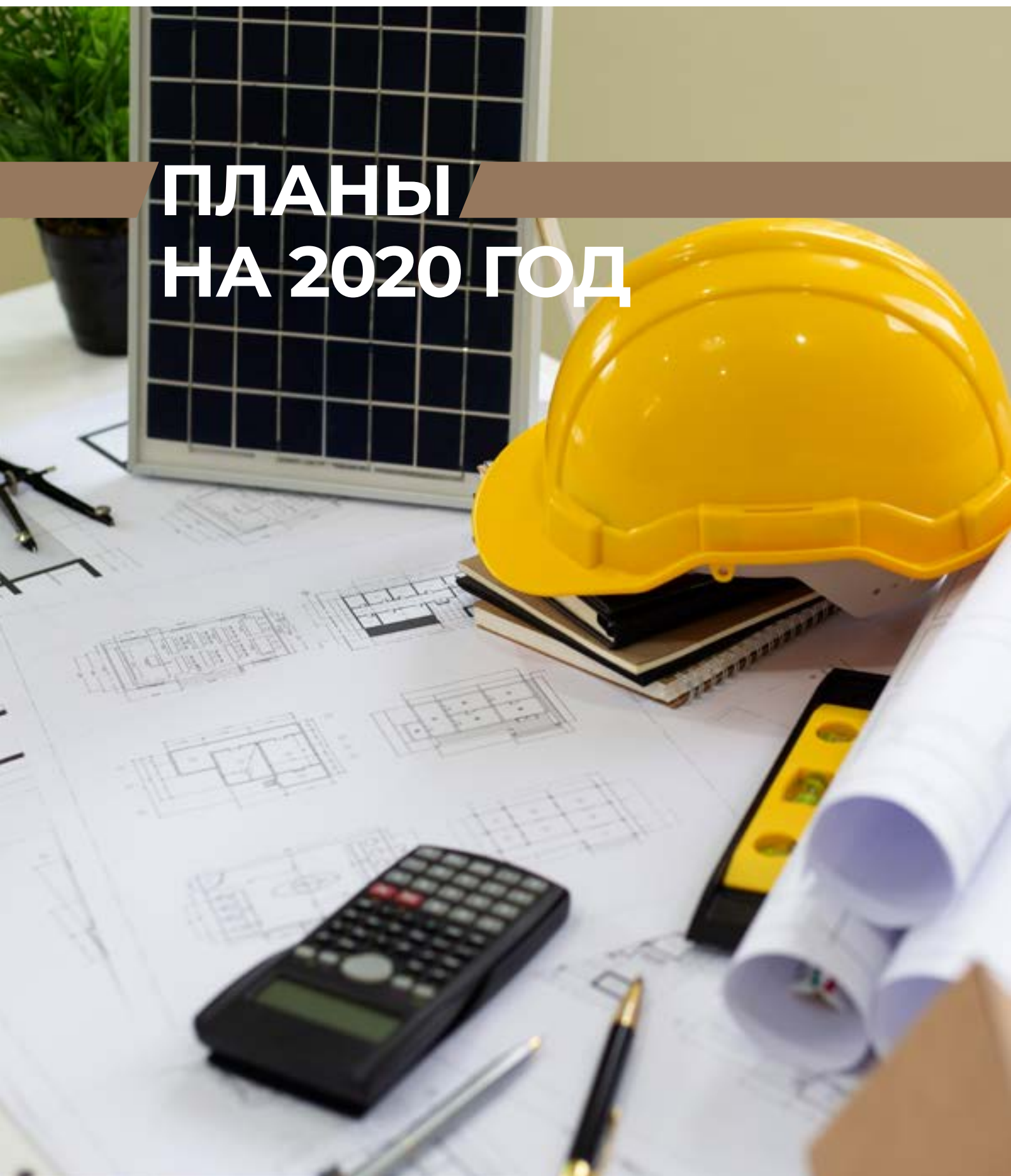
Проекты ТОО «Karabatan Utility Solutions».

Договор доверительного управления долей компании № 10-13/96 от 29.12.2018 года. Срок доверительного управления до момента передачи в эксплуатацию объектов, но не позднее 30.06.2021 года. За отчетный период под управлением Общества были проведены следующие работы:

- 1) Строительство Паро-газовой турбинной электростанции (ПГТЭС). В ноябре 2019 года подписан акт приемки объекта в эксплуатацию. Завершены пуско-наладочные работы (ПНР) на 4-х газовых турбинах, что обеспечило готовность станции к выработке 200 МВт. В настоящее время выполняются ПНР для запуска парогенераторов с завершением к 30.03.2020 года, что увеличит мощность на 110 МВт и обеспечит суммарную мощность ПГТЭС до 310 МВт. Проведена процедура по получению заключения комиссии Минэнерго, что позволило зарегистрировать ТОО «KUS» как генерирующую организацию и утвердить предельный тариф 12,1 тенге/кВт*ч. Для реализации заключен договор поставки на АНПЗ (50 МВт). Ведутся переговоры с АНПЗ по увеличению поставки до 86 МВт, а также с другими потенциальными потребителями.
- 2) Строительство объекта «Инфраструктура СЭЗ «НИНТ». Внешнее электроснабжение». Введен в эксплуатацию 31.07.2019 г. Ведется работа по передаче на баланс АО «KEGOC».
- 3) Строительство объектов инженерного обеспечения ПГТЭС «Коридор инженерных сетей, внешнее водоснабжение, водоподготовка»:
 - Работа 1 «Коридор инженерных сетей» – проектные работы завершены 15.10.2019 г. Готовность по СМР – 70%. Обеспечена бесперебойная работа ПГТЭС;
 - Работа 2 «Внешнее водоснабжение» – проектные работы завершены 3.09.2019 г. Завершаются СМР, обеспечена бесперебойная подача воды на ПГТЭС;
 - Работа 3 «Водоподготовка» – проектные работы завершены 31.12.2019 г. Готовность по СМР – 14%.



ПЛАНЫ НА 2020 ГОД



ПЛАНЫ НА 2020 ГОД

Запланирован ввод объектов: в г. Туркестан: Музей Ходжа Ахмета Яссауи; Конгресс-холл; Стадион на 7 000 мест; Дворец школьников; Цифровой офис. В г. Нур-Султан: Легкоатлетический спортивный комплекс; Казахский драматический театр.

В 2020 году Общество в рамках реализации значимого инвестиционного проекта планирует завершить строительство 16 домов ЖК «Восточка» в г. Алматы – ввести в эксплуатацию 52,6 тыс. кв. м жилья, или 1,008 квартир.

Обществом продолжится оказание технических консультаций по проектам в Атырауской, Западно-Казахстанской областях.

В 2020 году будет продолжена практика по внедрению принципов устойчивого развития, изложенных в Кодексе корпоративного управления АО «Самрук-Қазына», будет продолжена деятель-

ность по совершенствованию системы корпоративного управления путем реализации мероприятий, утвержденных Планом по совершенствованию корпоративного управления. Также Единственным акционером планируется проведение диагностики корпоративного управления в Обществе независимыми консультантами.

ВВЕСТИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

52,6
ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ

1,008
КВАРТИР

Запланирован ввод объектов: в г. Туркестан: Музей Ходжа Ахмета Яссауи; Конгресс-холл; Стадион на 7 000 мест; Дворец школьников; Цифровой офис. В г. Нур-Султан: Легкоатлетический спортивный комплекс; Казахский драматический театр.



РЕЗУЛЬТАТЫ





РЕЗУЛЬТАТЫ

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№	Стратегические КПД	2018	2019		в %	
		факт	план	факт	к плану	к 2018 году
1	Ввод в эксплуатацию недвижимости, тыс. кв. м	515,9	207,0	58,7	28%	11%
2	Реализованная недвижимость в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья, тыс. кв. м	40,95	182,0	141,3	78%	345%
3	Реализованная недвижимость в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья, тыс. кв. м	--	17,4	48,1	277%	--
4	Освоение денежных средств в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья, млрд тенге	20,2	3,7	6,1	54%	18%
5	Освоение денежных средств в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья, млрд тенге	18,7	6,1	3,3	13%	2,3%
6	Рейтинг корпоративного управления	B	BB	--	--	--
7	Стоимость чистых активов (NAV), млн тенге	41 812	51 377	48 635	95%	116%
8	Чистый доход, млн тенге	5 437	8 875	6 791	77%	125%
9	Долг/Капитал, коэф.	3,57	2,27	2,53	112%	71%
10	ROACE, %	3,4%	6,4%	5,2%	82%	152%

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

Количество введенной в эксплуатацию недвижимости в 2019 году в рамках Программы «Нұрлы жер» по арендному направлению составило 58,7 тыс. кв. м (42% к плану по арендному направлению):

ТЫС. КВ. М

Наименование	2018	2019		в %	
	факт	План	факт	к плану	к 2018 г.
Программа «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья	146,8	139,7	58,7	42%	40%
Программа «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья	245,3	67,3	--	0%	0%
«Зеленый квартал»	123,8	--	--	--	--
ИТОГО	515,9	207,0	58,7		

ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ВОЗВРАТУ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ

Деятельность, реализуемая в отчетном периоде Обществом в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлениям арендного жилья с выкупом и коммерческого жилья по проекту «Зеленый квартал», осуществлялась за счет заемных средств Единственного акцио-

нера. Для указанного выше между Обществом и АО «Самрук-Қазына» заключены соответствующие кредитные договоры. Привлечение заемных средств по указанным направлениям деятельности в отчетном периоде приведено ниже.

тыс. тенге

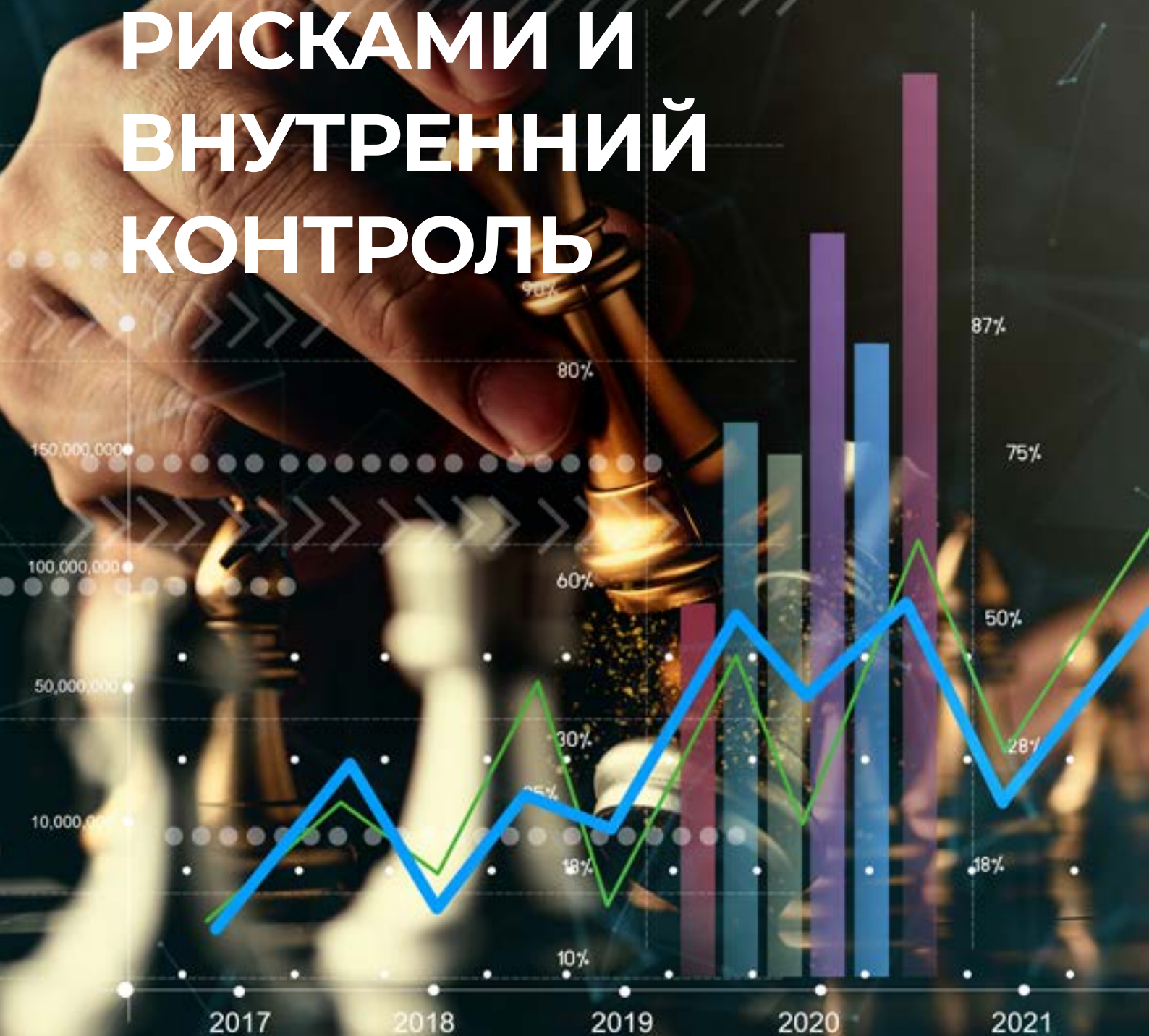
Направления	2016	2017	2018	2019	
				План	Факт
Программа «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья с выкупом	20 802 330	--	15 869 667	4 692 192	2 280 184
Программа «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья	42 875 500	12 108 303	18 658 046	--	--
Выпуск облигаций на Казахстанской фондовой бирже	--	--	--	--	5 203 442
ИТОГО	63 677 830	12 108 303	34 527 713	4 692 192	7 483 626

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

тыс. тенге

Направления	2016	2017	2018	2019	
				План	Факт
Антикризисная программа	20 033 512	4 325 452	5 026 394	3 365 898	3 365 898
Программа «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья с выкупом	4 291 237	5 447 496	5 580 442	8 868 827	5 845 529
Программа «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья	--	--	69 641 849	--	4 000 000
Проект «Зеленый квартал»	--	--	995 858	1 609 448	1 943 217
Выкуп облигаций на АИХ	--	--	--	16 000 000	20 000 000
ИТОГО:	24 324 749	9 772 948	81 244 543	29 844 173	35 154 644

УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ





УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ

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

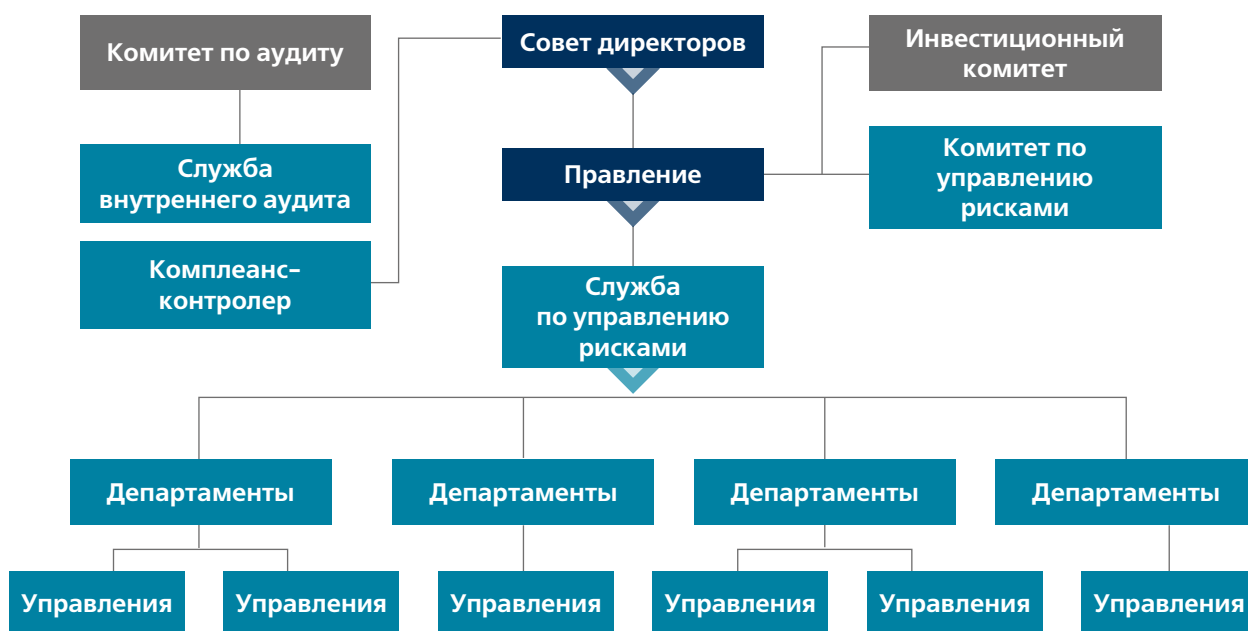
В Обществе функционирует корпоративная система управления рисками (КСУР), основанная на общепринятых концептуальных моделях управления рисками и рекомендациях, разработанных Комитетом спонсорских организаций Комиссии Тредвея (COSO ERM «Управление рисками органи-

зации: интеграция со стратегией и эффективностью деятельности»).

Основные принципы КСУР в Обществе определены в Политике по управлению рисками и внутреннему контролю, утвержденной решением Совета директоров, которая размещена в общем доступе на официальном сайте Общества.

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

СТРУКТУРА СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ



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

На постоянной основе в Обществе организовываются заседания Комитета по управлению рисками, заслушиваются отчеты и обсуждаются мероприятия по управлению существенными рисками, представляются отчеты о проведенных мероприятиях по совершенствованию КСУР. Информация о реализованных рисках своевременно доводится до Правления и Совета директоров Общества.

МЕРЫ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ КСУР

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

Общество ежегодно разрабатывает и реализует комплекс мероприятий по повышению эффективности КСУР. В рамках совершенствования КСУР в 2019 году проведены мероприятия, в том числе:

- Актуализирована Политика по управлению рисками и внутреннему контролю с учетом принципов COSO ERM 2017;
- Актуализированы иные документы в рамках системы управления рисками и внутреннего контроля;
- Утвержден классификатор бизнес-процессов, актуализирована карта гарантий, актуализирована матрица рисков и контролей Общества;
- Автоматизирована базы данных реализованных рисков;
- Проведены обучения для руководителей структурных подразделений и прочих заинтересованных сторон;

Работа по совершенствованию системы управления рисками и системы внутреннего контроля будет продолжена в 2020 году.

- Для повышения риск-культуры проводятся вводные тренинги по рискам для вновь принятых работников;
- Для оценки знаний принципов системы управления рисками на постоянной основе проводятся тестирования и анкетирования.

Работа по совершенствованию системы управления рисками и системы внутреннего контроля будет продолжена в 2020 году.



СУЩЕСТВЕННЫЕ РИСКИ

В 2019 году Обществом в регистр и карту существенных рисков включено 17 рисков, из которых критическими рисками являются следующие:

- Несвоевременный ввод в эксплуатацию объектов недвижимости;
- Задержки в принятии в собственность объектов недвижимости;
- Несвоевременный возврат или невозврат денежных средств от Застройщиков по государственной программе «Нұрлы жер» по коммерческому направлению;
- Реализация помещений ниже запланированного уровня на 2019 год в Бизнес-плане Общества;
- Риск невозврата активов от Застройщика.

В течение отчетного года регистр и карта рисков пересматривались ввиду переоценки существующих рисков и идентификации новых рисков.

Общество в 2019 году проводило мероприятия по минимизации реализации рисков и последствий от их реализации, в том числе:

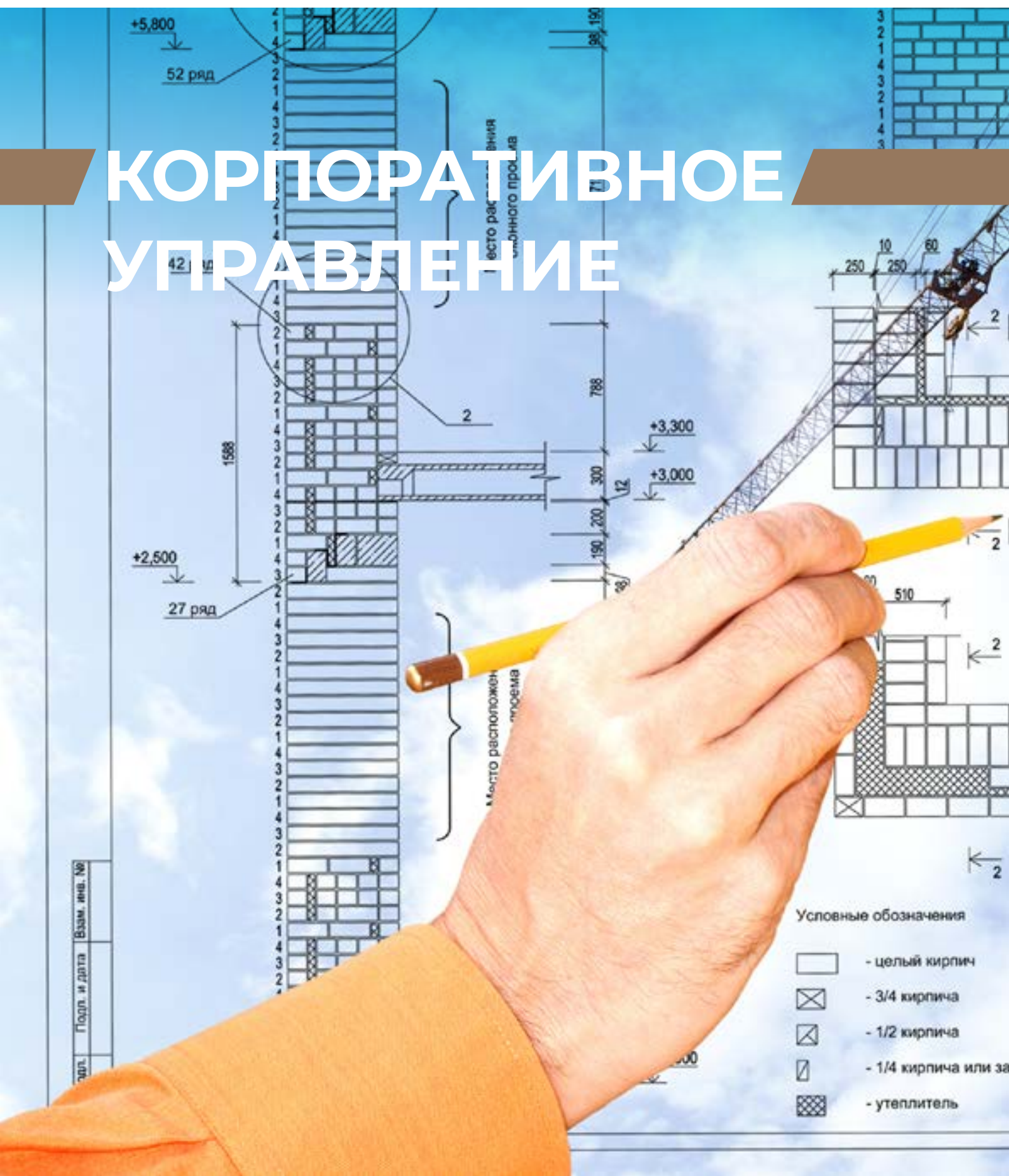
- Постоянный мониторинг реализации объектов, выезд на объекты, заключение с застройщиками дополнительных соглашений к договорам с актуализированными сроками ввода объектов недвижимости в эксплуатацию;
- Контроль и мониторинг устранения выявленных дефектов для последующей передачи покупателям объектов недвижимости;
- Изменение способа реализации и цены реализации в связи с изменением конъюнктуры рынка недвижимости;
- Обращение объектов недвижимости в собственность Общества в счет погашения задолженности Застройщиков и их дальнейшая реализация;
- Работа по возврату проблемной дебиторской задолженности.

Мероприятия плана по минимизации иных рисков осуществляются на постоянной основе.





КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ





КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

СТРУКТУРА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

В соответствии с Уставом к органам Общества относятся:

♦ **ВЫСШИЙ ОРГАН – Единственный акционер**

♦ **ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ – Совет директоров**

♦ **ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН – Правление**

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

ОТЧЕТ О СЛЕДОВАНИИ ПРИНЦИПАМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ АО «САМРУК-ҚАЗЫНА» ЗА 2019 ГОД

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

Принципы, сформулированные в Кодексе корпоративного управления, являются для Общества существенным источником для разработки собственных

внутренних документов, и ориентиром для формирования наилучшей практики корпоративного управления.

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

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

Корпоративное управление построено на основах справедливости, честности, ответственности, открытости, подотчетности, прозрачности, профессионализме и компетентности. Эффективная структура корпоративного управления предполагает уважение прав и интересов всех заинтересован-

Обществом на постоянной основе предпринимаются меры по совершенствованию системы корпоративного управления.

ных сторон, способствует успешной деятельности Общества, в том числе росту ее ценности и увеличению рыночной стоимости, поддержанию финансовой стабильности и прибыльности.

Обществом на постоянной основе предпринимаются меры по совершенствованию системы корпоративного управления.

ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА

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

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

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

Изменений в составе Совета директоров в 2019 году не происходило.

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

С Отчетом о следовании принципам Кодекса корпоративного управления АО «Самрук-Қазына» можно ознакомиться на интернет-сайте Общества: <https://skcn.kz/ru/news/otchet-o-sledovanii-principam>

26.08.2019 года Общество осуществило выплату дивидендов в размере 1 331 236 000 тенге, утвержденных решением Единственного акционера от 24.06.2019 года № 20/19, в соответствии с Дивидендной политикой АО «Самрук-Қазына» по отношению к дочерним организациям. Размер дивиденда в расчете на одну простую акцию Общества составляет 81,934614 тенге.

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

Члены Совета Директоров (по состоянию на 31.12.2019 г.)**ТУТКУШЕВ ЕРЖАН БЕКСУЛТАНОВИЧ**

Председатель Совета директоров, Представитель Единственного акционера.

Дата рождения: 10.12.1981 г.

Гражданство: Республика Казахстан.

Дата первого избрания в состав Совета директоров: 26.09.2016 года.

Образование:

- Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, РФ, «Финансовый анализ и бухгалтерский учет», 2004 г.;
- Университет Иллинойса, Урбана-Шампейн, США, «Магистр финансов», 2007 г.

Место работы и занимаемые должности в организациях за последние пять лет:

- 10.2019 – по настоящее время – Со-управляющий директор по развитию активов и приватизации – член Правления АО «Самрук-Қазына».
- 01.2018–10.2019 – Директор департамента по развитию активов – член Правления АО «Самрук-Қазына».
- 12.2017–01.2018 – Управляющий директор по развитию новых отраслей АО «Самрук-Қазына».
- 01.2016–12.2017 – Со-Управляющий директор по развитию новых отраслей АО «Самрук-Қазына».
- 08.2014–01.2016 – Заместитель Главного директора по развитию бизнеса АО «Самрук-Қазына».

Работа по совместительству и членство в Советах директоров:

- Состоит в составах Советов директоров других дочерних организаций АО «Самрук-Қазына».
- Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

ЖАНАДИЛ ЕРНАР БЕЙСЕНҰЛЫ

Член Совета директоров, Представитель Единственного акционера.

Дата рождения: 15.12.1984 г.

Гражданство: Республика Казахстан.

Дата избрания в состав Совета директоров: 23.04.2018 года.

Образование:

- Имеет высшее экономическое образование, магистерскую степень по финансам и учету Манчестерской школы бизнеса, Университета Манчестера, Великобритания.
- Владеет различными международными профессиональными сертификатами, в том числе Института управленческих бухгалтеров (СМА), США, Международной ассоциации управления проектами (IPMA), Швейцария, Ассоциации привилегированных бухгалтеров (АССА), Великобритания.
- Имеет государственную аудиторскую лицензию Республики Казахстан.

Место работы и занимаемые должности в организациях за последние пять лет:

- В разные годы работал в Philip Morris Kazakhstan, ТОО «ЭлитСтрой», международной аудиторской фирме «PricewaterhouseCoopers».
- После прихода в АО «Самрук-Қазына» отвечал за деятельность Службы внутреннего аудита, а также выполнял обязанности секретаря Комитета по аудиту и Комитета по контролю за трансформацией при Совете директоров АО «Самрук-Қазына» и являлся членом Комитетов по аудиту при Совете директоров ряда дочерних организаций АО «Самрук-Қазына».
- В 2016 года был назначен на должность финансового контролера АО «Самрук-Қазына» с последующим утверждением на роль управляющего директора по финансам и операциям. В настоящее время является Со-Управляющим директором по экономике и финансам – членом Правления АО «Самрук-Қазына».

Работа по совместительству и членство в Советах директоров:

- Состоит в составах Советов директоров других дочерних организаций АО «Самрук-Қазына».
- Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.





ЛАРИОНОВ ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Член Совета директоров, Независимый директор.

Дата рождения: 22.11.1973 г.

Гражданство: Республика Казахстан.

Дата избрания в состав Совета директоров: 08.11.2017 года

Образование:

- 1999 г. окончил КИМЭП, магистр делового администрирования (МВА). Специализация: бухгалтерский учет и финансы.
- 1995 г. – окончил Казахский государственный университет международных отношений и мировых языков по специальности: «Переводчик-референт» (английский язык).

Дополнительные тренинги, курсы, семинары, стажировки за последнее время:

- Корпоративное управление для членов Советов директоров компаний с государственным участием, Всемирный банк, 2019 г.;
- 2007–2018 гг. – Университет КИМЭП, курсы по программе Доктор делового администрирования. Специализация: бухгалтерский учет.
- Корпоративное управление – программа повышения квалификации для руководителей, Гарвардская бизнес-школа, 2013 г.;
- Дипломированный директор (Dip IoD), Институт директоров Великобритании, 2015 г.;
- Сертифицированный директор (Cert IoD), Институт директоров Великобритании, 2013 г.;
- Сертифицированный директор по корпоративному управлению (CCGD), Казахстанская ассоциация независимых директоров, 2013 г.;
- Сертифицированный бухгалтер-практик (CAP), ICCAA, 2003 г.;
- Член рабочей группы по подготовке заключения по Проекту Закона РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам бухгалтерского учета и финансовой отчетности», Мажилис Парламента РК, 2005–2006 гг.;
- Член Комитета по обзору официального перевода МСФО на русский язык, 2009–2011 гг.;
- Соредактор и руководитель официального перевода на русский язык Международных стандартов Аудита, 2009, 2008 и 2006 гг., Палата аудиторов РК.

Опыт работы:

- 2015 г. – настоящее время – Консультант, Центр реформ в области финансовой отчетности, аудита и корпоративного управления, Всемирный банк;
- 2015–2005 гг. – Партнер, ТОО «BDO Казахстанаудит»;
- 2012, 2005 гг. – Консультант, Всемирный банк;

- 2011/2012 академический год, Преподаватель кафедры финансов, Университет КИМЭП;
- 2010–2003 гг. – Председатель Комитета по международным связям, Заместитель Председателя ПОБ, член Совета, ПОБ «Палата профессиональных бухгалтеров Республики Казахстан»;
- 2010–2008 гг. – Член Комитета по развивающимся нациям, Международная федерация бухгалтеров;
- 2009 г. – настоящее время – Член Консультативного органа по вопросам бухгалтерского учета и аудиторской деятельности Министерства финансов Республики Казахстан.

Членство в Советах директоров:

- 2013 г. – настоящее время – Независимый директор, АО «Национальная компания «Астана ЭКСПО-2017»;
- 2008 г. – настоящее время – Независимый директор, АО «Эйр Астана»;
- 2017–2015 гг. – Независимый директор, АО «Национальная компания «Казахстан инжиниринг»;
- 2015–2008 гг. – Независимый директор, АО «Казахтелеком».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

КРИТЕРИИ ОТБОРА И ПРОЦЕДУРА ВЫДВИЖЕНИЯ ДИРЕКТОРОВ

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

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

Члены Совета директоров Общества должны соответствовать следующим требованиям:

- 1) опыт работы на руководящих должностях в государственных органах, коммерческих и иных организациях либо в составе Правления или Совета директоров акционерных обществ не менее 3 лет;
- 2) безупречная деловая репутация.

Не может быть избрано на должность члена Совета директоров лицо:

- не имеющее высшего образования;
- имеющее не погашенную или не снятую в установленном законом порядке судимость;
- ранее являвшееся председателем совета директоров, первым руководителем (председателем правления), заместителем руководителя, главным бухгалтером другого юридического лица, в период, не более чем за один год до принятия решения о принудительной ликвидации или принудительном выкупе акций, или консервации другого юридического лица, признанного

банкротом, в установленном порядке. Указанное требование применяется в течение пяти лет после даты принятия решения о принудительной ликвидации или принудительном выкупе акций, или консервации другого юридического лица, признанного банкротом, в установленном порядке.

Количественный состав Совета директоров согласно Уставу АО «Samruk-Kazyna Construction» состоит из не менее чем 3 (трех), количество независимых директоров должно составлять не менее одной трети от количественного состава Совета директоров.

Критерии независимости директоров

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

- не является аффилированным лицом Общества и не являлся им в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров (за исключением случая его пребывания на должности Независимого директора Общества);
- не является аффилированным лицом по отношению к аффилированным лицам Общества;
- не связан подчиненностью с Должностными лицами Общества или организаций – аффилированных лиц Общества и не был связан подчиненностью с данными лицами в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров;
- не является аудитором Общества и не являлся им в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров;
- не участвует в аудите Общества в качестве аудитора, работающего в составе аудиторской организации, и не участвовал в таком аудите в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров;
- не является государственным служащим;

Количественный состав Совета директоров согласно Уставу АО «Samruk-Kazyna Construction» состоит из не менее чем 3 (трех), количество независимых директоров должно составлять не менее одной трети от количественного состава Совета директоров.

- не является представителем Единственного акционера на заседаниях органов Общества и не являлся им в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров.

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

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

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

ОЦЕНКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

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

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

Совет директоров может провести оценку:

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

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

В 2020 году Единственным акционером планируется проведение диагностики корпоративного управления в Обществе независимыми консультантами, которая также будет включать независимую оценку Совета директоров Общества за 2019 год.

ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

В Обществе действует Политика по повышению квалификации членов Совета директоров АО «Samruk-Kazyna Construction» и привлечению внешних экспертов Советом директоров Общества, которая определяет права и обязанности членов Совета директоров в части повышения их квалификации и привлечения внешних экспертов.

В Политике по повышению квалификации также закреплено обязательство независимых директо-

ров не менее одного раза в три года, принимать участие в мероприятиях по повышению своей квалификации по вопросам компетенции Совета директоров и смежным вопросам, участвуя во внешних и внутренних обучающих программах, семинарах (тренингах), конференциях, круглых столах, форумах, используя другие общепринятые формы повышения квалификации.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ЗА 2019 ГОД

Деятельность Совета директоров осуществляется на основе утвержденного годового плана работы. За 2019 год в Обществе проведено 9 заседаний Совета директоров Общества, из них 8 – в очной форме, 1 в форме заочного голосования. Всего было рассмотрено 123 вопроса по ключевым аспектам деятельности Общества.

Участие членов Совета директоров на заседаниях Совета директоров в 2019 году:

Член Совета директоров	Независимый	СД
Туткушев Е.Б.	нет	9/9
Жанадил Е.Б.	нет	9/9
Ларионов Д.В.	да	9/9

**ЗА 2019 ГОД В ОБЩЕСТВЕ
ПРОВЕДЕНО**

9

ЗАСЕДАНИЙ

РАССМОТРЕННО

123

ВОПРОСА

Основные вопросы, рассмотренные Советом директоров за 2019 год

На заседаниях Совета директоров в 2019 году рассматривались как стратегические, так и текущие вопросы деятельности, входящие в его компетенцию.

Решением Совета директоров рассмотрены и утверждены следующие ключевые вопросы:

Стратегическое развитие:

- Рассмотрение отчета о реализации стратегии развития Общества;
- Одобрено внесение изменений и дополнений в Устав Общества в части переименования АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» в АО «Samruk-Kazyna Construction» и изменения видов деятельности Общества на инжиниринговые услуги по управлению проектами в строительстве и техническому надзору, деятельности в области инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этой области;
- Утверждено дополнение в Устав ТОО «СК Девелопмент» в части расширения видов деятельности в области инженерных изысканий и предоставление технических консультаций с продлением его срока осуществления деятельности на рынке до 2025 года;
- Принято решение по осуществлению выкупа облигаций Общества, размещенных на Astana International Exchange до истечения срока обращения на ежемесячной основе по мере возврата инвестиций Общества из проектов по направлению коммерческого жилья программы «Нұрлы жер»;
- Принято решение по определению условий выпуска облигаций АО «Samruk-Kazyna Construction» и листингом на Казахстанской фондовой бирже в целях рефинансирования долга – погашения облигаций Общества, размещенных на Astana International Exchange, в срок до 28.06.2019 года;
- Одобрено назначение ТОО «Karabatan Utility Solutions» (где Общество является доверительным управляющим доли участия в уставном капитале) оператором проекта по строительству общезаводской инфраструктуры на территории СЭЗ «НИНТ» для своевременного обеспечения нефтехимических проектов на территории СЭЗ

«НИНТ» необходимой общезаводской инфраструктурой;

- Принято решение об отчуждении доли участия АО «Samruk-Kazyna Construction» в размере 49% в уставном капитале ТОО «ФН Менеджмент»;
- Утверждение Бизнес-плана на 2020–2024 годы;
- Принято решение о продолжении реализации значимого инвестиционного проекта «Строительство многофункционального жилого комплекса «VOSTOCHKA.KZ», начатого в рамках реализации государственной программы, в целях завершения строительства объекта и возврата всех инвестиций;
- Утверждение Политики вознаграждения за управление проектами АО «Samruk-Kazyna Construction».

Финансово-хозяйственная деятельность

- Рассмотрение регулярных отчетов о результатах финансово-хозяйственной деятельности (реализации бизнес-плана) Общества;
- Одобрено предложение Единственному акционеру Общества об утверждении аудированной годовой финансовой отчетности Общества за 2018 год, порядке распределения чистого дохода Общества за 2018 год и размере дивиденда за 2018 год в расчете на одну простую акцию Общества;
- Утверждение Корпоративной и Налоговой учетных политик в новой редакции;
- Предварительное одобрение предложения Единственному акционеру по определению аудиторской организации, осуществляющей аудит Общества за 2019 год и размер оплаты ее услуг.

Корпоративное управление

- Утверждение Годового отчета Общества за 2018 год, в том числе отчета в области устойчивого развития;
- Утверждение отчета о соблюдении Обществом принципов и положений Кодекса корпоративного управления за 2018 год;
- Рассмотрение ежеквартальных отчетов по совершенствованию корпоративного управления;
- Рассмотрение отчета о деятельности Совета директоров и корпоративного секретаря Общества за 2018 год, а также регулярный мониторинг поручений Совета директоров;

- Утверждение мотивационных ключевых показателей деятельности руководящих работников, комплаенс-контролера, службы внутреннего аудита, корпоративного секретаря Общества на 2019 год и оценка их деятельности;
- Определение количественного состава Правления и избрание членом Правления Общества Управляющего директора по проектированию и строительству;
- Утверждение Положения о Правлении АО «Samruk-Kazyna Construction» в новой редакции;
- Утверждение организационной структуры центрального аппарата Общества;
- Утверждение в рамках грейдирования описания и оценки должностей, а также схемы должностных окладов руководящих работников и работников, подотчетных Совету директоров.

Управление рисками

- Рассмотрение Отчетов по управлению рисками;
- Установление лимитов по обязательствам банков-контрагентов Общества;
- Утверждение регистра рисков, карты рисков Общества и их изменение;
- Утверждение риск-аппетита, уровней толерантности и ключевых рисковых показателей на прогнозный год;
- Утверждение карты гарантий, матрицы рисков и контролей;
- Утверждение Политики по управлению рисками в новой редакции;
- Рассмотрение отчета об оценке коррупционных рисков за 2016–2018 годы и утверждение Плана мероприятий по минимизации рисков на 2019 год;

Внутренний аудит

- Утверждение годового аудиторского плана и его изменений;
- Утверждение бюджета Службы внутреннего аудита Общества;
- Утверждение Стратегического плана развития Службы внутреннего аудита на 2019–2021 годы;
- Утверждение изменения и дополнения в Положение о Службе внутреннего аудита;
- Продление срока полномочий Службы внутреннего аудита на 3 года с 27.08.2019 года;

- Рассмотрение годового отчета и квартальных отчетов Службы внутреннего аудита за 2018 год и за 2019 год соответственно;
- Проведение закрытой встречи Совета директоров со Службой внутреннего аудита.

В 2019 году Советом директоров были также рассмотрены вопросы, связанные с актуализацией внутренних нормативных документов и бизнес-процессов Общества ввиду изменения Устава Общества в части видов деятельности, наименования Общества, и изменения организационной структуры.

Комитеты Совета директоров

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

- Комитет по аудиту;
- Комитет по назначениям и вознаграждениям;
- Комитет по стратегическим и инвестиционным вопросам.

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

В течение 2019 года заседания Комитетов не проводились в связи с изменением количества членов Совета директоров.



Основные положения вознаграждения Совета директоров и членов Правления

Члены Совета директоров Общества, за исключением независимых директоров, осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе. Порядок выплаты вознаграждений независимым директорам определяется в соответствии с Правилами по формированию составов Советов директоров Компаний АО «Самрук-Қазына».

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

ПРАВЛЕНИЕ

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

В 2019 году выплаченное вознаграждение независимому директору составило 6 млн тенге.

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

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

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





Члены Правления (по состоянию на 31.12.2019 г.)**САНДИКБАЕВ БОЛАТКАН АЙТКОЖАНОВИЧ**

Председатель Правления

Дата рождения: 06.05.1960 г.

Гражданство: Республика Казахстан

Дата избрания в состав Правления: 27.11.2018 г.

Образование:

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

Опыт работы:

- 03.2019 г. – по настоящее время – Председатель Правления АО «Samruk-Kazyna Construction»;
- 11.2018–03.2019 гг. – Председатель Правления АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- 03.2018–11.2018 гг. – Генеральный директор Корпоративного фонда «Компания по строительству объектов»;
- 2016–2018 гг. – Генеральный директор «Дирекция Строительства Астана ЭКСПО-2017», АО «НК» Астана ЭКСПО-2017»;
- 2009–2016 гг. – президент АО «НСК «Астана-Курылыс».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.



ЖЕТПІСБАЙ АРМАН ШӘРІПБАЙҰЛЫ

Член Правления, Генеральный директор – Заместитель Председателя Правления

Дата рождения: 24.04.1971 г.

Гражданство: Республика Казахстан.

Дата избрания в состав Правления: 27.11.2018 г.

Образование:

- NAZARBAYEV UNIVERSITY, г. Нур-Султан, 2016 г.
- Leadership Foundation for Higher Education, г. Лондон, Великобритания, 2014 г.
- Inteconference LTD with participation of molans and anier municipalities, г. Женева Швейцария, 2008 г.
- Казахский экономический институт им. Т. Рыскулова, г. Алматы, 2002 г.;
- Международная академия бизнеса, г. Алматы, 2000 г.
- Международная Московская финансово-банковская школа, г. Москва, 1999 г.
- Казахский химико-технологический институт, г. Шымкент, 1993 г.

Опыт работы:

- 12.2019 г. – по настоящее время – Генеральный директор – Заместитель Председателя Правления АО «Samruk-Kazyna Construction»;
- 03.2019–12.2019 гг. – Генеральный директор – Первый заместитель Председателя Правления АО «Samruk-Kazyna Construction»;
- 11.2018–03.2019 гг. – Генеральный директор – Первый заместитель Председателя Правления АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- 02.2017–11.2018 гг. – Председатель Правления АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- 2015–2017 гг. – Управляющий директор АО «НАК «Казатом-пром»;
- 2012–2015 гг. – Председатель Наблюдательного совета ТОО «ARNA Petroleum», г. Шымкент.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.





КУСАИНОВ АСКАР АЙТБОЛАТОВИЧ

Член Правления, Управляющий директор по проектированию и строительству.

Дата рождения: 20.04.1978 г.

Гражданство: Республика Казахстан.

Дата избрания в состав Правления: 25.12.2019 г.

Образование:

- Карагандинский политехнический институт, инженерно-строительный факультет, 1997 г.
- Жезказганский университет, инженерно-механический факультет, 2000 г.
- Карагандинский государственный университет, юридический факультет, 2017 г.

Опыт работы:

- 12.2019 г. – по настоящее время – Управляющий директор по проектированию и строительству АО «Samruk-Kazyna Construction»;
- 03.2019–12.2019 гг. – Управляющий директор – Директор департамента строительства АО «Samruk-Kazyna Construction»;
- 01.2019–03.2019 гг. – Управляющий директор – Директор департамента строительства АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- 04.2018–12.2018 гг. – Директор департамента строительства КФ «Компания по строительству объектов»;
- 07.2016–03.2018 гг. – Директор департамента строительства АО «Астана ЭСКПО-2017»;
- 05.2012–07.2016 гг. – Главный менеджер проекта ТОО «Orda Glass ltd».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.



ДОСЖАНОВ ДАНИЯР КУАНДЫКОВИЧ

Член Правления, Управляющий директор по экономике и финансам

Дата рождения: 09.03.1983 г.

Гражданство: Республика Казахстан.

Дата избрания в состав Правления: 27.11.2018 г.

Образование:

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

Опыт работы:

- 03.2019 г. – по настоящее время – Управляющий директор по экономике и финансам АО «Samruk-Kazyna Construction»;
- 2018–03.2019 гг. – Управляющий директор по экономике и финансам АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- 2016–2018 гг. – директор департамента стратегии и трансформации АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- 2014–2016 гг. – Заместитель Председателя по экономике ТОО «Горэлектросеть», советник директора по инвестициям РГКП «Горводоканал».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.



ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2019 ГОД

В 2019 году проведено 52 заседания Правления, в очном порядке, на которых приняты решения по 337 вопросам.

Основные решения, принятые Правлением в 2019 году:

- по вопросам предварительного одобрения отчетов по исполнению Бизнес-плана Общества на 2019–2023 годы и Бизнес-плана Общества на 2020–2024 годы;
- по вопросам реализации проектов строительства;
- по вопросам, возникающим в процессе реализации инвестиционных проектов;
- по размещению временно свободных денег;
- по заключению договоров доверительного управления жилыми и нежилыми помещениями;
- по утверждению цены и стоимости аренды коммерческих помещений и квартир в жилых комплексах;
- по предварительному рассмотрению и одобрению вопросов и внутренних нормативных документов, в последующем направленных на рассмотрение Совета директоров Общества;
- по вопросам деятельности, относящихся к исключительной компетенции общего собрания участников организаций, доли участия в уставном капитале, акции которых переданы в доверительное управление АО «Samruk-Kazyna Construction»;
- по утверждению и одобрению внутренних документов, регламентирующих деятельность Общества и его дочерних компаний,

в том числе:

- Штатная численность и организационная структура;
- Порядок формирования, утверждения, корректировки и мониторинга годового бюджета Общества и его дочерних организаций;
- Положения о структурных подразделениях Общества;
- Заключение договора купли-продажи доли участия в размере 49% в уставном капитале ТОО «ФН Менеджмент»;
- Соглашения об урегулировании спора (конфликта);
- Правила трудового распорядка;
- Правила поиска и подбора административно-управленческого персонала;
- Политика управления комплаенс-риском;
- Политика вознаграждения за управление проектами;
- Инструкция по делопроизводству;
- План мероприятий по реализации Ожиданий Единственного акционера;
- Мониторинг ключевых рисков показателей на ежемесячной основе;
- Утверждение Перечня первоочередных закупок на 2020 год и т. д.

ЗА 2019 ГОДУ ПРОВЕДЕНО

52

ЗАСЕДАНИЯ

ПРИНЯТЫ РЕШЕНИЯ ПО

337

ВОПРОСАМ

ВНУТРЕННИЙ АУДИТ

Служба внутреннего аудита обеспечивает организацию и осуществление внутреннего аудита и подотчетна Совету директоров Общества.

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

В соответствии с возложенными на нее задачами Служба внутреннего аудита осуществляет следующие функции:

- проводит оценку адекватности и эффективности системы внутреннего контроля в Обществе;
- проводит оценку полноты применения и эффективности методологии оценки рисков и процедур управления рисками в Обществе;
- проводит оценку внедрения и соблюдения принятых принципов корпоративного управления, соответствующих этических стандартов и ценностей Общества и другое.

ВНЕШНИЙ АУДИТ

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

Аудит финансовой отчетности за 2019 год проведен представителем «большой четверки» ТОО «Эрнст энд Янг». Размер вознаграждения ТОО «Эрнст энд Янг» за услуги по аудиту финансовой отчетности за 2019 год составил 26.880.000 тенге с НДС. Других услуг внешним аудитором оказано не было.

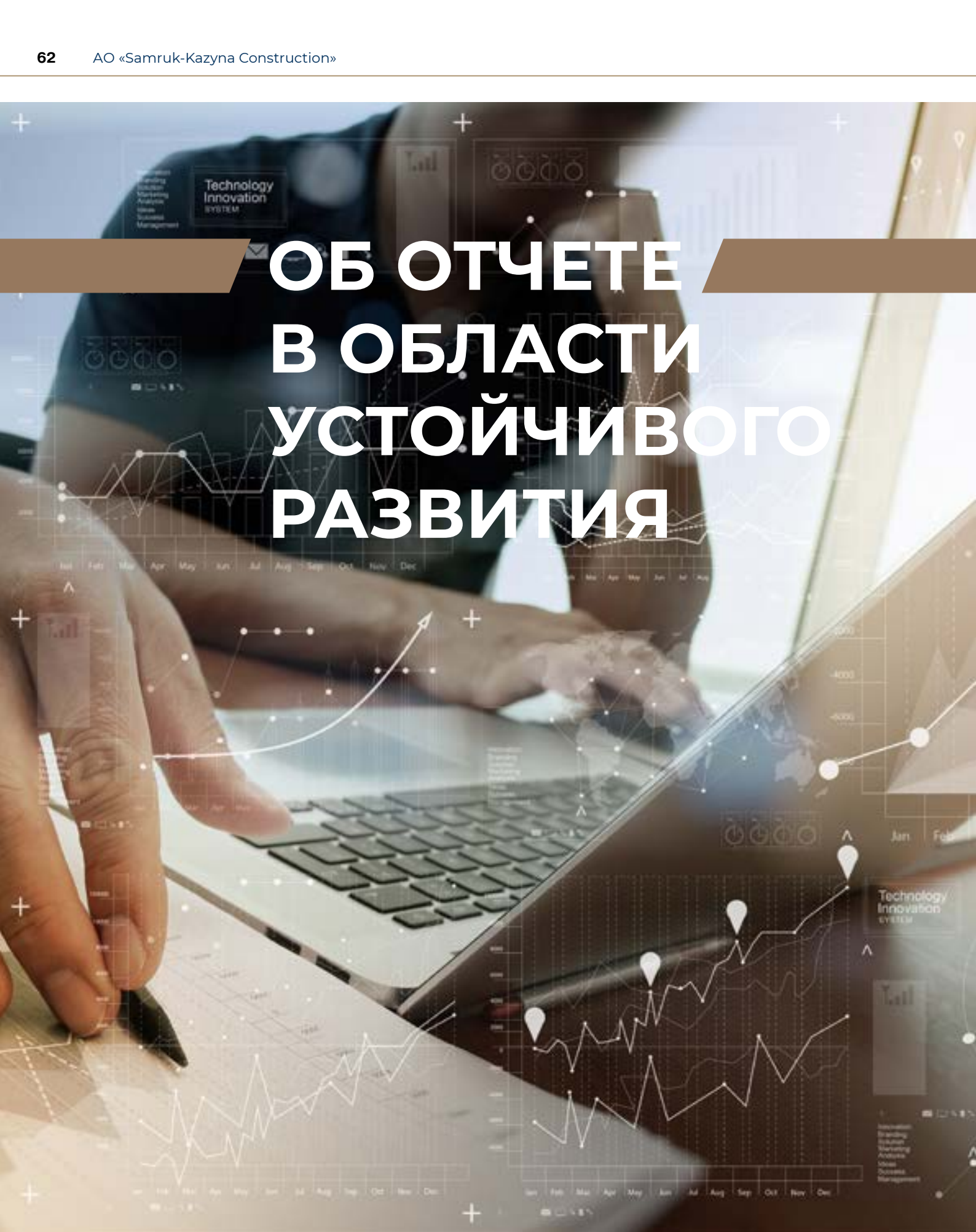
Совет директоров ежегодно утверждает риск-ориентированный Годовой аудиторский план Службы внутреннего аудита, а также ключевые показатели деятельности Службы внутреннего аудита и ее руководителя. Отчет Службы внутреннего аудита на ежеквартальной и годовой основе предоставляется Совету директоров Общества.

При численности Служба внутреннего аудита в 2 человека, за 2019 год выполнено 12 плановых заданий и 4 внеплановых аудиторских задания.

По результатам проведенных оценок и проверок Служба внутреннего аудита вырабатывает соответствующие рекомендации и комментарии по любым вопросам, входящим в ее компетенцию.

В соответствии с Годовым планом повышения квалификации, работниками Службы внутреннего аудита пройдены семинары и тренинги с целью повышения совершенствования и повышения квалификации. Работники Службы внутреннего аудита на регулярной основе принимают участие во встречах членов Института внутреннего аудита.



The background image shows a person's hands typing on a laptop keyboard. Overlaid on this are several semi-transparent digital graphics: line charts with upward trends, bar charts, and a 'Technology Innovation SYSTEM' box. The box lists 'Innovation', 'Strategy', 'Structure', 'Marketing', 'Analysis', 'Issues', and 'Resource Management'. The overall theme is technological and data-driven.

ОБ ОТЧЕТЕ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Отчет в области устойчивого развития Общества за 2019 год, который включен в состав Годового отчета, подготовлен в соответствии со стандартами GRI: основной вариант.

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

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

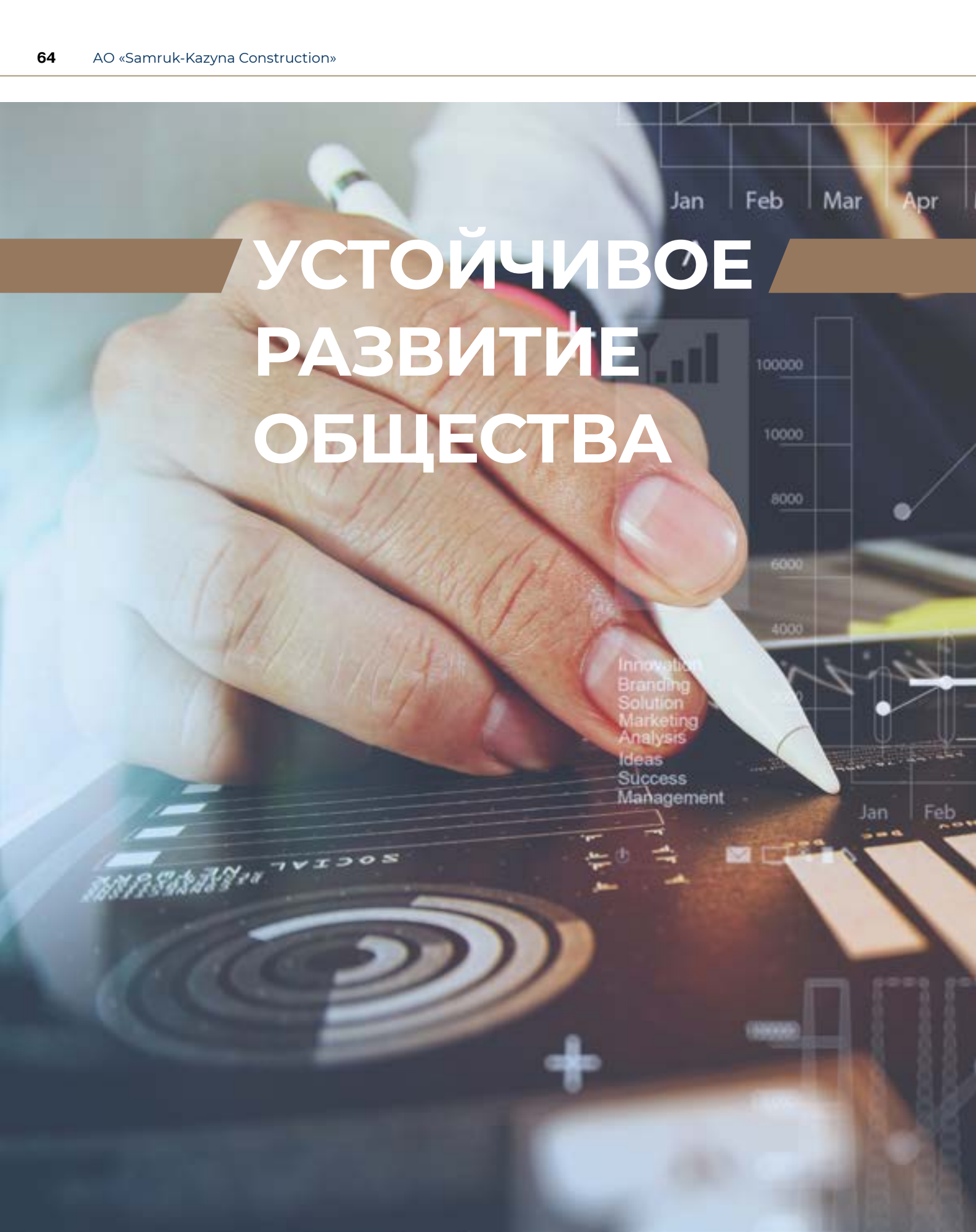
В сравнении с аспектами, раскрытыми в Отчете за 2018 год, по результатам опроса стейкхолдеров, темы «Экономические показатели», «Взаимоотношения сотрудников и руководства» и «Здоровье и

безопасность на рабочем месте» определены как существенные, а темы «Непрямые экономические воздействия», «Здоровье и безопасность потребителя», перестали быть существенными для раскрытия в Отчете за 2019 год.

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

Данный отчет не прошел внешнее заверение.





УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВА

Innovation
Branding
Solution
Marketing
Analysis
Ideas
Success
Management



УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВА

- Управление устойчивым развитием;
- Определение существенных тем;
- Взаимодействие с заинтересованными сторонами;
- Предупреждение и противодействие коррупции;
- Поддержка государственной политики;
- Ответственная цепочка поставок;
- Управление воздействием на охрану окружающей среды;
- Развитие кадрового потенциала;
- Взаимоотношение сотрудников и руководства;
- Здоровье и безопасность на рабочем месте.
- Спонсорство и благотворительность.

УПРАВЛЕНИЕ УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ

Целями реализации Политики по устойчивому развитию в Обществе являются:

- повышение вклада Общества в устойчивое развитие общества в экономической, социальной и экологической сферах;
- развитие взаимодействия с заинтересованными сторонами и повышение доверия к Обществу с их стороны;
- создание благоприятных условий для повышения эффективности труда и реализации потенциала работников Общества;
- развитие системы корпоративного управления, повышение прозрачности ведения бизнес-процессов.

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

в области защиты прав человека	<ul style="list-style-type: none"> • обеспечивает и уважает защиту прав человека, провозглашенных на международном уровне; • обеспечивает непричастность к нарушениям прав человека.
в области трудовых отношений	<ul style="list-style-type: none"> • поддерживает свободу собраний и признает право на заключение коллективных договоров; • способствует искоренению обязательного или принудительного труда; • способствует искоренению детского труда; • способствует искоренению дискриминации в сфере труда и занятости.
в области охраны окружающей среды	<ul style="list-style-type: none"> • способствует предупреждению негативных воздействий на окружающую среду; • принимает инициативы и способствует распространению экологической ответственности; • содействует развитию и распространению экологически безопасных технологий.
в области борьбы с коррупцией	<ul style="list-style-type: none"> • заявляет о нетерпимости ко всем формам коррупции и другим противоправным действиям, включая вымогательство и взяточничество.

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

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

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

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

При Правлении Общества создан консультационно-совещательный орган – Комитет по устойчивому развитию, основной задачей которого является разработка политик и процедур в области устойчи-

вого развития, а также вынесение предложений на рассмотрение Правления по реализации системы устойчивого развития. Председателем Комитета является управляющий директор, курирующий устойчивое развитие.

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

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

Реализуя Политику по устойчивому развитию, Общество в рамках Плана по совершенствованию корпоративного управления предусматривает осуществление мероприятий в области устойчивого развития. Так, в 2019 году из запланированных 14 мероприятий по устойчивому развитию исполнено 12. Вопросы реализации мероприятий в области устойчивого развития ежеквартально обсуждались на заседаниях Совета директоров.

В 2020 году продолжится реализация запланированных мероприятий.

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ТЕМ

Для определения содержания отчета в области устойчивого развития ежегодно проводится опрос заинтересованных сторон в области устойчивого развития. В сентябре 2019 года путем анкетирования проведен опрос стейкхолдеров в соответствии с GRI Standards в лице: представителя акционера, членов Совета директоров, членов Правления, работников, дочерней организации, инвесторов, заказчиков, генподрядчиков, предприятий в доверительном управлении, покупателей, представителей центральных госорганов и местных исполнительных органов, СМИ, поставщиков, пользователей социальных сетей, финансовых институтов.

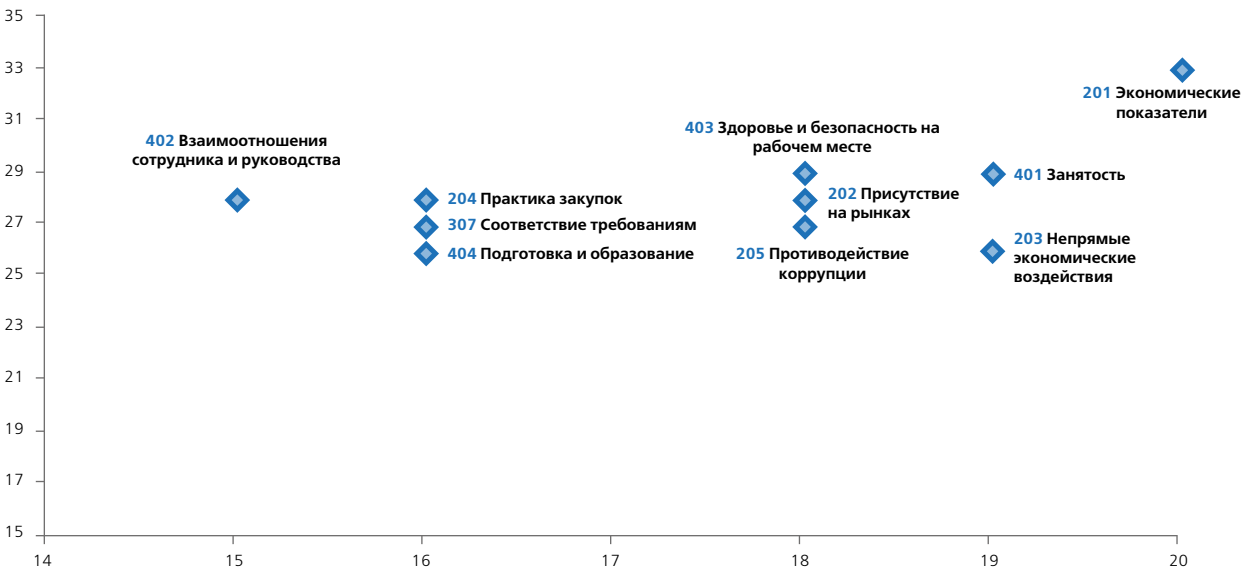
По итогам опроса была разработана Матрица существенности выявленных аспектов, которая иллюстрирует соотношение значимости аспектов для Общества и стейкхолдеров.

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

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

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

МАТРИЦА СУЩЕСТВЕННОСТИ ВЫЯВЛЕННЫХ АСПЕКТОВ



ЭФФЕКТИВНОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

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

Заинтересованными сторонами (стейкхолдерами) Общества являются покупатели и арендаторы жилых помещений Общества, работники Общества, Единственный акционер и Совет директоров, дочерние и зависимые организации, генеральные подрядчики и застройщики, предприятия в доверительном управлении, заказчики, местные исполнительные органы и государственные органы, финансовые институты, средства массовой информации и пользователи социальных сетей. Принципы и процедуры взаимодействия с заинтересованными сторонами формулирует Кодекс поведения и Политика по устойчивому развитию.

КАРТА СТЕЙКХОЛДЕРОВ АО «SAMRUK-KAZYNA CONSTRUCTION»



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

№	Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами	Методы и механизмы взаимодействия
1	Единственный акционер	
	Обеспечение реализации прав Единственного акционера в рамках принципов корпоративного управления, направленных на эффективное принятие ключевых решений.	<p>Для размещения информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан, Устава, внутренних нормативных документов Общества, дополнительных сведений о планах, достижениях Компании, отчетов, презентаций может быть использован корпоративный сайт и социальные сети Общества.</p> <p>Управленческие отчеты.</p> <p>Финансовые отчеты.</p> <p>Годовой отчет.</p> <p>Встречи.</p> <p>Интернет-сайт.</p> <p>Переписка и запросы.</p>
2	Совет директоров	
	Определение приоритетных направлений деятельности, Стратегии развития Общества.	<p>Размещение общей информации на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними нормативными документами Общества (при необходимости).</p> <p>Заседания Совета директоров.</p> <p>Управленческие отчеты.</p> <p>Финансовые отчеты.</p> <p>Годовой отчет.</p>
3	Правление	
	Руководство текущей деятельностью Общества.	<p>Размещение общей информации на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними нормативными документами Общества (при необходимости).</p> <p>Заседания Правления.</p> <p>Управленческие отчеты.</p> <p>Финансовые отчеты.</p> <p>Годовой отчет.</p> <p>Переписка и запросы.</p>
4	Работники	
	Ведение открытой, прозрачной кадровой политики, нацеленной на формирование квалифицированного и мотивированного персонала. Обеспечение всем работникам равных возможностей для реализации их потенциала в процессе трудовой деятельности, беспристрастной и справедливой оценки их результатов, подбор и карьерный рост работников исключительно на основе профессиональных способностей, знаний и навыков.	<p>Для информационного обеспечения реализации кадровой политики Общества, освещения результатов конкурсного отбора работников могут быть использованы интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт.</p> <p>Встречи руководства с сотрудниками.</p> <p>Тренинги и семинары.</p> <p>Корпоративные мероприятия.</p> <p>Ежегодные обзоры результативности.</p> <p>Анкетирование и опросники.</p> <p>Корпоративные СМИ.</p>

№	Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами	Методы и механизмы взаимодействия
5	Со-инвесторы	
	Привлечение инвестиций в реализацию проектов в целях получения прибыли.	<p>Распространение информации о зарубежном и отечественном опыте привлечения частного сектора в строительство, развитие государственно-частного партнерства Обществом, участие в деловых мероприятиях (бизнес-форумы, конференции, деловые советы, выставки и т. д.) через интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт, социальные сети, корпоративные СМИ.</p> <p>Вопросы проектирования.</p> <p>Договоры.</p>
6	Генеральные подрядчики	
	Заключение договоров, контроль за исполнением договорных отношений в рамках реализации государственной политики в области строительства.	<p>Информирование целевой аудитории о реализации проектов Обществом посредством размещения пресс-релизов, новостей, статей, интервью и других материалов на корпоративном сайте, в социальных сетях, СМИ.</p> <p>Вопросы проектирования.</p> <p>Встречи с деловыми партнерами и поставщиками.</p> <p>Посещение конференций и мероприятий.</p>
7	Предприятия в доверительном управлении	
	Заключение договоров, контроль за выполнением договорных отношений.	<p>Информирование целевой аудитории о реализации проектов Обществом посредством размещения пресс-релизов, новостей, статей, интервью и других материалов на корпоративном сайте, в социальных сетях, СМИ.</p> <p>Вопросы проектирования.</p> <p>Договоры.</p> <p>Отчеты и переписка.</p>
8	Заказчики	
	Заключение договоров, контроль за выполнением договорных отношений.	<p>Информирование целевой аудитории о реализации проектов Обществом посредством размещения пресс-релизов, новостей, статей, интервью и других материалов на корпоративном сайте, в социальных сетях, СМИ.</p> <p>Договоры.</p> <p>Отчеты и переписка.</p>
9	Поставщики	
	Заключение договоров, контроль за исполнением договорных отношений.	<p>Информационные сообщения о проводимых закупках, их результатах размещаются на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества.</p> <p>Договоры.</p> <p>Правила закупок и информация о проводимых закупках.</p> <p>Рассмотрение обращений от поставщиков.</p>

№	Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами	Методы и механизмы взаимодействия
10	Покупатели/ арендаторы	<p>Информационно-разъяснительная работа среди целевой аудитории о деятельности Общества путем опубликования пресс-релизов, статей, отчетов, опросов и других информационных сообщений посредством использования корпоративного сайта, социальных сетей, e-mail рассылки, мессенджеров, Блога Председателя Правления, а также оказания консультаций через колл-центр, проведения специальных мероприятий, акций, рекламных кампаний и т. д.</p> <p>Договоры аренды/аренды с выкупом/ продажи.</p> <p>Обзоры удовлетворенности клиентов.</p> <p>Определение уровня удовлетворенности арендаторов помещений.</p>
11	Государственные органы, местные исполнительные органы	<p>Для информационного освещения деятельности Общества в реализации государственной программы жилищного строительства (совещания, встречи, публичные слушания, отчеты, интервью, выступления, рабочие группы, форумы, конференции и т. д.) могут быть использованы интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт, социальные сети.</p> <p>Переписка и запросы.</p> <p>Работа с государственными органами по вопросам законодательного и нормативного регулирования.</p> <p>Участие в рабочих группах, форумах, конференциях.</p>
12	СМИ, пользователи социальных сетей Общества	<p>Организация информационной деятельности путем реализации PR-программ, донесения до целевой аудитории сильных сторон и возможностей Общества путем распространения пресс-релизов, публикаций, отчетов, интервью, фото и видеоматериалов, презентаций в СМИ, на корпоративном сайте и в социальных сетях.</p> <p>Интернет-сайт.</p> <p>Пресс-релизы, пресс-конференции и брифинги.</p> <p>Годовой отчет.</p> <p>Конференции и саммиты.</p>
13	Финансовые институты	<p>Публикация консолидированной финансовой отчетности, информации о размере утвержденных дивидендов и другой информации в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними нормативными документами Общества на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества.</p> <p>Договоры.</p> <p>Размещение денежных средств в финансовых институтах.</p>

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость, тыс. тенге

Показатель	2016	2017	2018	2019
Общая капитализация	36 605 679	39 995 285	39 567 822	45 058 729
собственный капитал	36 605 679	39 995 285	39 567 822	45 058 729
заемный капитал	—	—	—	—
Средства, полученные от государства¹	—	—	—	—
Созданная экономическая стоимость	24 256 709	21 794 861	27 534 119	28 963 975
доходы от основной деятельности	17 188 159	18 348 723	17 975 078	21 903 587
доходы от неосновной деятельности	7 068 550	3 446 138	5 211 354	7 060 388
Распределенная экономическая стоимость:	21 744 550	19 692 994	23 462 801	
расходы по оплате труда	747 380	776 101	771 720	1 187 098
дивиденды, выплаченные Единственному акционеру	220 079	613 390	1 151 138	1 331 236
расходы по налогам и сборам в государственный бюджет	2 413 398	1 828 207	1 978 782	2 387 320
благотворительная и спонсорская помощь	—	—	—	—
прочие операционные затраты	16 471 202	14 925 356	18 027 376	17 117 364
прочие неоперационные затраты	1 892 491	1 549 940	1 568 289	2 720 851
Экономическая стоимость к распределению	2 512 159	2 101 867	4 071 318	

Основные показатели в области персонала

Показатель	2016	2017	2018	2019
Общее количество работников	72	72	102	118
Общее количество подразделений	16	17	15	13
По трудовому договору	68	67	68	104
По договору оказания услуг	30	33	23	18
Женщины	51	52	39	52
Мужчины	47	48	52	70
Текущее, %	48%	40%	34%	22%
Фонд заработной платы (в том числе льготные выплаты и разовые премии, входящие в ФЗП, годовое вознаграждение) (тыс. тенге)	547 319	465 393	514 400	812 817
Фонд выплат социального характера (тыс. тенге)	9 406	10 777	12 142	20 354
Социальный налог (тыс. тенге)	75 356	74 578	60 548	98 269

¹ У Общества существуют кредитные линии от Материнской Компании (АО «Самрук-Қазына»).

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ

17.05.2018 г. решением Совета директоров Общества назначен Комплаенс-контролер. Основной целью его деятельности является определение политики по вопросам противодействия коррупции, а также осуществление контроля за реализацией мероприятий по противодействию коррупции, включая оценку коррупционных рисков.

В 2019 году Комплаенс-контролером проведен антикоррупционный мониторинг, в результате которого не обнаружены факты, нарушающие антикоррупционные ограничения, не выявлены лица, признанные виновными в совершении коррупционных правонарушений, и выработаны рекомендации:

- 1) продолжить работу по формированию антикоррупционной культуры путем проведения семинаров, круглых столов среди работников Общества с привлечением представителей Агентства Республики Казахстан по делам государственной службы и противодействию коррупции, прокуратуры, правоохранительных органов;
- 2) на постоянной основе проводить разъяснительную работу среди работников Общества по вопросам антикоррупционного законодательства.

В 2019 году проведен детальный анализ рисков коррупции в сфере закупок, при найме, оценке, продвижении и увольнении работников, и иных бизнес-процессов Общества.

Внесены антикоррупционные оговорки во все типовые договоры, по всем закупкам товаров и услуг, предусматривающие обязательства поставщиков соблюдать законодательство Республики Казахстан по вопросам противодействия коррупции, а также информировать заказчика о любых предполагаемых и фактических нарушениях антикоррупционного законодательства и правил закупок посредством «горячей линии».

Также в 2019 году совместно с сотрудником Агентства Республики Казахстан по противодействию коррупции проведен комплаенс-тренинг для всех работников Общества с освещением положений законодательства Республики Казахстана по вопросам противодействия коррупции в формате аудитории.

Комплаенс-контролером актуализированы внутренние нормативные документы, а именно Политика по противодействию мошенничеству и коррупции, и Политика конфликта интересов Общества.

Внесены изменения в утвержденные Правила по вопросам отбора и найма работников Общества, предусматривающие процедуру аффилированности должностных лиц Общества с лицами, рассматриваемыми в качестве кандидатов на работу, а также назначаемыми на руководящие должности Общества в соответствии с законами «О противодействии коррупции», «Об акционерных обществах» и «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью».

С 2016 года среди работников портфельных компаний АО «Самрук-Қазына» действует горячая линия. Горячая линия обеспечивает конфиденциальный и безопасный способ, посредством которого работники или третьи лица могут поднимать вопросы или сообщать о любых фактах нарушения законодательства, правовых норм, внутренних политики и неэтичного поведения работников или бизнес-партнеров. Горячая линия имеет отдельный номер телефона 8 800 080 19 94, специальный адрес электронный почты sk.hotline@deloitte.kz, а услуги связи предоставляются независимым провайдером. Периодически проводится информирование сотрудников о функционировании горячей линии.

В 2019 году в АО «Самрук-Қазына» поступило 1 обращение от физического лица касательно нарушений при проведении аукциона по реализации коммерческого (нежилого) помещения. По данному факту Комплаенс-контролером проведено служебное расследование, по итогам которого нарушения со стороны Общества не выявлены.

С 2016 года среди работников портфельных компаний АО «Самрук-Қазына» действует горячая линия.

ПОДДЕРЖКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

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

Общество соблюдает принципы Yellow Pages Rule, которые провозглашают невмешательство сектора в те сферы экономики, где представлен бизнес. Как квазигосударственная компания, Общество ведет свою деятельность в соответствии с перечнем видов деятельности, утвержденных Постановлением Правительства Республики Казахстан № 1095 от 28.12.2015 года.

ОТВЕТСТВЕННАЯ ЦЕПОЧКА ПОСТАВОК

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

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

Приоритетами закупочной деятельности Общества являются:

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

организаций инвалидов Группы Компаний АО «Самрук-Қазына»;

- приобретение товаров у товаропроизводителей закупаемого товара, состоящих в Реестре товаропроизводителей Группы Компаний АО «Самрук-Қазына»;
- осуществление закупок среди квалифицированных потенциальных поставщиков.

Выбор поставщика в Обществе осуществляется следующими способами:

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

№ п/п	Способ закупки, сумма в тыс. тенге							
	ЭОТТ	ЭОТ	ОТ	ОИ	ЦПЭ	ТКП	Резиденты	Нерезиденты
2015	166 946	7 583 430	1 801 454	298 106	14 317		9 856	8 670,00
2016	121 718	12 447 035	0,00	415 748	34 420		13 018	0,00
2017	39 904	–	–	492 248	36 916		550 404	18 664
2018	191 343	–	–	226 604	38 592		456 539	0
2019	655 933	72 500	–	650 432	27 661	2 368	1 408 394	500

Расшифровка аббревиатур способов закупок:

ЭОТТ – электронные закупки способом открытого тендера с применением торгов на понижение

ЭОТ – электронные закупки способом открытого тендера

ОТ – закуп способом открытого тендера

ОИ – закуп способом из одного источника

ЦПЭ – электронные закупки способом запроса ценовых предложений

ТКП – тендер путем проведения конкурентных переговоров

Структура закупок компании товаров, работ и услуг

Год	Товары	Сумма в тыс. тенге	
		Работы	Услуги
2015	98 442	9 342 229	423 582
2016	87 599	12 689 028	242 295
2017	74 016	152 885	323 503
2018	156 686	17 346	280 207
2019	228 370	250 959	929 566

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019
Доля бюджета закупок, которая расходуется на закупки у местных поставщиков, %	99,91	100	96,7	100	99,96
Доля импортных закупок, %	0,09	0	3,3	0	0,04

Базовыми критериями при выборе контрагентов товаров, работ и услуг являются стоимость, качество, сроки поставки товаров / выполнения работ, благонадежность контрагента, в части наличия со-

ответствующих технических и кадровых ресурсов, необходимого опыта выполнения работ / оказания услуг по соответствующему направлению.

УПРАВЛЕНИЕ ВОЗДЕЙСТВИЕМ НА ОХРАНУ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

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

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

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

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

Источниками загрязнения атмосферы на строительных площадках являются строительные машины и



Одним из важных направлений кадровой политики Общества является развитие работников и предоставление работникам возможностей профессионального и карьерного роста.



механизмы – автокраны, экскаваторы, грейдеры, самосвалы, бортовые автомобили, бетононасосы и бетономешалки, катки, асфальтоукладчики, автогудронаторы, дизельгенераторы, сварочные аппараты, резательные станки, шлифовальные машины и др.

Объекты строительства Общества в различной степени оказывают негативное влияние на атмосферу, и прежде всего, это зависит от объемов выполняемых строительно-монтажных работ.

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

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

- 1) выбросов загрязняющих веществ;
- 2) сбросов загрязняющих веществ;
- 3) размещенных отходов производства и потребления.

Общество следит за обязательным проведением застройщиками комплексной оценки загрязнений при строительстве объекта и выполнении взятых на себя обязательств и нормативов. При изучении рабочих проектов анализируется информация по оценке воздействия на окружающую среду и заявления об экологических последствиях. Кроме того, проводится проверка получения застройщиками от областных управлений природных ресурсов и регулирования природопользования разрешений на эмиссии в окружающую среду при строительстве объектов.

РАЗВИТИЕ КАДРОВОГО ПОТЕНЦИАЛА

Персонал является ключевым активом Общества, его стратегическим партнером в достижении целей устойчивого развития. В 2019 году Советом директоров Общества утверждены изменения и дополнения в Кадровую политику Общества на 2018–2028 годы, в части утверждения корпоративных ценностей и совершенствования корпоративной культуры высокой производительности. На основании утвержденного Единственным акционером Общества Корпоративного стандарта по управлению человеческими ресурсами в портфельных компаниях актуализируются основные бизнес-процессы в части управления человеческими ресурсами в соответствии с референсной моделью. Ежегодно проводится оценка вовлеченности персонала. Индекс вовлеченности в 2019 году составил 63 % (в 2018 г. – 61 %). Данный показатель улучшен на 2 % и находится в позитивной зоне.

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

Одним из важных направлений кадровой политики Общества является развитие работников и предоставление работникам возможностей профессионального и карьерного роста. С учетом развития цифровых технологий активно используются такие методы обучения, как дистанционные курсы обучения, вебинары и обучение на рабочих местах, развитие у работников навыков работы с программными продуктами, в том числе обучение по BIM технологиям в области строительства.

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

//

Установлены часы приема
руководством сотрудников
по личным вопросам на
еженедельной основе.

//

Информация об обучении работников за 2017–2019 годы (часы)

Показатель	2017	2018	2019
Среднегодовое количество часов обучения сотрудников	4 156	1 260	2 138
Среднегодовое количество часов обучения сотрудников, по полу:			
Женщины	2 373	696	855
Мужчины	1 782	390	1 283
Среднегодовое количество часов обучения сотрудников, по категориям:			
Руководящие и управленческие работники	1 064	146	232
Руководители среднего звена	1 142	288	328,8
Главные менеджеры и менеджеры	1 950	708	1 577,2
Среднегодовое количество часов обучения на одного сотрудника	–	–	20,5
Среднегодовое количество часов обучения на одного сотрудника, по полу:			
Женщины	–	–	20,3
Мужчины	–	–	20,8

ВЗАИМООТНОШЕНИЕ СОТРУДНИКОВ И РУКОВОДСТВА

По всем значимым проектам, проводимым в Обществе, формируется обращение Председателя Правления к сотрудникам. Так, в 2019 году обращение к сотрудникам Общества касалось проектов диагностики и развития корпоративной культуры, а также по проекту внедрения системы грейдирования должностей.

Вместе с тем, в рамках взаимоотношения сотрудников и руководства в Обществе регулярно проводятся:

- 1) еженедельные аппаратные совещания с участием руководящих работников и руководителей структурных подразделений по вопросам операционной деятельности;
- 2) ежеквартальные встречи Председателя Правления со всеми сотрудниками структурных под-

разделений по вопросам исполнения функциональных задач и достижению утвержденных Карт целей за отчетный период.

Также в Обществе внедрена практика проведения встреч с Председателем Правления в формате «без галстуков» для обсуждения в неформальной обстановке вопросов, проблем и предложений сотрудников. Установлены часы приема руководством сотрудников по личным вопросам на еженедельной основе.

Проводятся совместные командообразующие корпоративные тренинги и спортивные мероприятия с участием руководства Общества.

ЗДОРОВЬЕ И БЕЗОПАСНОСТЬ НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ

Общество уделяет особое внимание здоровью сотрудников, условиям труда и обеспечению техники безопасности на рабочих местах.

Для роста личного потенциала здоровья сотрудников и членов их семей Обществом:

- предоставляется доступ к услугам медицинского страхования (страхование на случай болезни), включающим в себя круглосуточную консультационно-диспетчерскую службу (call-centre),

услуги скорой помощи, стационарное лечение, амбулаторно-поликлиническую помощь, медицинский профилактический осмотр для сотрудника, услуги семейного врача и медицинской сестры на дому, услуги стоматологии, вакцинацию от гриппа и т. д.;

- оказывается финансовая поддержка в виде предоставления пособия на оздоровление к трудовому отпуску;

- оказывается содействие проводимой политике по укреплению и стимулированию сотрудников к ведению здорового образа жизни путем предоставления комнат со спортивным оборудованием в административном здании и возможности приобретения скидок для посещения спортивных учреждений.

Также Обществом проводится организованная работа по обеспечению безопасности сотрудников на рабочем месте:

- проводится обучение сотрудников по производственным процессам путем проведения обязательного инструктирования и проверки знаний по вопросам безопасности и охраны труда сотрудников, инструктаж проводится по темам пожарной безопасности и охране труда в первую очередь для вновь принятых сотрудников;
- проводится регламентированный профилактический ремонт оборудования и инженерных сетей в офисных помещениях административного здания, компьютеров и орг. техники на рабочих местах сотрудников.

СИСТЕМА МОТИВАЦИИ

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

В 2019 году проведено грейдирование должностей и анализ рынка заработной платы для оценки уровня конкурентоспособности заработной платы работников Общества.

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

Работникам Общества оказываются следующие виды социальной поддержки:

1. Материальная помощь;
2. Компенсационные расходы;
3. Медицинское страхование работников и членов их семей.

В Обществе предусмотрено равное вознаграждение за труд мужчин и женщин.

В соответствии с Порядком оценки деятельности работников ежегодно до 31 декабря отчетного года проводится комплексная оценка административных и управленческих работников. Так, в 2019 году процент административных работников, получивших регулярные обзоры эффективности и развития карьеры, составил 96 %. Руководящие работники оцениваются по достижению ключевых показателей деятельности Общества.

В 2019 году проведено грейдирование должностей и анализ рынка заработной платы для оценки уровня конкурентоспособности заработной платы работников Общества.

СПОНСОРСТВО И БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТЬ

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

Средства на деятельность в данном направлении в бюджете Общества на 2019 год не предусматривались.

Спонсорская и благотворительная помощь осуществляется работниками Общества на добровольной основе. В течение 2019 года работниками были поддержаны следующие социальные благотворительные инициативы:

- Ко Дню Победы оказывается адресная помощь ветеранам Великой Отечественной Войны, прикрепленным к Обществу Советом ветеранов города Нур-Султан;
- В течение года работниками за счет собственных средств оказывается благотворительная помощь гражданам из социально уязвимых слоев населения, обратившимся за помощью в Общество;
- Работники активно принимают участие в волонтерских проектах, инициируемых в группе АО «Самрук-Қазына», в таких как День донора, Экологические субботники, помощь пострадавшим в г. Арыс и т. д.;
- Реализация проекта по ремонту и восстановлению социально значимых объектов в г. Арыс.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

АО «Samruk-Kazyna Construction»

010000, г. Нур-Султан, район «Есиль», ул. Е 10, дом 17/10

Тел.: +7 7172 570210 (приемная),

факс +7 7172 575522, info@fnsk.kz





ПРИЛОЖЕНИЯ





ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Информация о существенных сделках

Обществом в 2019 году были заключены следующие сделки, в совершении которых имела заинтересованность:

- 7.06.2019 г. заключение Договора с Корпоративным фондом «Компания по строительству объектов» о закупках услуг по управлению проектом строительства объекта «Дворец единорогов на 5 000 мест» в городе Нур-Султан на общую сумму 18 500 000 (восемнадцать миллионов пятьсот тысяч) тенге с учётом НДС;
- 8.02.2019 г. заключение Договора на оказание услуг по приему платежей с Акционерным обществом «Казпочта»;
- 16.08.2019 г. заключение Договора с Корпоративным фондом «Компания по строительству объектов» о закупках услуг по техническому надзору за строительством объектов в городе Арыс Туркестанской области на общую сумму 16 706 390 (шестнадцать миллионов семьсот шесть тысяч триста девяносто) тенге с учетом НДС;
- 16.07.2019 г. заключение Договора с Корпоративным фондом «Компания по строительству объектов» о закупках услуг по техническому надзору за строительством объектов в городе Арыс Туркестанской области на общую сумму 41 560 691,20 (сорок один миллион пятьсот шестьдесят тысяч шестьсот девяносто один тенге двадцать тиын) тенге с учетом НДС;
- 22.01.2019 г. заключение Договора доверительного управления зданием офисным, нежилым с земельным участком, находящегося по адресу:
г. Нур-Султан, район Есиль, улица Е10, д. 17/10 с АО «Самрук-Қазына»;
- 27.05.2019 г. заключение Договора с Корпоративным фондом «Компания по строительству объектов» о закупках услуг по техническому надзору за строительством объекта «Стадион на 7 000 мест в г. Туркестан» на общую сумму 214 537 074 (двести четырнадцать миллионов пятьсот тридцать семь тысяч семьдесят четыре) тенге, с учетом НДС;
- 27.05.2019 г. заключение Договора с Корпоративным фондом «Компания по строительству объектов» о закупках услуг по техническому надзору за строительством объекта «Музей Х.А. Яссауи в г. Туркестан» на общую сумму 70 319 418 (семьдесят миллионов триста девятнадцать тысяч четыреста восемнадцать) тенге, с учетом НДС;
- 27.05.2019 г. заключение Договора с Корпоративным фондом «Компания по строительству объектов» о закупках услуг по техническому надзору за строительством объекта «Конгресс-холл в г. Туркестан» на общую сумму 178 465 301 (сто семьдесят восемь миллионов четыреста шестьдесят пять тысяч триста один) тенге, с учетом НДС;
- 27.05.2019 г. заключение Договора с Корпоративным фондом «Компания по строительству объектов» о закупках услуг по техническому надзору за строительством объекта «Дворец школьников в г. Туркестан» на общую сумму 114 818 951 (сто четырнадцать миллионов восьмисот восемнадцать тысяч девятьсот пятьдесят один) тенге, с учетом НДС;
- 27.05.2019 г. заключение Договора с Корпоративным фондом «Компания по строительству объектов» о закупках услуг по техническому надзору за строительством объекта «Казахский драматический театр в г. Нур-Султан» на общую сумму 260 400 000 (двести шестьдесят миллионов четыреста тысяч) тенге, с учетом НДС;
- 28.11.2019 г. заключение Договора купли-продажи доли в уставном капитале ТОО «ФН Менеджмент» с ТОО «КАН Групп» за 12 500 000 (двенадцать миллионов пятьсот тысяч) тенге с рассрочкой платежа сроком на 6 месяцев с даты подписания договора купли-продажи доли в Товариществе.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Индекс содержания GRI

Отчет в области устойчивого развития за 2019 год подготовлен в соответствии со стандартами GRI: основной вариант

Универсальные стандарты

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

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

Стандарты GRI	Раскрываемые сведения	Примечание, ссылки, исключения
102-26	Роль высшего органа управления в определении цели, ценностей и стратегии	В соответствии с Уставом Общества вопросы: определение приоритетных направлений деятельности Общества; утверждение стратегии развития Общества и мониторинг ее реализации, относятся к исключительной компетенции Совета директоров
102-27	Коллективные знания высшего органа управления	Повышение квалификации членов Совета директоров
102-28	Оценка работы высшего органа управления	Оценка деятельности Совета директоров
102-29	Выявление и управление экономическими, экологическими и социальными воздействиями	Управление устойчивым развитием
102-30	Эффективность процессов управления рисками	Управление рисками
102-31	Обзор экономических, экологических и социальных тем	Управление устойчивым развитием
102-32	Роль высшего органа управления в отчетности по устойчивому развитию	Об отчете в области устойчивого развития Управление устойчивым развитием
102-33	Сообщение критических проблем	Управление рисками Определение существенных тем
102-34	Характер и общее количество критических проблем	Управление рисками Определение существенных тем
102-35	Политика вознаграждения	Основные положения вознаграждения Совета директоров и членов Правления
102-36	Процесс определения вознаграждения	Основные положения вознаграждения Совета директоров и членов Правления
5	Взаимодействие с заинтересованными сторонами	
102-40	Перечень заинтересованных сторон	Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами
102-41	Коллективные договоры	Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами
102-42	Выявление и отбор заинтересованных сторон	Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами. Более подробная информация изложена в Отчете Общества в области устойчивого развития за 2018 год: www.skcn.kz
102-43	Подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами	Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами
102-44	Ключевые темы и опасения, которые были подняты заинтересованными сторонами в рамках взаимодействия с организацией	Определение существенных тем
6	Практика отчетности	
102-45	Предприятия, включенные в консолидированную финансовую отчетность	АО «Samruk-Kazyna Construction», ТОО «СК Девелопмент»
102-46	Определение содержания отчета и темы Графики	Об отчете в области устойчивого развития
102-47	Список материальных тем	Определение существенных тем
102-48	Пересмотр информации	Об отчете в области устойчивого развития

Стандарты GRI	Раскрываемые сведения	Примечание, ссылки, исключения
102-49	Изменения в отчетности	Об отчете в области устойчивого развития
102-50	Период отчетности	В Годовом отчете отражена основная экономическая, социальная и экологическая деятельность Компании в контексте устойчивого развития в период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 года.
102-51	Дата последнего отчета	Годовой отчет за 2018 год опубликован в августе 2019 г.
102-52	Отчетный цикл	1 раз в год
102-53	Контактная информация для вопросов относительно отчета	АО «Samruk-Kazyna Construction» 010000, г. Нур-Султан, район «Есиль», ул. Е 10, дом 17/10 Тел.: +7 7172 570210 (приемная), почта: info@fsk.kz
102-54	Информация о выбранном варианте подготовки отчетности в соответствии со стандартами GRI	Отчет в области устойчивого развития за 2019 год подготовлен в соответствии со стандартами GRI: основной вариант
102-55	Индекс содержания GRI	Стр. 83
102-56	Внешняя гарантия	Об отчете в области устойчивого развития

Тематические стандарты

Стандарты GRI	Раскрываемые сведения	Примечание, ссылки, исключения
GRI 200 Экономические темы		
GRI 103 – Подход в области менеджмента	GRI 103-1 – Обоснование существенности тем и их границ	Об отчете Определение существенных тем
	GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты	Обращение Председателя Правления Стратегические направления деятельности Управление устойчивым развитием Предупреждение и противодействие коррупции
	GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента	Внутренний аудит
GRI 201 – Экономические показатели	GRI 201-1 – Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость	Основные показатели в области устойчивого развития
	GRI 201-4 – Финансовая помощь, полученная от правительства	Основные показатели в области устойчивого развития
GRI 203 – Непрямые экономические воздействия	203-2 – Значительные косвенные экономические последствия	Ответственная цепочка поставок Экономическое воздействие в регионах присутствия
GRI 205 – Противодействие коррупции	GRI 205-1 – Операции, оцениваемые по рискам, связанным с коррупцией	Информирование о политиках и методах противодействия коррупции и обучение им
GRI 300 Экологические темы		
GRI 103 – Подход в области менеджмента	GRI 103-1 – Обоснование существенности тем и их границ	Определение существенных тем
	GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты	Управление устойчивым развитием Предупреждение и противодействие коррупции
	GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента	Управление устойчивым развитием

Стандарты GRI	Раскрываемые сведения	Примечание, ссылки, исключения
GRI 305 – Выбросы	GRI 103-1 – Обоснование существенности тем и их границ	Определение существенных тем
	GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты	Управление воздействием на охрану окружающей среды Управление устойчивым развитием Предупреждение и противодействие коррупции
	GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента	Управление воздействием на охрану окружающей среды
GRI 307 – Соответствие экологическим нормам	GRI 307-1 – Несоблюдение экологических законов и правил	Управление устойчивым развитием В течение отчетного периода в Обществе не было подобных событий.
GRI 400 Социальные темы		
Обучение и образование		
GRI 103 – Подход в области менеджмента	GRI 103-1 – Обоснование существенности тем и их границ	Определение существенных тем Развитие кадрового потенциала
	GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты	Развитие кадрового потенциала Управление устойчивым развитием Предупреждение и противодействие коррупции
	GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента	
Обучение и образование		
GRI 404 – Обучение и образование	GRI 404-1 – Среднегодовое количество часов обучения одного сотрудника с разбивкой по полу и категориям сотрудников	Развитие кадрового потенциала
	GRI 404-3 – Процент сотрудников, получающих регулярные обзоры эффективности и развития карьеры	Развитие кадрового потенциала
Государственная политика		
GRI 415 – Государственная политика	GRI 103-1 – Обоснование существенности тем и их границ	Определение существенных тем
	GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты	Поддержка государственной политики Управление устойчивым развитием Предупреждение и противодействие коррупции
	GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента	Поддержка государственной политики
Государственная политика		
GRI 415 – Государственная политика	GRI 415-1 – Общее денежное выражение пожертвований на политические цели по странам и получателям/бенефициарам	Общество не производит пожертвование на политические цели по странам и получателям/бенефициарам

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Консолидированная финансовая отчётность

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года,
с аудиторским отчётом независимого аудитора

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторский отчёт независимого аудитора	91-96
Консолидированная финансовая отчётность	
Консолидированный отчёт о финансовом положении	97-98
Консолидированный отчёт о совокупном доходе	99
Консолидированный отчёт об изменениях в капитале	100
Консолидированный отчёт о движении денежных средств	101-102
Примечания к консолидированной финансовой отчётности	103-160



«Эрст энд Янг» ЖШС
Әл-Фараби даңы, 7777
«Essential Tower» пинараты
Алматы қ., 050060
Қазақстан Республикасы
Тел.: +7 727 258 59 60
Факс: +7 727 258 59 61
www.ey.com/kz

ТОО «Эрст энд Янг»
пр. Аль-Фараби, д. 7777
здание «Essential Tower»
г. Алматы, 050060
Республика Казахстан
Тел.: +7 727 258 59 60
Факс: +7 727 258 59 61
www.ey.com/kz

Ernst & Young LLP
Al-Farabi ave., 7777
Essential Tower
Almaty, 050060
Republic of Kazakhstan
Tel.: +7 727 258 59 60
Fax: +7 727 258 59 61
www.ey.com/kz

Аудиторский отчет независимого аудитора

Акционеру и Совету Директоров АО «Samruk – Kazyna Construction»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Samruk – Kazyna Construction» и его дочерней организации (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего отчета. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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



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

Ключевой вопрос аудита

Как наш аудит учитывал ключевой вопрос аудита

Обесценение недвижимости

Недвижимость Группы включена в состав объектов инвестиционной недвижимости и прочих внеоборотных активов в консолидированном отчете о финансовом положении. Мы решили, что тестирование объектов недвижимости на предмет обесценения является ключевым вопросом аудита ввиду значимости этих остатков, большого количества объектов недвижимости, принадлежащих Группе, и неопределенности относительно будущего использования некоторых объектов. Кроме того, сочетание таких факторов как девальвация тенге, рост инфляции и неопределенности в отношении будущего экономического роста влияет на перспективы бизнеса Группы и, следовательно, может привести к обесценению активов Группы.

Информация об инвестиционной недвижимости и прочих внеоборотных активах раскрыта в Примечаниях 6 и 13 к консолидированной финансовой отчетности.

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

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



Обесценение финансовых активов

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа имеет значительную задолженность по займам выданным, задолженность по финансовой аренде, денежные средства и их эквиваленты и средства в кредитных учреждениях. Группа оценивает резерв под ожидаемые кредитные убытки по своим финансовым активам в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Оценка резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным, задолженности по финансовой аренде, денежным средствам и их эквивалентам, и средствам в кредитных учреждениях является сложной, в значительной степени субъективной и основана на предположениях, в частности, о прогнозируемой платежеспособности дебитора. По этим причинам, данный вопрос являлся одним из наиболее существенных для нашего аудита.

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

Как наш аудит учитывал ключевой вопрос аудита

Мы получили понимание процесса расчета резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении займов выданных, задолженности по финансовой аренде, денежных средств и их эквивалентов, и средств в кредитных учреждениях и оценили соответствующую учетную политику Группы. Мы сравнили информацию, используемую Группой в матрице резервирования с историческими данными о предоставленных Группой займах, задолженности по финансовой аренде, денежных средствах и их эквивалентах, и средствах в кредитных учреждениях и общедоступных экономических прогнозах. Мы также рассмотрели информацию по займам выданным, задолженности по финансовой аренде, структуре возникновения задолженности по срокам и расчетах до и после отчетной даты. Мы рассмотрели текущий статус переговоров и корреспонденцию с третьими сторонами. Мы проанализировали информацию, раскрытую Группой в отношении займов выданных, задолженности по финансовой аренде, денежных средств и их эквивалентов, а также средств в кредитных учреждениях и эффект применения МСФО (IFRS) 9.



Прочая информация, включенная в годовой отчет группы за 2019 год

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Группы за 2019 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наш аудиторский отчет по ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет Группы за 2019 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского отчета.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений.

Ответственность руководства и Совета Директоров АО «Samruk - Kazyna Construction» за консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить её деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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



- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности 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, искаженное 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 учетной 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 неопределенность 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 неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском отчете к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского отчета. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, её структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность 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 отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

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



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

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

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

ТОО «Эрнст энд Янг»



Адиль Сыздыков
Аудитор

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

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

25 февраля 2020 года



Гульмира Турмагамбетова
Генеральный директор
ТОО «Эрнст энд Янг»

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

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

На 31 декабря 2019 года

В тысячах тенге	Прим.	2019 год	2018 год
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	244.152	246.479
Инвестиционная недвижимость	6	4.004.550	4.653.092
Инвестиция в ассоциированную компанию	12	–	59.437
Авансы, выданные строительным компаниям	8	4.439.252	18.954.990
Нематериальные активы		52.029	38.081
Долгосрочные финансовые активы	9	53.436.693	38.836.344
Средства в кредитных учреждениях	10	37.629.383	41.802.336
Прочие внеоборотные активы	13	6.754.759	21.388.544
		106.560.818	125.979.303
Оборотные активы			
Товарно-материальные запасы		4.065	4.776
Недвижимость для реализации	7	7.151.461	20.340
Авансы выданные	8	–	4.868
Торговая дебиторская задолженность	14	6.164.853	53.040
Займы выданные	15	9.549.482	42.314.338
Предоплата по подоходному налогу		379.294	147.984
Текущие финансовые активы	16	12.372.753	9.508.664
Средства в кредитных учреждениях	10	139.332	134.583
Прочие оборотные активы	11	394.327	15.454
Денежные средства и их эквиваленты	17	23.347.106	11.305.249
		59.502.673	63.509.296
Итого активы		166.063.491	189.488.599

Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 101 по 156 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ (продолжение)

В тысячах тенге	Прим.	2019 год	2018 год
Капитал и обязательства			
Капитал			
Уставный капитал	18	19.990.162	19.990.162
Дополнительный оплаченный капитал	18, 19	3.437.245	3.437.245
Резерв справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД		103.955	72.401
Нераспределённая прибыль		21.527.367	16.068.014
Итого капитал		45.058.729	39.567.822
Долгосрочные обязательства			
Прочие долгосрочные обязательства	20	2.531.928	1.811.358
Доходы будущих периодов		137.758	153.064
Отложенные налоговые обязательства	28	23.288	362.948
		2.692.974	2.327.370
Краткосрочные обязательства			
Займы от Материнской компании	19	108.657.480	121.376.545
Кредиторская задолженность	21	198.299	135.044
Прочие текущие обязательства	22	3.968.763	6.059.596
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	23	5.487.246	20.022.222
Итого краткосрочные обязательства		118.311.788	147.593.407
Итого обязательства		121.004.762	149.920.777
Итого капитал и обязательства		166.063.491	189.488.599
Балансовая стоимость одной акции (в тенге)	18	2.788,92	2.432,97

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления

Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года

В тысячах тенге	Прим.	2019 год	2018 год*
Выручка	24	21.902.246	16.257.842
Себестоимость	25	(12.482.293)	(9.212.928)
Государственная субсидия		1.341	1.717.236
Валовая прибыль		9.421.294	8.762.150
Общие и административные расходы	26	(2.169.159)	(1.655.599)
(Начисление)/восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	10, 11, 15, 17	(1.779.290)	595.973
Восстановление/(начисление) резерва под обесценение нефинансовых активов	13	737.713	(4.134.855)
Операционные доходы		6.210.558	3.567.669
Доходы от финансирования	27	1.366.971	1.843.826
Расходы на финансирование	27	(2.646.271)	(1.499.120)
Доля в доходах ассоциированной компании	12	903	12.283
Прочие доходы		3.069.485	3.366.538
Прочие расходы		(62.080)	(70.160)
Прибыль до налогообложения		7.939.566	7.221.036
Расходы по подоходному налогу	28	(1.148.977)	(1.783.616)
Прибыль за отчётный год		6.790.589	5.437.420
Прибыль на акцию			
Базовая прибыль за год, приходящаяся на держателей простых акций (в тенге)	18	417,95	334,66
Прибыль за отчётный год		6.790.589	5.437.420
Прочий совокупный доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах			
Чистые доходы по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		31.554	72.401
Прочий совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов		31.554	72.401
Итого совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов		6.822.143	5.509.821

* Некоторые суммы, приведенные в этой колонке не согласуются с финансовой отчетностью за 2018 год, поскольку отражают произведенные реклассификации, подробная информация о которых приводится в Примечании 3.

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления

Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

Прилагаемая учетная политика и пояснительная записка на страницах с 101 по 156 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года

В тысячах тенге	Уставный капитал	Дополнительный оплаченный капитал	Резерв переоценки инструментов, имеющих в наличии для продажи	Резерв справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД	Нераспределённая прибыль	Итого
На 31 декабря 2017 года	19.990.162	3.437.245	(289.241)	–	16.857.119	39.995.285
Эффект применения МСФО 9	–	–	289.241	–	(5.075.387)	(4.786.146)
На 1 января 2018 года (пересчитано)	19.990.162	3.437.245	–	–	11.781.732	35.209.139
Прибыль за отчётный период	–	–	–	–	5.437.420	5.437.420
Прочий совокупный доход	–	–	–	72.401	–	72.401
Итого совокупный доход	–	–	–	72.401	5.437.420	5.509.821
Дивиденды (Примечание 18)	–	–	–	–	(1.151.138)	(1.151.138)
На 31 декабря 2018 года	19.990.162	3.437.245	–	72.401	16.068.014	39.567.822
Прибыль за отчётный период	–	–	–	–	6.790.589	6.790.589
Прочий совокупный доход	–	–	–	31.554	–	31.554
Итого совокупный доход	–	–	–	31.554	6.790.589	6.822.143
Дивиденды (Примечание 18)	–	–	–	–	(1.331.236)	(1.331.236)
На 31 декабря 2019 года	19.990.162	3.437.245	–	103.955	21.527.367	45.058.729

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления

Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года

В тысячах тенге	Прим.	2019 год	2018 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Реализация продукции и товаров		1.005.190	371.660
Проценты полученные		3.798.385	3.618.776
Поступление по аренде		14.177.890	8.177.689
Поступления по программе «Нұрлы жер»		1.963.312	2.692.071
Прочие поступления		3.415.980	1.682.442
Платежи поставщикам за товары и услуги		(1.193.787)	(838.383)
Авансы выданные		(48.501)	(35.260)
Выплаты по заработной плате		(1.129.765)	(721.889)
Выплата вознаграждения по займам полученным и облигациям		(2.891.302)	(2.130.603)
Корпоративный подоходный налог		(1.719.946)	(1.533.738)
Другие платежи в бюджет		(667.374)	(445.044)
Прочие выплаты		(4.149.955)	(1.867.856)
Чистые денежные потоки, полученные от операционной деятельности		12.560.127	8.969.865
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Предоплата на приобретение объектов недвижимости	8	(3.165.321)	(18.490.293)
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(96.307)	(51.170)
Размещение банковских вкладов		–	(2.549.463)
Снятие банковских вкладов		2.742.537	1.158.371
Займы выданные третьим сторонам		(424.496)	(20.203.473)
Возврат займов от третьих сторон		27.213.777	44.141.772
Прочие поступления/(выплаты)		2.214.745	(174.905)
Чистые денежные потоки, полученные от инвестиционной деятельности		28.484.935	3.830.839

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (продолжение)

В тысячах тенге	Прим.	2019 год	2018 год
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Поступления по займам полученным	19	2.280.184	34.527.713
Выпуск облигаций	23	5.203.442	20.000.000
Выплата основного долга по займам полученным		(15.154.644)	(81.244.543)
Погашение выпущенных облигаций	31	(20.000.000)	–
Дивиденды выплаченные	18	(1.331.236)	(1.151.138)
Чистые денежные потоки, полученные от финансовой деятельности		(29.002.254)	(27.867.968)
Чистое изменение в денежных средствах и их эквивалентах		12.042.808	(15.067.264)
Изменение в резерве по ожидаемым кредитным убыткам	17	(951)	–
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		11.305.249	26.372.513
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	17	23.347.106	11.305.249

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления

Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года

1. Корпоративная информация

АО «Samruk-Kazyna Construction» (далее по тексту – «Компания») создано постановлением Правительства Республики Казахстан № 265 от 6 марта 2009 года.

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

Государство осуществляет контроль над Компанией через АО «Фонд национального благосостояния «СамрукҚазына» (далее по тексту – «Материнская компания»), которое является единственным акционером Компании.

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

Основная деятельность Компании включает следующее:

- завершение участия в государственных программах;
- управление недвижимостью;
- управление строительством, в том числе осуществление технического надзора и управление проектами в рамках проектов Группы компаний АО «ФНБ «Самрук-Қазына»;
- доверительное управление долями компаний на стадии проектирования и строительства

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

Дочерние и ассоциированные организации

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года Компания имела доли участия в следующих организациях:

Наименование	Место регистрации	Основная деятельность	Доля участия	
			2019 год	2018 год
ТОО «ФН Менеджмент»	Казахстан	Продажа и сдача в аренду недвижимости	–	49%
ТОО «СК Девелопмент»	Казахстан	Девелопмент, финансирование и последующее управление/реализация объектов недвижимости, технический надзор	100%	100%

5 декабря 2019 года Компания реализовала 49% доли участия в ТОО «ФН Менеджмент».

Компания и ее дочерняя организация, далее совместно именуются Группа.

Настоящая консолидированная финансовая отчётность представляет собой, на консолидированной основе, финансовые результаты деятельности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 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 2019 года, утверждена к выпуску руководством Группы 25 февраля 2020 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 2019 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, связанным 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.

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.

Основа консолидации

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

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

3. Существенные учётные суждения, оценочные значения и допущения

Подготовка консолидированной финансовой отчётности Группы требует от её руководства выполнения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на представленные в 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 ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

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

Ожидаемые кредитные убытки

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

Первоначально в основе матрицы оценочных резервов лежат наблюдаемые данные возникновения дефолтов в прошлых периодах. Группа будет обновлять матрицу, чтобы скорректировать прошлый опыт возникновения кредитных убытков с учетом прогнозной информации. Например, если в течение следующего года ожидается ухудшение прогнозируемых экономических условий (например, ВВП), что может привести к увеличению случаев дефолта в производственном секторе, то исторический уровень дефолта корректируется. На каждую отчетную дату наблюдаемые данные об уровне дефолта в предыдущих периодах обновляются и изменения прогнозных оценок анализируются.

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

Группа имеет значительные остатки задолженности по финансовой аренде в составе долгосрочных и текущих финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2019 года. Задолженность по финансовой аренде состоит из индивидуально незначительных остатков, причитающихся более 8.000 физических лиц – арендаторов по государственной программе Нұрлы жер. Руководство Группы не начисляло резерв под ожидаемые кредитные убытки по задолженности по финансовой аренде по состоянию на 31 декабря 2019 года. Руководство Группы считает, что 100% баланса подлежит возмещению, так как задолженность по финансовой аренде обеспечена активами по аренде, недвижимостью, справедливая стоимость которой значительно превышает балансовую стоимость задолженности по финансовой аренде.

Авансы, выданные строительным компаниям

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

Договорные обязательства по операционной аренде – Группа в качестве арендодателя

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

Классификация инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

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

- Инвестиционная недвижимость включает в себя квартиры, паркинги и коммерческие помещения, которые не применяются ни для использования в деятельности Группы, ни для продажи в операционной деятельности, а удерживаются в первую очередь, для того, чтобы получать доход от аренды и доход от прироста стоимости капитала.
- Недвижимость для реализации включает в себя недвижимость, предназначенную для продажи в операционной деятельности. В основном, это квартиры, паркинги и коммерческие помещения, которые Группа намерена продать после завершения строительства.

Стоимость инвестиционной 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

3. Существенные учётные суждения, оценочные значения и допущения
(продолжение)**Договоры доверительного управления**

В течение 2019 года у Группы действовали договоры доверительного управления с ТОО «Объединенная химическая компания» (далее – «ОХК»), связанная сторона, на управление долями ОХК в следующих дочерних компаниях: АО «Управляющая компания специальной экономической зоны «Химический парк Тараз», ТОО «Karabatan Utility Solutions», ТОО «ХИМ-плюс». Договоры доверительного управления действуют до завершения строительства проектов: «Строительство инфраструктуры в специальной экономической зоне «Химический парк Тараз», «Строительство объектов инфраструктуры специальной экономической зоны «Национальный индустриальный нефтехимический парк», «Производство глифосфата, треххлористого фосфора, каустической соды и хлора», соответственно. Группа проанализировала договоры доверительного управления на наличие контроля в дочерних компаниях ОХК в связи с передачей в доверительное управление и пришла к выводу, что контроль над долями участия в дочерних компаниях ОХК не перешел Группе по состоянию на 31 декабря 2019 года.

24 января 2019 года Группа и Материнская компания заключили Договор доверительного управления офисным зданием. Группа проанализировала указанный договор на наличие контроля в связи с передачей в доверительное управление и пришла к выводу, что контроль над зданием не перешел Группе по состоянию на 31 декабря 2019 года. Группа предоставляет услуги по управлению административным зданием – сдает помещения в аренду другим организациям, в основном связанным сторонам.

Реклассификация ранее выпущенной отчётности

В ходе подготовки данной консолидированной финансовой отчетности были проведены реклассификации сравнительной информации за предыдущий отчетный период. Эффект от реклассификации представлен в следующей таблице:

В тысячах тенге	Как представлено ранее	Реклассификации и корректировки	Прим.	Скорректировано
Консолидированный отчёт о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года				
Расходы по обесценению финансовых активов	(471.920)	471.920	[1]	–
(Начисление) /восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(3.066.962)	3.662.935	[1]	595.973
Восстановление/(начисление) убытков от обесценения по нефинансовым активам	–	(4.134.855)	[1]	(4.134.855)
Операционные доходы	3.567.669			3.567.669

[1] В 2019 году Группа пересмотрела презентацию расходов по начислению резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам и расходов по начислению убытков по обесценению нефинансовых активов. Данные реклассификации не оказали влияния на чистую прибыль Группы.

4. Обзор существенных аспектов учётной политики

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Характер и влияние изменений, обусловленных применением данного стандарта финансовой отчетности, описаны ниже.

В 2019 году также были впервые применены некоторые другие поправки к стандартам и разъяснения, которые не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Характер и влияние каждой поправки описаны ниже:

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 заменяет 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». Стандарт устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали большинство договоров аренды в балансе.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую. Таким образом, применение МСФО (IFRS) 16 не оказало влияния на учет договоров аренды, в которых Группа является арендодателем.

Договоры, в которых Группа является арендатором, отсутствуют.

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

Разъяснение рассматривает порядок учета налогов на прибыль в условиях существования неопределенности в отношении налоговых трактовок, что влияет на применение МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». Разъяснение не применяется к налогам или сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит требований, относящихся к процентам и штрафам, связанным с неопределенными налоговыми трактовками. В частности, разъяснение поясняет следующие вопросы:

- рассматривает ли организация неопределенные 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.

Группа определяет, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми трактовками, и использует подход, который позволяет с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности. Данное разъяснение не оказало влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. Обзор существенных аспектов учётной политики (продолжение)***Поправки МСФО (IFRS) 9 – «Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением»***

Согласно МСФО (IFRS) 9 долговой инструмент может оцениваться по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход при условии, что предусмотренные договором денежные потоки являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (критерий «денежных потоков») и инструмент удерживается в рамках соответствующей бизнес-модели, позволяющей такую классификацию. Поправки к МСФО (IFRS) 9 разъясняют, что финансовый актив удовлетворяет критерию «денежных потоков» независимо от того, что некоторое событие или обстоятельство приводит к досрочному расторжению договора, а также независимо от того, какая сторона выплачивает или получает обоснованное возмещение за досрочное расторжение договора. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 19 – «Внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе»

Поправки к МСФО (IAS) 19 рассматривают порядок учета в случаях, когда внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение отчетного периода. Поправки разъясняют, что если внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение годового отчетного периода, организация должна определить стоимость услуг текущего периода применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, исходя из актуарных допущений, использованных для переоценки чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события. Организация также должна определить чистую величину процентов применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, с использованием чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события, а также ставки дисконтирования, использованной для переоценки этого чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 28 – «Долгосрочные вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия»

Поправки разъясняют, что организация должна применять МСФО (IFRS) 9 к долгосрочным вложениям в ассоциированную организацию или совместное предприятие, к которым не применяется метод долевого участия, но которые, в сущности, составляют часть чистой инвестиции в ассоциированную организацию или совместное предприятие (долгосрочные вложения). Данное разъяснение является важным, поскольку оно подразумевает, что к таким долгосрочным вложениям применяется модель ожидаемых кредитных убытков в МСФО (IFRS) 9.

В поправках также разъясняется, что при применении МСФО (IFRS) 9 организация не принимает во внимание убытки, понесенные ассоциированной организацией или совместным предприятием, либо убытки от обесценения чистой инвестиции, признанные в качестве корректировок чистой инвестиции в ассоциированную организацию или совместное предприятие, возникающих вследствие применения МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия».

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку у Группы отсутствуют рассматриваемые в них долгосрочные вложения в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015–2017 годов

МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»

В поправках разъясняется, что если организация получает контроль над бизнесом, который является совместной операцией, то она должна применять требования в отношении объединения бизнесов, осуществляемого поэтапно, включая переоценку ранее имевшихся долей участия в активах и обязательствах совместной операции по справедливой стоимости. При этом приобретатель должен переоценить всю имевшуюся ранее долю участия в совместных операциях.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы ввиду отсутствия у нее подобных операций в представленных периодах.

МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство»

Сторона, которая является участником совместных операций, но не имеет совместного контроля, может получить совместный контроль над совместными операциями, деятельность в рамках которых представляет собой бизнес, как этот термин определен в МСФО (IFRS) 3. В поправках разъясняется, что в таких случаях ранее имевшиеся доли участия в данной совместной операции не переоцениваются.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы ввиду отсутствия у нее операций, в рамках которых она получает совместный контроль.

МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»

Поправки разъясняют, что налоговые последствия в отношении дивидендов в большей степени связаны с прошлыми операциями или событиями, которые генерировали распределяемую прибыль, чем с распределениями между собственниками. Следовательно, организация должна признавать налоговые последствия в отношении дивидендов в составе прибыли или убытка, прочего совокупного дохода или собственного капитала в зависимости от того, где организация первоначально признала такие прошлые операции или события.

При первом применении данных поправок организация должна применять их к налоговым последствиям в отношении дивидендов, признанных на дату начала самого раннего сравнительного периода или после этой даты.

Указанные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»

Поправки разъясняют, что организация должна учитывать займы, полученные специально для приобретения квалифицируемого актива, в составе займов на общие цели, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки этого актива к использованию по назначению или продаже.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. Обзор существенных аспектов учётной политики (продолжение)**МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»** (продолжение)

Организация должна применять данные поправки в отношении затрат по заимствованиям, понесенных на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет данные поправки, или после этой даты. Указанные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска консолидированной финансовой отчетности Группы. Ожидается, что данные поправки не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Концептуальные основы финансовой отчетности;
- Поправка к МСФО (IFRS) 3 – «Объединение бизнеса»;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 – «Определение существенности»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – «Процентные ставки. Реформа эталонов»;
- Поправка к МСБУ (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» – «Классификация финансовых обязательств в качестве кратко- и долгосрочных».

Пересчет иностранной валюты

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

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 отчетность 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 отчетную дату. Все разницы отражаются в консолидированном отчете 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 2019 года, составил 381,2 тенге за 1 доллар США (в 2018 году 384,2 за 1 доллар США).

Инвестиции в ассоциированную компанию

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

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. Обзор существенных аспектов учётной политики (продолжение)**Классификация активов и обязательств на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные**

В консолидированном отчёте о финансовом положении Группа представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные и внеоборотные. Актив является оборотным, 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, кроме случаев когда существуют ограничения на его обмен или использование для погашения обязательств, в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчётного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных. Обязательство является оборотным, 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 течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчётного периода.

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как внеоборотные/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.

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 отчетности, классифицируются в рамках описанной в *Примечании 31* иерархии источников справедливой стоимости.

Признание выручки по договорам с покупателями

Деятельность Группы связана с управлением недвижимостью и строительством. Выручка по договорам с покупателями признается, когда контроль над товарами передается покупателю и оценивается в сумме, отражающей возмещение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на такие товары или услуги. Группа пришла к выводу, что, как правило, она выступает в качестве принципала в заключенных ею договорах, предусматривающих получение выручки поскольку обычно Группа контролирует товары до их передачи покупателю.

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.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. Обзор существенных аспектов учётной политики (продолжение)**Признание расходов**

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

Затраты по займам

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

Подходный налог***Текущий подходный налог***

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

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 перестаёт 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.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. Обзор существенных аспектов учётной политики (продолжение)**Финансовые активы*****Первоначальное признание и оценка***

Финансовые активы при первоначальном признании классифицируются как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Классификация финансовых активов при первоначальном признании зависит от характеристик предусмотренных договором денежных потоков по финансовому активу и бизнес-модели, применяемой Группой для управления этими активами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

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

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

Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на 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 их эквиваленты, задолженность по финансовой аренде, займы выданные, государственные облигации, торговую и прочую дебиторскую задолженность.

Последующая оценка

Для целей последующей оценки финансовые активы классифицируются на четыре категории:

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

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)

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

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

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

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

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

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

В случае долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, процентный доход, переоценка валютных курсов и убытки от обесценения или восстановление таких убытков признаются в отчете о прибыли или убытке и рассчитываются таким же образом, как и в случае финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости. Оставшиеся изменения справедливой стоимости признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания накопленная сумма изменений справедливой стоимости, признанная в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируется в состав прибыли или убытка. К категории долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, Группа относит инвестиции в котируемые долговые инструменты, включенные в состав прочих внеоборотных финансовых активов. На 31 декабря 2019 и 2018 годов, у Группы имеются государственные облигации – финансовые активы, переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. Обзор существенных аспектов учётной политики (продолжение)**Финансовые активы** (продолжение)**Последующая оценка** (продолжение)

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

При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, классифицировать инвестиции в долевые инструменты как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если они отвечают определению собственного капитала согласно МСФО (IAS) 32 «Финансовые активы: представление» и не предназначены для торговли. Решение о такой классификации принимается по каждому инструменту в отдельности. Прибыли и убытки по таким финансовым активам никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка. Дивиденды признаются в качестве прочего дохода в отчете о прибыли или убытке, когда право на получение дивидендов установлено, кроме случаев, когда Группа получает выгоду от таких поступлений в качестве возмещения части стоимости финансового актива. В этом случае такие прибыли отражаются в составе прочего совокупного дохода. Долевые инструменты, классифицированные по усмотрению Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не оцениваются на предмет обесценения. На 31 декабря 2019 и 2018 годов, у Группы отсутствуют долевые инструменты, определённые ею при первоначальном признании в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Категория финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включает финансовые активы, предназначенные для торговли, финансовые активы, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, или финансовые активы, в обязательном порядке оцениваемые по справедливой стоимости. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты, включая отделенные встроенные производные инструменты, также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они определены по усмотрению Группы как эффективные инструменты хеджирования. Финансовые активы, денежные потоки по которым не являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов, классифицируются и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток независимо от используемой бизнес-модели. Несмотря на критерии для классификации долговых инструментов как оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, при первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать долговые инструменты как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если такая классификация устраняет или значительно уменьшает учетное несоответствие. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения их справедливой стоимости признаются в отчете о прибыли или убытке.

К данной категории относятся производные инструменты и инвестиции в котируемые долевые инструменты, которые Группа по своему усмотрению не классифицировала, без права отмены, как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Дивиденды по котируемым долевым инструментам признаются как прочий доход в отчете о прибыли или убытке, когда право на получение дивидендов установлено.

Производные инструменты, встроенные в основные договоры, учитываются как отдельные производные инструменты и отражаются по справедливой стоимости, если присущие им экономические характеристики и риски не являются тесно связанными с рисками и характеристиками основных договоров, и эти основные договоры не предназначены для торговли и не классифицируются как переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Встроенные производные инструменты такого рода оцениваются по справедливой стоимости, а изменения их справедливой стоимости признаются в отчёте составе финансовых доходов или финансовых расходов. Пересмотр порядка учёта происходит лишь в случае изменений в условиях договора, приводящих к существенному изменению денежных потоков, которые потребовались бы в противном случае либо в случае реклассификации финансового актива и его перевода из категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Прекращение признания

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

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

Если Группа передала 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, 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 она продолжает свое участие в нем. В этом случае Группа также признаёт соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохранённые Группой.

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

Обесценение финансовых активов

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Группа ожидает получить, дисконтированной с использованием первоначальной эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. Обзор существенных аспектов учётной политики (продолжение)**Финансовые активы** (продолжение)**Обесценение финансовых активов** (продолжение)

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

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

В отношении долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, Группа применяет упрощение о низком кредитном риске. На каждую отчетную дату Группа оценивает, является ли долговой инструмент инструментом с низким кредитным риском, используя всю обоснованную и подтверждаемую информацию, доступную без чрезмерных затрат или усилий. При проведении такой оценки Группа пересматривает внутренний кредитный рейтинг долгового инструмента. Кроме того, Группа считает, что произошло значительное увеличение кредитного риска, если предусмотренные договором платежи просрочены более чем на 30 дней. На 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года у Группы имелись долговые ценные бумаги, оцениваемые через ПСД, представленные котируемыми государственными облигациями.

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 непроизводные 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 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 и купонные облигации.

Последующая оценка

Для целей последующей оценки финансовые обязательства классифицируются на следующие две категории:

- финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости (кредиты и займы).

Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Категория «финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает финансовые обязательства, предназначенные для торговли, и финансовые обязательства, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые обязательства классифицируются как предназначенные для торговли, если они понесены с целью обратной покупки в ближайшем будущем. Эта категория также включает производные финансовые инструменты, в которых Группа является стороной по договору, не определенные по усмотрению Группы как инструменты хеджирования в рамках отношений хеджирования, как они определены в МСФО (IFRS) 9. Выделенные встроенные производные инструменты также классифицируются в качестве предназначенных для торговли, за исключением случаев, когда они классифицируются по усмотрению Группы как эффективные инструменты хеджирования.

Прибыли или убытки по обязательствам, предназначенным для торговли, признаются в отчете о прибыли или убытке.

Финансовые обязательства, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, относятся в эту категорию на дату первоначального признания и исключительно при соблюдении критериев МСФО (IFRS) 9. Группа не имеет финансовых обязательств, классифицированных по ее усмотрению как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. Обзор существенных аспектов учётной политики (продолжение)**Финансовые обязательства** (продолжение)**Последующая оценка** (продолжение)

Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости (кредиты и займы)

Данная категория является наиболее значимой для Группы. После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о прибыли или убытке.

В данную категорию, главным образом, относятся процентные кредиты, займы и купонные облигации.

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.

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 (IFRS) 16 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. Обзор существенных аспектов учётной политики (продолжение)**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.

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

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

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

Нематериальные активы в основном состоят из программного обеспечения и лицензий. Нематериальные активы 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
Здания и сооружения	8-100
Машины и оборудование	3-50
Транспортные средства	3-15
Прочие	2-20

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

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

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

Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчётную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. При наличии таких признаков или если требуется проведение ежегодного тестирования актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой суммы актива.

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. Обзор существенных аспектов учётной политики (продолжение)**Обесценение нефинансовых активов (продолжение)**

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

Убытки от обесценения по продолжающейся деятельности признаются в отчёте о совокупном убытке в составе тех категорий расходов, которые соответствуют назначению обесцененного актива, за исключением ранее переоцененных 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 переоцененной 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, понесенные при доставке запасов до места назначения и приведение их в надлежащее состояние. Чистая стоимость реализации – это предполагаемая цена реализации в ходе обычной деятельности за вычетом предполагаемых расходов на завершение производства и возможных затрат на реализацию. Все запасы оцениваются по методу средневзвешенной стоимости.

Недвижимость для реализации

Недвижимость, 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 ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. Обзор существенных аспектов учётной политики (продолжение)**Резервы**

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события; отток экономических выгод, который потребуется для погашения этого обязательства, является вероятным, и может быть получена 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 2019 и 2018 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	Земля	Здания	Офисное оборудование	Итого
Первоначальная стоимость				
На 31 декабря 2017 года	26.101	1.341.130	405.354	1.772.585
Поступления	–	–	56.374	56.374
Выбытия	–	–	(4.222)	(4.222)
Переведено в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	–	(1.309.217)	–	(1.309.217)
На 31 декабря 2018 года	26.101	31.913	457.506	515.520
Поступления	–	–	31.254	31.254
Выбытия	–	–	(37.587)	(37.587)
На 31 декабря 2019 года	26.101	31.913	451.173	509.187
Накопленный износ				
На 31 декабря 2017 года	–	(178.118)	(242.047)	(420.165)
Начисленный износ за год	–	(29.099)	(27.363)	(56.462)
Износ при выбытии	–	–	3.614	3.614
Переведено в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	–	203.972	–	203.972
На 31 декабря 2018 года	–	(3.245)	(265.796)	(269.041)
Начисленный износ за год	–	(638)	(32.823)	(33.461)
Износ при выбытии	–	–	37.467	37.467
На 31 декабря 2019 года	–	(3.883)	(261.152)	(265.035)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2018 года	26.101	28.668	191.710	246.479
На 31 декабря 2019 года	26.101	28.030	190.021	244.152

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

6. Инвестиционная недвижимость

Движение инвестиционной недвижимости за 2019 и 2018 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	Здание	Коммерческие помещения	Парковочные места	Итого
Первоначальная стоимость				
На 31 декабря 2017 года	3.541.637	111.237	598.000	4.250.874
Корректировка/прочее	–	(7.096)	–	(7.096)
Переведено в недвижимость для реализации	–	(31.492)	–	(31.492)
Переведено из основных средств (Примечание 5)	1.309.217	–	–	1.309.217
На 31 декабря 2018 года	4.850.854	72.649	598.000	5.521.503
Выбытие	–	–	(114.621)	(114.621)
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	–	(62.304)	–	(62.304)
Переведено в прочие внеоборотные активы (Примечание 13)	–	–	(483.379)	(483.379)
На 31 декабря 2019 года	4.850.854	10.345	–	4.861.199
Накопленный износ и обесценение				
На 31 декабря 2017 года	(474.784)	(22.481)	(94.689)	(591.954)
Корректировка/прочее	–	7.096	–	7.096
Начисленный износ за год	(70.576)	2.956	(11.961)	(79.581)
Переведено в основные средства (Примечание 5)	(203.972)	–	–	(203.972)
На 31 декабря 2018 года	(749.332)	(12.429)	(106.650)	(868.411)
Начисленный износ за год	(105.453)	10.565	(7.971)	(102.859)
Выбытие	–	–	114.621	114.621
Переведено в прочие внеоборотные активы (Примечание 13)	–	–	178.399	178.399
Обесценение	–	–	(178.399)	(178.399)
На 31 декабря 2019 года	(854.785)	(1.864)	–	(856.649)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2018 года	4.101.522	60.220	491.350	4.653.092
На 31 декабря 2019 года	3.996.069	8.481	–	4.004.550

В 2019 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 2019 года, справедливая стоимость объектов недвижимости Группы составляет 5.136.047 тысяч тенге (2018 год: 8.172.121 тысяча тенге).

7. Недвижимость для реализации

В тысячах тенге	Квартиры	Незавершенное строительство	Коммерческие помещения	Парковочные места	Итого
На 31 декабря 2017 года	48.135	–	–	–	48.135
Переведено из инвестиционной недвижимости	31.492	–	–	–	31.492
Реализованная недвижимость (Примечание 25)	(27.795)	–	(1.084)	(2.777)	(31.656)
Сдано в финансовую аренду	(31.492)	–	–	–	(31.492)
Переведено из прочих долгосрочных активов (Примечание 13)	–	–	1.084	2.777	3.861
На 31 декабря 2018 года	20.340	–	–	–	20.340
Переведено из инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	–	–	62.304	–	62.304
Переведено из незавершенного строительства (Примечание 13)	–	5.294.673	–	–	5.294.673
Поступление недвижимости за счет авансов выданных (Примечание 8)	3.736.672	–	–	–	3.736.672
Переведено из прочих долгосрочных активов (Примечание 13)	8.740.611	–	–	–	8.740.611
Реализованная недвижимость (Примечание 25)	(5.346.162)	(5.294.673)	(804)	–	(10.641.639)
Сдано в финансовую аренду	–	–	(61.500)	–	(61.500)
На 31 декабря 2019 года	7.151.461	–	–	–	7.151.461

В 2016 году Группа заключила договор об инвестировании в строительство многофункционального жилого комплекса «Vostochka» с ТОО «Baur Development Group». Стоимость инвестиции Группы согласно условиям договора составляла 16.061.752 тысячи тенге. В июне 2019 года между Группой и ТОО «Baur Development Group» было заключено соглашение о расторжении договора об инвестировании в строительство. В соответствии с соглашением ТОО «Baur Development Group» передал Группе незавершенное строительство и земельные участки, справедливая стоимость которых составила 5.294.673 тысячи тенге, не включая НДС. Данное незавершенное строительство было реализовано ТОО «Berkut Development» 17 июля 2019 года на сумму 5.579.965 тысяч тенге, не включая НДС (Примечание 24).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

8. Авансы, выданные строительным компаниям

Группа заключает договоры 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.

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 2019 и 2018 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
На начало года	18.959.858	11.044.510
Авансы, выданные за год	3.165.321	18.490.293
Переведено из займов выданных	3.021.648	2.002.594
Полученные объекты недвижимости	(19.841.570)	(8.233.709)
Переуступка прав требования	–	(4.467.822)
Гарантийные платежи	291.153	127.228
Взаимозачет с задолженностью по гарантиям	(1.059.978)	–
Прочее	(97.180)	(3.236)
На конец года	4.439.252	18.959.858
Минус: авансы, выданные за товарно-материальные запасы	–	(4.868)
Авансы за строящиеся объекты	4.439.252	18.954.990

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

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Прочие долгосрочные активы (Примечание 13)	16.104.898	8.201.485
Недвижимость для реализации (Примечание 7)	3.736.672	–
Прочее	–	32.224
	19.841.570	8.233.709

9. Долгосрочные финансовые активы

долгосрочные финансовые активы представлены следующим образом:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Задолженность по финансовой аренде	53.436.693	38.836.344
	53.436.693	38.836.344

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	2019 год		2018 год	
	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей
В течение одного года	9.644.314	9.162.490	7.047.669	6.406.972
Свыше одного года, но не более пяти лет	37.845.467	28.492.916	27.956.396	20.159.416
Свыше пяти лет	57.566.562	24.943.777	42.522.580	18.676.928
Итого минимальные арендные платежи	105.056.343	62.599.183	77.526.645	45.243.316
За вычетом финансовых доходов	(42.457.160)	–	(32.283.329)	–
Дисконтированная стоимость минимальных арендных платежей	62.599.183	62.599.183	45.243.316	45.243.316
Минус: суммы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев (Примечание 16)		(9.162.490)		(6.406.972)
Суммы к погашению более чем через 12 месяцев		53.436.693		38.836.344

Увеличение задолженности по финансовой аренде в 2019 году связано с реализацией недвижимости в финансовую аренду в городах Алматы, Нур-Султан, Актау и Актобе в рамках реализации программы «Нұрлы жер» направление арендное жилье с выкупом (ранее – «Программа развития регионов – 2020»).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

10. Средства в кредитных учреждениях

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Депозиты в казахстанских банках	40.238.424	42.976.212
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(2.469.709)	(1.039.293)
	37.768.715	41.936.919
Минус : начисленные проценты	(139.332)	(134.583)
Долгосрочная часть	37.629.383	41.802.336

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

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
На начало года	1.039.293	–
Эффект применения МСФО 9	–	1.005.796
Восстановление	(141.659)	(4.214)
Списание за счет резерва	–	(273)
Начисление	1.572.075	37.984
На конец года	2.469.709	1.039.293

11. Прочие оборотные активы

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Денежные средства в АО «Дельта Банк»	5.067.902	5.067.902
Денежные средства в АО «КазИнвестБанк»	1.407.913	1.432.699
Денежные средства в АО «Альфа Банк»	159.010	204.782
Денежные средства в АО «Народный Банк Казахстана»	219.639	–
Прочие текущие активы	308.205	149.379
Проценты к получению от ТОО «Luxor.kz Company»	–	1.461.959
Обесценение процентов к получению от ТОО «Luxor.kz Company»	–	(1.461.959)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(6.768.342)	(6.839.308)
	394.327	15.454

По состоянию на 31 декабря 2019 года прочие оборотные активы представляют собой задолженность по претензиям, по средствам, размещенным в АО «КазИнвестБанк» в размере 1.407.913 тысяч тенге и в АО «Delta Bank», в размере 5.067.902 тысячи тенге, на которые Группа создала 100 % резерв под ожидаемые кредитные убытки 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 2019 года Группа осуществила восстановление резерва с залога в размере 70.966 тысяч тенге. Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по прочим активам представлено следующим образом:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
На начало года	6.839.308	6.691.172
Восстановление	(70.966)	(339)
Обесценение процентов к получению от ТОО «Luxor.kz Company»	–	1.461.959
Начисление	–	148.475
Списание за счет резерва	–	(1.461.959)
На конец года	6.768.342	6.839.308

12. Инвестиция в ассоциированную Компанию

5 декабря 2019 года Группа реализовала 49 % долю участия в капитале компании ТОО «ФН Менеджмент» (далее – «ФН Менеджмент»). Основным местом деятельности ТОО «ФН Менеджмент» и страной его регистрации является Республика Казахстан. Основной деятельностью ФН Менеджмент является управление недвижимостью.

В таблице ниже предоставлено движение в инвестиции за 2019 и 2018 годы:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Сальдо на 1 января	59.437	47.154
Доля в прибыли, нетто	903	12.283
Сальдо на 5 декабря / 31 декабря	60.340	59.437

Ниже представлена обобщенная финансовая информация об ассоциированной компании, основанная на её финансовой отчетности.

В тысячах тенге	5 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Долгосрочные активы	13.060	7.997
Краткосрочные активы	290.500	187.476
Долгосрочные обязательства	(24.885)	–
Краткосрочные обязательства	(155.532)	(74.172)
Чистые активы	123.143	121.301
Доля владения	49%	49%
Текущая стоимость инвестиции по состоянию на 5 декабря / 31 декабря	60.340	59.437

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

12. Инвестиция в ассоциированную Компанию (продолжение)

В тысячах тенге	За период с 1 января по 5 декабря 2019 года	2018 год
Выручка от реализованной продукции и оказанных услуг	538.635	627.923
Прибыль за год от продолжающейся деятельности	1.843	25.068
Доля Группы в прибыли	903	12.283

5 декабря 2019 года Группа заключила договор купли-продажи доли уставного капитала ТОО «ФН Менеджмент» с ТОО «КАН Групп» на сумму 12.500 тысяч тенге (49% доли в уставном капитале). В связи с чем за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, Группа признала убыток на сумму 47.840 тысяч тенге в составе прочих расходов в Консолидированном отчёте о совокупном доходе.

13. Прочие внеоборотные активы

В тысячах тенге	Готовые объекты недвижимости	Незавершённое строительство	Прочие	Итого
На 31 декабря 2017 года	8.648.765	8.113.114	71.756	16.833.635
Перевод объектов недвижимости из авансов выданных (Примечание 8)	3.715.056	4.486.429	–	8.201.485
Переведено из незавершенного строительства	9.075.648	(9.075.648)	–	–
Реклассификация	–	–	6.184.903	6.184.903
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	(3.861)	–	–	(3.861)
Сдано в финансовую аренду	(5.701.989)	–	–	(5.701.989)
Расторжение договора по финансовой аренде	83.753	–	–	83.753
Прочее	–	–	(8.855)	(8.855)
Начисление резерва под обесценение	–	–	(4.200.527)	(4.200.527)
На 31 декабря 2018 года	15.817.372	3.523.895	2.047.277	21.388.544
Перевод объектов недвижимости из авансов выданных (Примечание 8)	13.022.861	3.082.037	–	16.104.898
Переведено из незавершенного строительства	6.671.670	(6.671.670)	–	–
Переведено из инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	304.980	–	–	304.980
Получено в счет оплаты задолженности	–	5.294.673	–	5.294.673
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	–	(5.294.673)	–	(5.294.673)
Сдано в финансовую аренду	(21.191.772)	–	–	(21.191.772)
Расторжение договора по финансовой аренде	6.000	–	–	6.000
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	(8.740.611)	–	–	(8.740.611)
Возмещено денежными средствами	–	–	(2.241.255)	(2.241.255)
Прочее	(126.353)	65.738	214.852	154.237

В тысячах тенге	Готовые объекты недвижимости	Незавершённое строительство	Прочие	Итого
(Начисление)/восстановление резерва под обесценение	(361.317)	–	1.331.055	969.738
На 31 декабря 2019 года	5.402.830	–	1.351.929	6.754.759

Прочие внеоборотные активы включают готовые и незавершенные объекты недвижимости, по которым у Группы нет определенных планов по использованию.

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года, восстановление резерва под обесценение в сумме 969.738 тысяч тенге отражено в составе восстановления резерва под обесценение нефинансовых активов в консолидированном отчете о совокупном доходе (2018: 4.200.527 тысяч тенге).

14. Торговая дебиторская задолженность

Торговая дебиторская задолженность Группы представляет собой дебиторскую задолженность от сдачи в операционную аренду, прямой продажи и реализации жилых и коммерческих помещений.

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2019 и 2018 годов была выражена в тенге. На 31 декабря 2019 и 2018 годов торговая дебиторская задолженность не была просрочена и обесценена. Дебиторская задолженность в размере 6.055.965 тысяч тенге представлена задолженностью от ТОО «Berkut Development» по реализованному незавершенному строительству и подлежит к оплате в течение 2020 года, согласно условиям соглашения.

15. Займы выданные

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Заём выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»	5.485.733	9.009.248
Займы выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»	4.524.904	34.749.078
Займы выданные прочим компаниям	1.150.024	1.150.051
Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1.611.179)	(2.594.039)
	9.549.482	42.314.338

Заём, выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»

Согласно договору инвестирования с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» в строительство ЖК «Аккент» от 6 апреля 2012 года и соглашению о реализации квартир от 12 августа 2013 года, Группа предоставила финансирование строительства с начислением вознаграждения за право реализации объектов. В соответствии с условиями договора инвестирования Группа произвела авансовые платежи на сумму 11.114.252 тысячи тенге в ходе строительства объекта недвижимости. На 31 декабря 2019 года амортизированная стоимость составила 5.485.733 тысячи тенге (2018 год: 9.009.248 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 ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

15. Займы выданные (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 отчёте о совокупном доходе как процентные расходы в составе себестоимости. Сумма недоамортизированного дисконта по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 91.235 тысяч тенге (2018 год: 577.109 тысяч тенге). Сумма амортизации дисконта за 2019 год составила 485.874 тысячи тенге (2018 год: 564.384 тысячи тенге). Сумма начисленного вознаграждения за 2019 год составила 295.055 тысяч тенге (2018 год: 366.645 тысяч тенге) (*Примечание 25*).

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.

Группа ожидает погашения займов до конца 2020 года в соответствии с пересмотренными договорными условиями.

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года, Группа выдала займы строительным компаниям на общую сумму 424.496 тысяч тенге, при этом по суммам выданным в 2019 году дисконт составил 306.088 тысяч тенге (2018 год: 19.865.061 тысяча тенге и 3.268.609 тысяч тенге, соответственно) (*Примечание 25*). Сумма амортизации дисконта за 2019 год составила 1.020.508 тысячи тенге (2018 год: 6.070.311 тысячу тенге) (*Примечание 24*), а сумма вознаграждения за 2019 год была начислена в размере – 463.827 тысяч тенге (2018 год: 2.795.877 тысяч тенге).

Займы выданные прочим компаниям

По состоянию на 31 декабря 2019 года, займы выданные прочим компаниям включали в себя задолженность, в основном, от ТОО «Каспийский центр развития» – 613.704 тысячи тенге, ТОО «Өмірұзақ & Ко» – 296.706 тысяч тенге, ТОО «Капиталстройсервис» – 144.889 тысяч тенге (2018 год: ТОО «Каспийский центр развития» – 613.704 тысячи тенге, ТОО «Өмірұзақ & Ко» – 296.724 тысячи тенге, ТОО «Капиталстройсервис» – 144.889 тысяч тенге), которые были полностью обесценены.

Займы выданные по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов были выражены в тенге.

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным представлено следующим образом:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
На начало года	2.594.039	1.082.281
Эффект применения МСФО 9	–	3.767.363
Восстановление	(1.066.694)	(4.289.097)
Списание за счет резерва	(1.401.749)	(26.982)
Начисление	1.485.583	2.060.474
На конец года	1.611.179	2.594.039

16. Текущие финансовые активы

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Финансовые активы, оцениваемые по амортизационной стоимости		
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 9)	9.162.490	6.406.972
Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения	–	94.751
Прочее	526.418	130.375
	9.688.908	6.632.098
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через ПСД		
Государственные облигации Республики Казахстан	2.683.845	2.524.461
	2.683.845	2.524.461
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль и убытки		
Опцион учитываемый по справедливой стоимости	–	352.105
	–	352.105
Итого текущие финансовые активы	12.372.753	9.508.664

Государственные облигации представляют собой купонные облигации Министерства финансов Республики Казахстан со ставкой вознаграждения до 6,7 % годовых. В 2019 году нереализованные доходы по государственным облигациям составили 31.554 тысячи тенге (2018 год: доходы 72.401 тысяча тенге). Текущие финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов были выражены в тенге.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

17. Денежные средства и их эквиваленты

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Краткосрочные депозиты	16.650.793	4.222.735
Сделки «обратного автоРЕПО» с первоначальным сроком погашения менее 3-х месяцев	4.174.429	–
Счета в банках	2.524.607	7.084.286
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(2.723)	(1.772)
	23.347.106	11.305.249

На 31 декабря 2019 года денежные средства и их эквиваленты включали текущие счета в банках в тенге. На остатки денег на текущих банковских счетах начисляются проценты по различным ставкам от 2,5 % до 8,0 % (2018 год: 2,5 % до 8,0 %).

Краткосрочные депозиты включают в себя депозиты в тенге со сроком погашения не более 3 месяцев, размещенные в банках второго уровня с процентной ставкой от 7,0-8,25 %.

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и их эквивалентам представлено следующим образом:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
На начало года	1.772	–
Эффект применения МСФО 9	–	12.987
Начисление	2.008	1.562
Восстановление	(1.057)	(12.777)
На конец года	2.723	1.772

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 2019 и 2018 годов недоамортизированный дисконт в капитале составил 3.437.245 тысяч тенге.

Дивиденды

В 2019 году Группа объявила и выплатила дивиденды по своим простым акциям на сумму 1.331.236 тысяч тенге (2018 год: 1.151.138 тысяч тенге).

Прибыль на акцию

Суммы базовой прибыли на акцию рассчитаны путём деления чистой прибыли за период на средневзвешенное количество простых акций. Группа имела средневзвешенное количество простых акций в размере 16.247.541 штук в течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года (за год, закончившийся 31 декабря 2018 года: 16.247.541 штук). За год, закончившийся 31 декабря 2019 и 2018 годов, базовая прибыль на акцию составила 417,95 тенге и 334,66 тенге, соответственно.

Балансовая стоимость на акцию

В соответствии с решением Биржевого совета АО «Казахстанская фондовая биржа» (далее – «КФБ») от 4 октября 2010 года, финансовая отчётность должна содержать данные о балансовой стоимости на одну акцию (простую и привилегированную) на отчётную дату, рассчитанной в соответствии с утверждёнными КФБ правилами.

В тысячах тенге	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Расчет балансовой стоимости одной акции		
Итого активов	166.369.928	189.488.599
Минус: нематериальные активы	(52.029)	(38.081)
Минус: итого обязательств	(121.004.762)	(149.920.777)
Чистые активы	45.313.137	39.529.741
Количество простых акций, штук	16.247.541	16.247.541
Балансовая стоимость одной акции (в тенге)	2.788,92	2.432,97

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

19. Займы от материнской компании

В тысячах тенге	% ставка	Погашение	2019 год	2018 год
Кредитная линия № 1				
	0,02 - 2%	2024 год		
Остаток на начало периода			12.171.334	16.978.750
Начисленные проценты			189.258	280.183
Выплаты			(3.368.226)	(5.087.599)
Остаток на конец периода			8.992.366	12.171.334
Кредитная линия № 3				
	2,0%	2032 год		
Остаток на начало периода			77.169.535	66.880.310
Получение займа			2.280.184	15.869.667
Начисленные проценты			1.535.128	1.415.693
Выплаты			(7.380.657)	(6.996.135)
Остаток на конец периода			73.604.190	77.169.535
Кредитная линия № 4				
	2,0%	2034 год		
Остаток на начало периода			28.004.142	29.000.000
Начисленные проценты			542.650	568.771
Выплаты			(2.485.868)	(1.564.629)
Остаток на конец периода			26.060.924	28.004.142
Кредитная линия № 5				
	0,15%	2019 год		
Остаток на начало периода			4.031.534	52.191.953
Получение займа			–	18.658.046
Начисленные проценты			33	83.991
Дисконт			–	(1.588.636)
Амортизация дисконта			(14.424)	4.412.438
Выплаты			(4.017.143)	(69.726.258)
Остаток на конец периода			–	4.031.534
Краткосрочная часть займов от Материнской Компании			108.657.480	121.376.545

Кредитная линия № 1

Данная кредитная линия была открыта в 2009 году для приобретения жилых и нежилых помещений в завершённых объектах или в строящихся объектах жилищного строительства с первоначальной общей суммой 225 миллиардов тенге и трёхлетним льготным периодом по выплате основного долга. В августе 2010 года первоначальная сумма кредитной линии была снижена до 155 миллиардов тенге. Также была пересмотрена процентная ставка кредитной линии и установлена в размере 0,02 % годовых в течение первых двух лет с даты выборки суммы и 2 % годовых в последующие годы.

На дату признания (2010 год) Группа дисконтировала полученную сумму, применяя ставки доходности по аналогичным государственным облигациям на даты получения траншей. Соответственно, дисконт, представленный как разница между суммами полученных средств и их справедливой стоимостью был отражен в составе дополнительного оплаченного капитала. В 2012 году при досрочном погашении заёмных средств, займы были пересчитаны по пересмотренным эффективным процентным ставкам, и сумма недоамортизированного дисконта в сумме 4.174.647 тысяч тенге была признана в консолидированном отчёте об изменениях в капитале уменьшением дополнительного оплаченного капитала как результат изменений условий займа. На 31 декабря 2019 и 2018 годов недоамортизированный дисконт составил 3.437.245 тысяч тенге.

В декабре 2013 года были внесены дополнительные изменения в условия кредитной линии. Существенным изменением является право Материнской компании в любой момент потребовать досрочного погашения траншей, выданных в рамках кредитной линии.

В течение 2019 года Группа осуществила погашение основной суммы в размере 3.365.898 тысяч тенге и процентов в сумме 2.328 тысяч тенге (2018 год: 5.026.394 тысячи тенге и 61.205 тысяч тенге, соответственно). Проценты выплачиваются на полугодовой основе.

Кредитная линия № 3

Данная кредитная линия была открыта в 2012 году на общую сумму 99.053.000 тысяч тенге на финансирование проектов жилищного строительства в рамках Программы «Нұрлы жер», направление – арендное жилье с правом выкупа, (ранее – «Программа развития регионов – 2020») утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года за № 922. Согласно условиям договора, Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств. Проценты выплачиваются на полугодовой основе. Остаток неосвоенных денежных средств по данной кредитной линии, по состоянию на 31 декабря 2019 года, составил 4.284.106 тысяч тенге (2018 год: 6.564.290 тысяч тенге).

В течение 2019 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 5.845.529 тысяч тенге и проценты в сумме 1.535.128 тысяч тенге (2018 год: 5.580.442 тысяч тенге и 1.415.693 тысяч тенге, соответственно).

Кредитная линия № 4

В 2016 году Группа заключила кредитный договор на общую сумму 29.000.000 тысяч тенге на финансирование проекта по строительству административно-жилого комплекса «Зеленый квартал» сроком на 18 лет со ставкой вознаграждения 2 % годовых. Согласно условиям договора Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств. В течение 2016 года Группа получила всю сумму займа.

В течение 2019 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 1.943.218 тысяч тенге и проценты в сумме 542.650 тысяч тенге (2018 год: 995.858 тысяч тенге и 568.771 тысяч тенге, соответственно).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

19. Займы от материнской компании (продолжение)**Кредитная линия № 5**

В 2016 году Группы стала участником Государственной программы «Нұрлы Жер», коммерческое направление, в части поддержки частных застройщиков коммерческого жилья. Согласно данной программе Группа должна получить заём от Материнской Компании в размере 97 миллиардов тенге сроком до 2026 года с процентной ставкой 0,15 % годовых. Поскольку полученный заём предоставляется Группе по процентной ставке ниже рыночной, то данный заём оценивается на дату выдачи по справедливой стоимости.

В 2016 году Группа получила заём в рамках данной программы в размере 42.875.500 тысяч тенге, первоначальный дисконт составил 23.706.680 тысяч тенге и был признан в составе доходов будущих периодов, из которых 4.326.492 тысячи тенге были признаны как доходы от государственного субсидирования.

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 тысячи тенге. При признании указанного 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.

В январе 2019 года Группа осуществила полное погашение основной суммы основного долга в размере 4.000.000 тысяч тенге и начисленного вознаграждения на сумму 17.143 тысячи тенге (2018 год: основной долг – 69.641.849 тысяч тенге; начисленное вознаграждение – 84.409 тысяч тенге).

Все полученные средства были получены на безгарантийной и беззалоговой основе.

20. Прочие долгосрочные обязательства

Прочие долгосрочные обязательства представляют собой гарантийные платежи, внесенные арендаторами в качестве обеспечения исполнения обязательств Группы по договорам финансовой аренды. Гарантийные платежи используются Группой для погашения обязательств арендаторов по договорам финансовой аренды в конце срока аренды.

21. Кредиторская задолженность

На 31 декабря 2019 и 2018 годов кредиторская задолженность включала задолженность перед поставщиками товаров, работ и услуг для операционной деятельности Группы. Кредиторская задолженность в размере 198.299 тысяч тенге (2018 год: 135.044 тысячи тенге) выражена в тенге и является беспроцентной.

22. Прочие текущие обязательства

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Задолженность по ДДУ по ЖК Эдельвейс и ЖК Аккент	1.438.832	710.754
Авансы полученные	646.146	277.002
Обязательства по гарантийным платежам	558.023	532.775
Задолженность перед застройщиками в рамках программы «Нұрлы жер»	334.689	3.940.157
Задолженность по заработной плате	333.707	257.698
Платежи по операторским услугам с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»	222.786	166.758
Задолженность по ДДУ по офисному зданию	219.639	–
Задолженность по налогам, кроме подоходного налога	125.294	39.466
Доходы будущих периодов	15.306	16.647
Прочие текущие обязательства	74.341	118.339
	3.968.763	6.059.596

Задолженность по ДДУ по ЖК Эдельвейс и ЖК Аккент

В 2014 году между Группой и Материнской компанией был заключен договор доверительного управления недвижимого имущества, находящегося в жилых комплексах Эдельвейс и Аккент. Согласно условиям договора, Группа аккумулирует денежные средства, полученные от физических лиц-арендаторов и передает их Материнской компании. Обязательства по указанному договору представлены денежными средствами, полученными от физических лиц-арендаторов и необходимых к перечислению Материнской компании.

Задолженность перед застройщиками в рамках программы «Нұрлы жер»

Задолженность перед застройщиками в рамках программы «Нұрлы жер» представляет собой доли застройщиков от реализации, которые аккумулируются на специальном счете АО «Samruk-Kazyna Construction». Данные средства будут переведены на счета застройщиков, когда последние выполнят все контрактные обязательства согласно договорам инвестирования.

Обязательства по гарантийным платежам, представляют собой обязательство Группы по выплате данных средств строительным организациям, завершившим строительство объектов, по истечении года после сдачи объектов в эксплуатацию.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

23. Прочие краткосрочные финансовые обязательства

25 декабря 2018 года Группа разместила на Международной бирже Астаны купонные облигации на общую сумму 20.000.000 тысяч тенге с номинальной стоимостью 1.000 тенге за штуку и ставкой купонного вознаграждения 10% годовых. В течение 2019 года, Группа погасила задолженность по основному долгу и начисленному вознаграждению по купонным облигациям в полном объеме в установленные сроки. 25 июня 2019 года Группа разместила корпоративные облигации на Казахстанской фондовой бирже на общую сумму 5.203.442 тысячи тенге с номинальной стоимостью 1.000 тенге за штуку и ставкой купонного вознаграждения 10,5% годовых и сроком размещения до 30 июня 2020 года. Начисленное вознаграждение за 2019 год составило 283.804 тысячи тенге.

24. Выручка

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Доход от продажи готовых объектов жилой и коммерческой недвижимости	6.373.576	38.955
Доход от реализации незавершенного строительства (Примечание 7)	5.579.965	–
Доходы от финансовой аренды	5.342.733	4.721.542
Вознаграждения по целевым депозитам в рамках программы «Зеленый квартал»	1.468.732	1.499.268
Амортизация дисконта (Примечание 15)	1.020.508	6.070.311
Процентный доход от финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения (Примечание 15)	758.882	3.162.522
Доходы за управление строительством и технического надзора	561.927	–
Доходы от операционной аренды	386.146	326.215
Вознаграждение за управление имуществом	350.196	378.488
Прочие доходы	59.581	60.541
	21.902.246	16.257.842

Сроки признания выручки от реализации товаров и услуг, представлена следующим образом:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Сроки признания выручки		
Товары передаются в определенный момент времени	11.953.541	38.955
Услуги оказываются в течение периода времени	9.948.705	16.218.887
	21.902.246	16.257.842

В течение 2019 и 2018 годов товары и услуги были реализованы на территории Республики Казахстан.

25. Себестоимость

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Себестоимость реализованной жилой и коммерческой недвижимости (Примечание 7)	5.346.966	31.656
Себестоимость реализованного незавершенного строительства	5.294.673	–
Процентные расходы	729.612	869.174
Обслуживание объектов недвижимости	492.153	212.595
Признание дисконта по займу выданному (Примечание 15)	306.088	3.268.609
Операционные налоги	161.157	170.744
Износ и амортизация	102.859	79.581
Амортизация дисконта (Примечание 19)	(14.424)	4.412.438
Прочее	63.209	168.131
	12.482.293	9.212.928

26. Общие и административные расходы

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Зарплата и соответствующие налоги	1.320.711	933.617
Расходы по налогу на добавленную стоимость	270.456	43.713
Профессиональные услуги	178.417	159.452
Государственная пошлина	161.670	190.383
Износ и амортизация	43.533	63.489
Аренда	41.435	18.204
Командировочные расходы	37.456	13.247
Ремонт и техническое обслуживание	19.984	7.263
Расходы по содержанию Совета Директоров	12.915	74.079
Связь	12.725	11.687
Материалы	8.187	7.271
Комиссии банков	3.894	2.741
Расходы по содержанию здания	1.677	47.344
Прочие налоги и обязательные платежи в бюджет	970	33.918
Прочее	55.129	49.191
	2.169.159	1.655.599

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

27. Доходы от финансирования / (расходы на финансирование)

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Доходы от финансирования		
Процентный доход по банковским депозитам и текущим банковским счетам	1.027.103	1.676.908
Доход по государственным облигациям	167.203	166.918
Доход по сделкам «Обратного автоРЕПО»	122.978	–
Доход по изменению справедливой стоимости по финансовым инструментам	49.687	–
	1.366.971	1.843.826
Расходы на финансирование		
Процентные расходы по займам от Материнской компании	(1.537.456)	(1.476.898)
Процентные расходы по выпущенным облигациям	(1.055.635)	(22.222)
Расходы, связанные с выпуском корпоративных облигаций	(53.180)	–
	(2.646.271)	(1.499.120)

28. Расходы по подоходному налогу

Расходы по подоходному налогу за 2019 и 2018 годы представлены следующим образом:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Расходы по текущему подоходному налогу	1.740.829	1.992.800
Корректировка подоходного налога прошлых периодов	(252.192)	–
Льгота по отложенному налогу в результате возникновения и сторнирования временных разниц	(339.660)	(209.184)
	1.148.977	1.783.616

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 2019 и 2018 годов:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Прибыль до налогообложения	7.939.566	7.221.036
Официальная ставка налога	20%	20%
Подоходный налог, рассчитанный по официальной ставке налога	1.587.913	1.444.207
Доходы по купонным вознаграждениям государственных ценных бумаг	(58.036)	(33.384)
Признание дисконта по займам выданным	58.333	653.722
Амортизация дисконта по полученному займу	–	882.488
Корректировка подоходного налога прошлых периодов	(252.192)	–
Начисление резерва по сомнительной задолженности	208.315	518.834
Доход от субсидирования	(268)	(343.447)
Амортизация дисконта по финансовым инструментам	(204.102)	(1.214.062)
Корректировка отложенного вознаграждения по займам выданным	(235.339)	–
Прочие постоянные расходы / (необлагаемые доходы)	44.353	(124.742)
	1.148.977	1.783.616

В течение 2019 года Группа признала обесценение по начисленным вознаграждениям по займам выданным строительным компаниям, с которыми были расторгнуты договоры. В связи с этим Группа скорректировала отложенное налоговое обязательство по ожидаемым вознаграждениям по займам выданным.

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

В тысячах тенге	Консолидированный отчёт о финансовом положении		Консолидированный отчёт о совокупном доходе	
	2019 год	2018 год	2019 год	2018 год
Отложенные налоговые активы				
Резервы на займы выданные, текущие финансовые активы и дебиторская задолженность	261.010	261.010	–	42.808
Налоги	2.638	1.194	1.444	(1.653)
Капитализированные вознаграждения	8.291	14.096	(5.805)	(18.356)
Доходы будущих периодов	30.613	30.613	–	(6.123)
Прочее	71.809	59.183	12.626	33.936
	374.361	366.096	8.265	50.612
Отложенные налоговые обязательства				
Основные средства	(397.649)	(427.387)	29.738	4.376
Ожидаемые вознаграждения по займам выданным	–	(301.657)	301.657	154.196
	(397.649)	(729.044)	331.395	158.572
Отложенные налоговые обязательства	(23.288)	(362.948)		
Чистая льгота по отложенному налогу			339.660	209.184

Сверка чистых отложенных налоговых обязательств:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Сальдо на 1 января	362.948	572.132
Льгота по отложенному налогу за отчётный год, признанные в составе прибыли или убытка	(339.660)	(209.184)
Сальдо на 31 декабря	23.288	362.948

На 31 декабря 2019 и 2018 годов у Группы не было непризнанных отложенных налоговых активов.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

29. Операции со связанными сторонами

Связанные стороны включают в себя ключевой управляющий персонал Группы, организации, в которых ключевому управляющему персоналу Группы прямо или косвенно принадлежит существенная доля участия, а также прочие предприятия, контролируемые Правительством. Сделки со связанными сторонами осуществлялись на условиях, согласованных между сторонами, которые не обязательно соответствуют рыночным ставкам, за исключением некоторых регулируемых услуг, которые предоставлены на основании тарифов, предлагаемых для связанных и третьих сторон.

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 2019 и 2018 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 2019 и 2018 годы представлены ниже.

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Организации, контролируемые Материнской компанией		
Доходы от операционной аренды	482	26.424
Продажи связанным сторонам	913.000	402.170
Приобретения от связанных сторон	30.284	213.398
	943.766	641.992

В результате указанных выше пунктов, у Группы были следующие суммы к получению/(оплате) связанным сторонам по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Организации, контролируемые Материнской компанией		
Торговая дебиторская задолженность	44.304	100
Кредиторская задолженность	(223.210)	(27.141)

Займы от Материнской компании

Детали займов от Материнской компании раскрыты в *Примечании 19*.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

В 2019 году ключевой управленческий персонал состоял из шести человек (2018 год: семь человек). Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в расходы по заработной плате, составила 113.739 тысяч тенге за отчетный период (2018 год: 158.528 тысяч тенге). Вознаграждение ключевому управленческому персоналу включает в основном заработную плату и премию по итогам года.

Группа провела дополнительные контрольные процедуры для выявления связанных сторон по отношению к членам ключевого управленческого персонала. В результате данных процедур связанности через управленческий персонал не выявлено.

30. Финансовые и условные обязательства

Договорные обязательства

На 31 декабря 2019 года у Группы имелись договорные обязательства в сумме 1.388.420 тысяч тенге (2018 год: 8.581.047 тысяч тенге) по договорам со строительными компаниями.

24 января 2019 года Группа заключила договор доверительного управления Административным зданием с Материнской компанией. Группа осуществляет управление коммерческими площадями, путем передачи их в аренду связанным и третьим сторонам. Согласно условиям договора, Группа обязана обеспечивать сохранность, надлежащее функционирование и эксплуатацию имущества.

Договорные обязательства по финансовой аренде – Группа в качестве арендодателя

Группа заключила ряд договоров финансовой аренды недвижимости, состоящего из определенных жилых и нежилых площадей. Данные договоры аренды заключены на сроки от 10 до 20 лет.

Налогообложение

Казахстанское налоговое законодательство и нормативно-правовые акты являются предметом постоянных изменений и различных толкований. Нередки случаи расхождения во мнениях между местными, региональными и республиканскими налоговыми органами, включая подходов к признанию по МСФО доходов, расходов и прочих статей в финансовой отчетности. Применяемая в настоящее время система штрафов и пени за выявленные правонарушения на основании действующих в Казахстане законов, весьма сурова. Штрафные санкции включают в себя штрафы – как правило, в размере 50% до 80% от суммы дополнительно начисленных налогов, и пеню, начисленную по ставке рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан, умноженной на 2,5. В результате, сумма штрафных санкций и пени может в несколько раз превышать суммы подлежащих доначислению налогов. Финансовые периоды остаются открытыми для проверки налоговыми органами в течение пяти календарных лет, предшествующих году, в котором проводится проверка. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды. Ввиду неопределенности, присущей казахстанской системе налогообложения, окончательная сумма налогов, штрафных санкций и пени, если таковые имеются, может превысить сумму, отнесенную на расходы по настоящее время и начисленную на 31 декабря 2019 года. Руководство считает, что на 31 декабря 2019 года его толкование применимого законодательства является соответствующим и существует вероятность того, что позиция Группы по налогам будет подтверждена, за исключением предусмотренного или иным образом раскрытого в данной консолидированной финансовой отчетности.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

31. Цели и политика управления финансовыми рисками

Основные финансовые обязательства Группы включают займы от Материнской компании, кредиторскую задолженность, прочие краткосрочные финансовые обязательства 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 2019 года текущие обязательства Группы превышали её текущие активы на 58.809.115 тысяч тенге (2018 год: 84.084.111 тысячу тенге). Данное превышение сложилось, в основном, из-за классификации займов от Материнской компании в сумме 108.657.480 тысяч тенге как краткосрочных, в связи с правом Материнской компании требовать досрочного погашения данных займов. Руководство обеспечивает потребность в ликвидных средствах посредством расширения своей операционной деятельности, а также посредством финансирования, получаемого от Материнской компании.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная информация о договорных недисконтированных платежах по финансовым обязательствам Группы в разрезе сроков погашения этих обязательств на 31 декабря 2019 и 2018 годов:

В тысячах тенге	До востребо- вания	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
На 31 декабря 2019 года						
Заём от Материнской компании	108.657.480	–	–	–	–	108.657.480
Кредиторская задолженность	–	198.299	–	–	–	198.299
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	–	–	5.749.803	–	–	5.749.803
Прочие текущие обязательства	–	–	3.968.763	–	–	3.968.763
	108.657.480	198.299	9.718.566	–	–	118.574.345

В тысячах тенге	До востребо- вания	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
На 31 декабря 2018 года						
Заём от Материнской компании	117.345.011	4.017.110	–	–	–	121.362.121
Кредиторская задолженность	–	135.044	–	–	–	135.044
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	–	–	20.794.053	–	–	20.794.053
Прочие текущие обязательства	–	–	6.059.596	–	–	6.059.596
	117.345.011	4.152.154	26.853.649	–	–	148.350.814

Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности

Ниже в таблице представлены изменения в краткосрочных финансовых обязательствах за 2019 и 2018 годы:

В тысячах тенге	На 1 января 2019 года	Поступ- ление денежных средств	Выбытие денежных средств	Дисконт	Уплачен- ные про- центы	Прочие*	На 31 дека- бря 2019 года
Займы от материнской компании, краткосрочная часть	121.376.545	2.280.184	(15.154.644)	–	(1.782.661)	1.938.056	108.657.480
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	20.022.222	5.203.442	(20.000.000)	–	(794.053)	1.055.635	5.487.246
Итого обязательства	141.398.767	7.483.626	(35.154.644)	–	(2.576.714)	2.993.691	114.144.726

В тысячах тенге	На 1 января 2018 года	Поступление денежных средств	Выбытие денежных средств	Дисконт	Уплаченные проценты	Прочие*	На 31 дека- бря 2018 года
Займы от материнской компании, долгосрочная часть	1.076.322	–	–	6.067	–	(1.082.389)	–
Займы от материнской компании, краткосрочная часть	163.974.691	34.527.713	(81.244.543)	2.846.848	(1.811.013)	3.082.849	121.376.545
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	–	20.000.000	–	–	–	22.222	20.022.222
Итого обязательства	165.051.013	54.527.713	(81.244.543)	2.852.915	(1.811.013)	2.022.682	141.398.767

* Прочие раскрывают, в основном, начисленные проценты по займам и реклассификации с долгосрочной части займа в краткосрочную. Группа классифицирует выплаченные проценты как денежные потоки от операционной деятельности.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

31. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**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, выданного займа и задолженности по финансовой аренде. Максимальный размер кредитного риска представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива.

Группа подвержена кредитному риску в результате осуществления своей операционной деятельности и определённой инвестиционной деятельности. В ходе осуществления инвестиционной деятельности, Группа, в основном, размещает вклады в казахстанских банках.

Следующая таблица показывает сальдо по денежным средствам, банковским депозитам, размещённым в банках на отчётную дату с использованием кредитных рейтингов агентства «Standard & Poor's» и «Fitch» за минусом созданных резервов:

В тысячах тенге	Местонахождение	Рейтинг		31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
		2019 год	2018 год		
АО «АТФ Банк»	Казахстан	B-/стабильный/V	B/Негативный	37.750.240	41.931.458
АО «Народный Банк Казахстана»	Казахстан	BB/стабильный/V	BB/Негативный	16.269.148	10.387.249
First Heartland Jysan Invest	Казахстан	Без рейтинга	–	4.174.428	–
АО «Forte Bank»	Казахстан	B+/стабильный/V	B/Позитивный	2.921.990	923.415
АО ДБ «Альфа Банк»	Казахстан	BB-/позитивный/V	BB-/Стабильный	15	46
				61.115.821	53.242.168

Справедливая стоимость финансовых инструментов

По состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через ПСД состояли из государственных долговых ценных бумаг. Данные финансовые активы относятся к Уровню 1, 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.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчётность, представляет собой сумму, на которую может быть обменян инструмент в результате текущей сделки между желающими совершить такую сделку сторонами, отличной от вынужденной продажи или ликвидации. Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения:

- Группа оценивает дебиторскую задолженность, задолженность по финансовой аренде и займы с фиксированной ставкой 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 дебитор-

ской задолженности создаются резервы. По состоянию на 31 декабря 2019 года балансовая стоимость такой дебиторской задолженности за вычетом резервов была приблизительно равна её справедливой стоимости.

- Справедливая стоимость котируемых облигаций определяется на основании котировок цен на отчетную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочей финансовой задолженности, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения и относится к Уровню 3, в части иерархии источников справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость финансовых активов оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, определяется на основе котировок цен на активных рынках.

Иерархия источников оценки справедливой стоимости

Группа использует следующую иерархию для определения справедливой стоимости финансовых инструментов и раскрытия информации о ней в разрезе моделей оценки:

- Уровень 1: цены на активных рынках по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).
- Уровень 2: другие методы, все исходные данные для которых, оказывающие существенное влияние на отражаемую справедливую стоимость, наблюдаются на рынке, либо непосредственно, либо опосредованно.
- Уровень 3: методы, в которых используются исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую справедливую стоимость, которые не основываются на наблюдаемой рыночной информации.

В таблице ниже представлена иерархия оценок активов и обязательств Группы по справедливой стоимости.

Иерархия оценок активов по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года:

В тысячах тенге	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значительных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Значительных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Государственные облигации Республики Казахстан (Примечание 16)	2.683.845	2.683.845	2.683.845	–	–
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается					
Займы выданные (Примечание 15)	9.549.482	9.540.294	–	–	9.540.294
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 9)	62.599.183	55.962.468	–	–	55.962.468
Торговая дебиторская задолженность (Примечание 14)	6.164.853	6.164.853	–	–	6.164.853

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

31. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**Иерархия оценок обязательств по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года:**

В тысячах тенге	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значительных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Значительных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается					
Займы от Материнской компании (Примечание 19)	108.657.480	108.657.480	–	–	108.657.480
Прочие краткосрочные финансовые обязательства (Примечание 23)	5.487.246	5.527.790	5.527.790	–	–
Кредиторская задолженность (Примечание 21)	198.299	198.299	–	–	198.299
Прочие текущие обязательства	2.564.574	2.564.574	–	–	2.564.574

Иерархия оценок активов по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2018 года:

В тысячах тенге	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значительных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Значительных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Государственные облигации Республики Казахстан (Примечание 16)	2.524.461	2.524.461	2.524.461	–	–
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается					
Займы выданные (Примечание 15)	42.314.338	42.329.506	–	–	42.329.506
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 9)	45.243.316	40.098.263	–	–	40.098.263
Торговая дебиторская задолженность (Примечание 14)	53.040	53.040	–	–	53.040

Иерархия оценок обязательств по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2018 года:

В тысячах тенге	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значительных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Значительных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается					
Займы от Материнской компании (Примечание 19)	121.376.545	121.376.545	–	–	121.376.545
Прочие краткосрочные финансовые обязательства (Примечание 23)	20.022.222	20.028.222	20.028.222	–	–
Кредиторская задолженность (Примечание 21)	135.044	135.044	–	–	135.044
Прочие текущие обязательства	1.449.753	1.449.753	–	–	1.449.753

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 2019 года.

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

В таблице представлен коэффициент задолженности Группы на 31 декабря 2019 и 2018 годов:

В тысячах тенге	2019 год	2018 год
Займы от Материнской компании	108.657.480	121.376.545
Корпоративные облигации	5.487.246	20.022.222
Кредиторская задолженность	198.299	135.044
Чистая задолженность	114.343.025	141.533.811
Капитал	45.058.729	39.567.822
Коэффициент задолженности	2,54	3,58

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

32. События после отчетной даты

6 января 2020 года, с целью финансирования строительства многофункционального жилого комплекса «Vostochka» был заключен кредитный договор с АО «ФНБ «Самрук-Казына» с лимитом 7.100.000 тысяч тенге. Срок кредитного договора – 4 месяца, ставка вознаграждения – 10%.

24 января 2020 года был заключен Договор об инвестировании в строительство с ТОО «Berkut Development». Стоимость инвестиции Группы согласно условиям договора 7.100.000 тысяч тенге. Договор был заключен в целях завершения строительства многофункционального жилого комплекса «Vostochka».

