

«Самұрық-Қазына»  
**ЖЫЛЖЫМАЙТЫН**  
**МҮЛІК ҚОРЫ**



Жылдық есеп  
Годовой отчет

**2011**



## МАЗМҰНЫ

Директорлар кеңесі төрағасының үндеуі	2
Басқарма төрағасының үндеуі	3
Жылжымайтын мүлік қоры туралы ақпарат	4—7
Корпоративтік басқару	8—17
Елеулі корпоративтік оқиғалар	18—19
Қызметтің негізгі көрсеткіштері	20—23
Қызметтің негізгі бағыттары	24—31
Тәуекелдерді басқару	32—33
HR-менеджмент	34—35
Корпоративтік әлеуметтік жауапкершілік	36—37
2012 жыл келешектері	38—39
Тұрғын үй құрылысы секторын талдау	40—49
2011 жылдың қаржылық есептілігі және тәуелсіз аудиторлардың есебі	50—88

## СОДЕРЖАНИЕ

Обращение Председателя Совета директоров	90
Обращение Председателя Правления	91
Информация о Фонде недвижимости	92—95
Корпоративное управление	96—105
Существенные корпоративные события	106—107
Ключевые показатели деятельности	108—111
Основные направления деятельности	112—119
Управление рисками	120—121
HR-менеджмент	122—123
Корпоративная социальная ответственность	124—125
Перспективы на 2012 год	126—127
Анализ сектора жилищного строительства	128—137
Финансовая отчетность за 2011 год и отчет независимых аудиторов	138—176



## ДИРЕКТОРЛАР КЕҢЕСІ ТӨРАҒАСЫНЫҢ ҮНДЕУІ

### Құрметті ханымдар мен мырзалар!

2011 жылы «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыруға жәрдемдесуге, атап айтқанда үлескерлердің проблемаларын шешуге және қаңтарылған құрылыс объектілерін аяқтауға бағытталған дағдарысқа қарсы бағдарлама шеңберіндегі өз қызметін жалғастырды.

2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Жылжымайтын мүлік қоры 21 объектінің құрылысына 72,6 млрд теңге, соның ішінде 2011 жылы — 26,5 млрд теңге инвестиция салды.

2011 жылы 10 объекті пайдалануға беріліп, 1500-нан астам үлескердің проблемасын шешуге мүмкіндік туды.

2011 жылы Жылжымайтын мүлік қоры тобының таза пайдасы 3,2 млрд теңге болды, бұл өткен жылғы көрсеткіштен 9 есе артық.

Есепті кезеңде Жылжымайтын мүлік қоры жалдамалы тұрғын үй бағдарламасын іске асыруын жалғастырды. Аталған бағдарлама шеңберінде сатып алынған пәтерлер халыққа сатып алу құқығымен жалға беру жолымен өткізілді.

Тұрғын үй объектілерін салу бойынша екі пилоттық жоба бекітілді, олар таяу келешекте іске асырылмақ және оларды іске асыруға 17 млрд-тан астам теңге бөлінеді.

2012 жылы Жылжымайтын мүлік қоры алдында дағдарысқа қарсы бағдарламаны аяқтау, Мемлекет басшысының 2012 жылғы Жолдауында айтылған «Қолжетімді тұрғын үй — 2020» бағдарламасын іске асыруға қатысу міндеттері тұр.

Жылжымайтын мүлік қорының корпоративтік басқару жүйесін жетілдіруге және Директорлар кеңесі қызметінің тиімділігін арттыруға аса назар аударылатын болады.

2012 жылы Жылжымайтын мүлік қоры алдында өршіл жоспарлар тұр. Жылжымайтын мүлік қорының ұжымы қойылған міндеттерді табысты әрі тиімді іске асыратынына сенімдімін.

*Қ.У.Бишімбаев*

*«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Директорлар кеңесінің төрағасы*

## БАСҚАРМА ТӨРАҒАСЫНЫҢ ҮНДЕУІ

### Құрметті ханымдар мен мырзалар!

Назарларыңызға «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қорының 2011 жылға арналған есебін ұсына отырып, бірінші кезекте компаниямызды көздеген мақсаттарына жетуіне мүмкіндік берген серіктестеріміз бен әріптестерімізге табысты ынтымақтастығы үшін ризашылығымды білдіргім келеді.

2011 жылы Жылжымайтын мүлік қорының қызметі дағдарысқа қарсы шараларды іске асыруға бағытталған болатын.

Осылайша, 2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Жылжымайтын мүлік қоры 21 объектінің құрылысына 72,6 млрд теңге инвестиция салды.

Сонымен, 2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Жылжымайтын мүлік қоры 1581 үлескердің мәселесін шешті.

Дағдарысқа қарсы бағдарламаны іске асырумен қатар, Жылжымайтын мүлік қоры халықты тұрғын үймен қамтамасыз етуге бағытталған Тұрғын үй құрылысы бағдарламасын әзірлеп, Қазақстан Республикасының Үкіметіне ұсынды.

Нәтижесінде, 2011 жылдың соңында Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы №329 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011—2014 жылдарға арналған бағдарламасына Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 13 желтоқсандағы №1524 қаулысымен өзгерістер мен толықтырулар енгізілді. Атап айтқанда, аталған өзгерістер Жылжымайтын мүлік қорының Астана және Шымкент қалаларында тұрғын үй объектілері бойынша пилоттық жобаларды қаржыландыруын көздейді. Пилоттық жобаларды іске асыру қосымша 146 мың ш.м. тұрғын үйді пайдалануға беруге мүмкіндік береді.

2012 жыл Жылжымайтын мүлік қоры үшін жаңа даму кезеңі болмақ — дағдарысқа қарсы бағдарлама аяқталып, «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ-ның 2020 жылдарға дейінгі тұрғын үй құрылысы бағдарламасын іске асыру басталады.

Жылжымайтын мүлік қоры қаржыландырылған объектілердің құрылысындағы қазақстандық қамтуды арттыруға одан әрі де ықпал етеді.

Активтерді басқару шеңберінде Жылжымайтын мүлік қорының қызметі жылжымайтын мүлік пулы үлесін арттыруға, жылжымайтын мүлікті күтіп ұстаумен байланысты шығыстарды оңтайландыруға бағытталады.

Корпоративтік басқару, соның ішінде тәуекелдерді басқару жүйесін жетілдіру жөніндегі іс-шаралар жоспары іске асырылатын болады.

Жылжымайтын мүлік қорының ұжымы қойылған мақсаттардың тиімді іске асырылуын қамтамасыз ететіндігіне сенім білдіремін.

*Б.А. Палымбетов*

*«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Басқарма төрағасы*



## Құрылу тарихы және акционерлері

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» акционерлік қоғамы (бұдан әрі — Жылжымайтын мүлік қоры, Қоғам, Қор) «Жылжымайтын мүлік нарығындағы проблемаларды шешудің кейбір шаралары туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 6 наурыздағы № 265 қаулысына сәйкес құрылды.

Жылжымайтын мүлік қоры Қазақстан Республикасы Үкіметінің, Қазақстан Республикасы Ұлттық банкінің және Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын және қаржылық ұйымдарды реттеу мен қадағалау агенттігінің 2009—2010 жылдарға арналған экономиканы және қаржы жүйесін тұрақтандыру жөніндегі бірлескен іс-қимылдары жоспарын (бұдан әрі — Бірлескен іс-қимылдар жоспары) іске асыру шеңберінде құрылыс объектілеріндегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатып алу, аталған мүлікті тиімді басқаруды қамтамасыз ету мақсатында құрылды.

«Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» акционерлік қоғамы (бұдан әрі — «Самұрық-Қазына» АҚ) Жылжымайтын мүлік қорының Жалғыз акционері болып табылады. «Самұрық-Қазына» АҚ 400 еншілес және тәуелді ұйымды және оларға үлестес заңды тұлғаларды, олардың ішіндегі ең ірілері — «ҚазМұнайГаз» ҰК АҚ, «Қазақстан темір жолы» ҰК АҚ, «Қазақтелеком» АҚ, «KEGOC» АҚ, «Қазатомпром» ҰАК АҚ, «Эйр Астана» АҚ біріктіреді.

### «Самұрық-Қазына» АҚ қызметінің негізгі бағыттары:

- ұлттық экономиканы жаңғырту мен әртараптандыруға жәрдемдесу;
- елдің экономикасын тұрақтандыруға жәрдемдесу;
- компаниялардың қызметінің тиімділігін арттыру.

Жылжымайтын мүлік қоры 2009 жылғы 19 наурызда Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің тіркеу органдарында тіркелді.

Қоғамның құрылу сәтіндегі акциялар эмиссиясы 15 000 000 қарапайым акция болды. Бір акцияның номинал құны 1 000 теңге.

2011 жылғы 5 қыркүйекте Қоғамның Директорлар кеңесі 1 247 541 қарапайым акцияны орналастыру туралы шешім қабылдады, 2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша олардың 1 219 239 акциясы орналастырылды, бір акцияның номинал құны 4 000 теңге<sup>1</sup>.

Қоғам акцияларының 100%-ы «Самұрық-Қазына» АҚ-ға (бұдан әрі — Жалғыз акционерге) тиесілі.

Құнды қағаздарды ұстаушылардың тізілімін 2005ж.10.03. №0406200345 лицензия негізінде әрекет ететін «Бағалы қағаздарды тіркеу жүйесі» АҚ жүргізеді.

## ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҚОРЫ ТУРАЛЫ АҚПАРАТ

<sup>1</sup> 2012 жылғы 29 ақпанда 28 302 акция орналастырылды, оның ішінде номинал құны 4 000 теңге 28 301 акция, номинал құны 2 490 теңге — 1 акция.



## Миссиясы, көздегені, стратегиялық бағыттары мен мақсаттары

### Миссиясы

Тұрғын үй құрылысын инвестициялау арқылы халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін арттыру

### Көздегені

Тұрғын үй құрылысын инвестициялауды және жылжымайтын мүлікті тиімді басқаруды жүзеге асыратын елдегі жетекші қаржы институты

Жылжымайтын мүлік қоры мемлекеттік саясаттың дағдарысқа қарсы құралынан тұрғын үй құрылысына арналған ресурстарды жұмылдыратын және эконом-кластағы тұрғын үй нарығында «сапа — баға» қатынасы бэнчмаркін құрайтын тиімділігі жоғары компанияға айналуы тиіс.

Бизнес үдерістерді жетілдірумен қатар, корпоративтік мәдениеттің бағыты дағдарысқа қарсы шараларды жүзеге асырудан халықтың сапалы әрі қолжетімді тұрғын үйге қажеттілігіне және пайда алуына бағытталып ауысады.

Жылжымайтын мүлік қорының қызметі орта және ұзақ мерзімді кезеңде компанияның құнын арттыруды көздейді.

### Жылжымайтын мүлік қоры қызметінің негізгі стратегиялық бағыттары мыналар:

- 1) мемлекетке жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыруға жәрдемдесу;
- 2) тұрғын үй құрылысын инвестициялау,
- 3) активтерді басқару.

### Бірінші стратегиялық бағыт шеңберінде Қоғам мынадай стратегиялық мақсаттарға қол жеткізуді жоспарлайды:

- аяқталмаған объектілердің құрылысын олардан үй-жайлар сатып алу немесе басқа да тәсілмен қаржыландыру арқылы аяқтау,
- құрылыс объектілеріндегі қазақстандық үлесті арттыруға жәрдемдесу,
- құрылыс объектілерінің заманауи тұрғын үй стандарттарына сәйкестігін қамтамасыз ету.

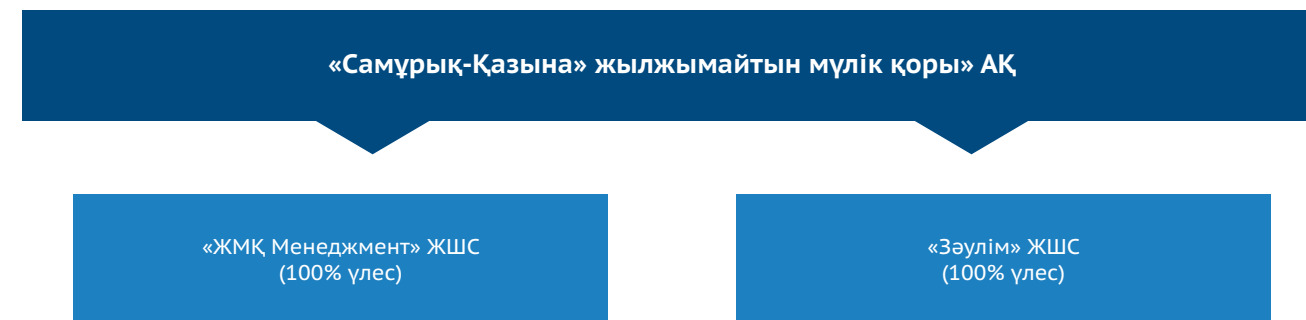
### Екінші стратегиялық бағыт шеңберінде мынадай стратегиялық мақсаттарға қол жеткізіледі:

- нарықта қолжетімді тұрғын үй ұсыныстарын арттыру;
- озық құрылыс технологияларын пайдалану және тұрғын үй сапасын арттыру;
- тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту,
- құрылыс индустриясын дамыту және құрылыс компанияларын институционалдық дамыту.

### Үшінші стратегиялық бағыт шеңберінде мынадай стратегиялық мақсаттарға жетуді қамтамасыз ету жоспарланады:

- өткізілмеген жылжымайтын мүлік пулы үлесін азайту;
- шығындарды оңтайландыру және қаржылық тұрақтылыққа қол жеткізу.

## «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ компаниялары тобының құрылымы <sup>2</sup>



Жылжымайтын мүлік қоры Компаниялар тобы құрылымын оңтайландыру және тиімділігін арттыру бойынша жұмыстар жүргізеді.

«ЖМҚ Менеджмент» ЖШС — жалғыз құрылтайшысы Қоғам болатын еншілес компания, 2010 жылы құрылған «ЖМҚ Менеджмент» ЖШС қызметінің негізгі бағыты тұрғын және коммерциялық жайларды жалға беру болып табылады. 2011 жылы еншілес компанияның тұрғын үй объектілерін күтіп ұстау қызметі бәсекелестік ортаға берілді.

«Зәулім» ЖШС қызметінің негізгі бағыты ғимараттар мен құрылыстар салу, жобалау-зерттеу қызметі, сәулеттік, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы сараптамалық жұмыстар және инжиниринг қызметтері болып табылады.

<sup>2</sup> 2012 жылғы 25 қаңтардағы жағдай бойынша Жылжымайтын мүлік қоры «Зәулім» ЖШС еншілес компаниясының 100% үлесін «ҚазМұнайГазСервис» ЖШС-ға өткізді»



## КОРПОРАТИВТІК БАСҚАРУ

### Корпоративтік басқару жүйесі

**Жылжымайтын мүлік қоры өз қызметінде «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Корпоративтік басқару кодексінде айқындалған корпоративтік басқару қағидаттарын басшылыққа алады:**

- Жалғыз акционердің құқықтары мен мүдделерін қорғау қағидаты;
- Директорлар кеңесі мен Басқарманың Қоғамды тиімді басқаруы қағидаты;
- Қоғамның дербес қызмет ету қағидаты;
- Қоғам қызметі туралы ақпаратты ашудың айқындығы мен шынайылығы қағидаттары;
- заңдылық пен әдеп қағидалары;
- тиімді дивиденд саясаты қағидаттары;
- қызметшілерді басқарудың тиімді саясаты қағидаттары;
- қоршаған ортаны қорғау қағидаты;
- корпоративтік даулар мен мүдделер дауларын реттеу саясаты;
- жауапкершілік қағидаты.

**Жалғыз акционер** — «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ Қоғамның жоғарғы органы болып табылады. Жалғыз акционер Қоғам қызметіне қатысты барлық мәселелер бойынша шешімдер қабылдауға өкілетті. Оның функциялары мен қызметі Қазақстан Республикасының заңнамасында, сондай-ақ Қоғам Жарғысының ережелері мен Жалғыз акционердің ішкі құжаттарында айқындалған.

**Директорлар кеңесі** Қоғам қызметіне жалпы басшылық етеді, сондай-ақ Жалғыз акционердің айрықша құзыретіне жатқызылған мәселелерді қоспағанда, атқарушы органның қызметіне бақылау жүргізеді. Директорлар кеңесі толықтай Жалғыз акционерге есеп береді және оның алдында өз міндеттерін орындауға жауапты болады.

**Басқарма** — Қоғамның ағымдағы қызметіне басшылық ететін атқарушы орган.

**Ішкі аудит қызметі** Қоғам қызметін жетілдіру мақсатында қаржылық-шаруашылық қызметін бақылайды, ішкі бақылау, тәуекелдерді басқару саласын бағалайды, корпоративтік басқару мен кеңес беру саласындағы құжаттардың орындалуына бағалау жүргізеді. Ішкі аудит қызметі тікелей Директорлар кеңесіне бағынады. Ішкі аудит қызметінің қызметкерлері Директорлар кеңесі мен Басқарма құрамына сайлана алмайды.

### Қоғамның Директорлар кеңесі

Директорлар кеңесі 2011 жылы 6-дан 7 мүшеге дейін көбейді (Директорлар кеңесінің Төрағасын қоса есептегенде). Директорлар кеңесінің құрамына екі тәуелсіз директор кіреді.

**Қоғамның Директорлар кеңесінің құрамы (2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша)**

**Бишімбаев Қуандық Уәлиханұлы • Директорлар кеңесінің төрағасы**

**Туған жылы:** 11.04.1980ж.

**Азаматтығы:** Қазақстан Республикасы

**Директорлар кеңесінің құрамына алғаш сайланған күні:** 2011ж. 21 маусым

**Директорлар кеңесінің құрамына осы жолғы сайланған күні:** 2011ж. 21 маусым

**Білімі:** Экономикалық ғылымдар кандидаты

1999—2001 — Дж. Вашингтон атындағы университет, бизнес әкімшілендіру магистрі («Болашақ» бағдарламасы бойынша);

1997—2002 — М.Х. Дулати атындағы Тараз мемлекеттік университеті, құқықтану;

1995—1999 — Қазақ Мемлекеттік Басқару академиясы, халықаралық экономикалық қатынастар

**Соңғы бес жыл ішінде ұйымдарда істеген жұмыс орны мен атқарған қызметтері:**

2011 жылдан қазіргі уақытқа дейін — «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ, Басқарма төрағасының орынбасары;

2010—2011 — ҚР Экономикалық даму және сауда министрлігі, вице-министр;

2009—2010 — ҚР Президентінің әкімшілігі, ҚР Президентінің көмекшісі;

2008—2009 — ҚР Президентінің әкімшілігі, Әлеуметтік-экономикалық мониторинг бөлімінің меңгерушісі;

2007—2008 — ҚР Индустрия және сауда министрлігі, вице-министр;

2006—2007 — ҚР Индустрия және сауда министрлігі жанындағы «Сауда саясатын дамыту орталығы» АҚ, Президент;

2006 — Қазақстан Республикасы Премьер-министрінің Кеңесі, Қазақстан Республикасы Премьер-министрінің кеңесшісі;

2005—2006 — Қазақстан Республикасы Экономика және бюджеттік жоспарлау министрлігі, Министрдің кеңесшісі.

*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*



**Палымбетов Болат Әбілқасымұлы • Директорлар кеңесінің мүшесі**

**Туған жылы:** 28.07.1961ж. **Директорлар кеңесінің құрамына алғаш сайланған күні:** 2011ж. 23 мамыр  
**Азаматтығы:** Қазақстан Республикасы **Директорлар кеңесінің құрамына осы жолғы сайланған күні:** 2011ж. 23 мамыр

**Білімі:** Экономикалық ғылымдар кандидаты  
1979—1984 — В.И.Ленин атындағы Қазақ политехникалық институты, инженер-жүйелер технигі.

**Соңғы бес жыл ішінде ұйымдарда істеген жұмыс орны мен атқарған қызметтері:**

2011ж. мамырдан қазіргі уақытқа дейін — «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ, Басқарма төрағасы;  
2010—2011 — «ҚазМұнайГаз» ұлттық компаниясы» АҚ, Басқарушы директор — Басқарма төрағасының орынбасары;  
2007—2010 — «Каспий» әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациясы» ұлттық компаниясы» АҚ, Басқарма төрағасы;  
2006—2007 — «ҚазПетроМаш» ЖШС, Бақылау кеңесінің (Директорлар кеңесінің) төрағасы;  
2006ж. қаңтардан — 2006ж. қазанға дейін ҚР Экономика және бюджеттік жоспарлау министрлігі, вице-министр;  
2002—2006 — Маңғыстау облысының әкімі.

*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*

**Прасад Бамре • Директорлар кеңесінің мүшесі**

**Туған жылы:** 13.08.1968ж. **Директорлар кеңесінің құрамына алғаш сайланған күні:** 2011ж. 7 қараша  
**Азаматтығы:** Канада **Директорлар кеңесінің құрамына осы жолғы сайланған күні:** 2011ж. 7 қараша

**Білімі:**  
2002—2003 — Кеннеди атындағы Басқару мектебі, Гарвард университеті (АҚШ), Мемлекеттік басқару магистрі (экономика, халықаралық қаржы);  
1990—1992 — Торонто университеті (Канада), ақпараттық жүйелері магистрі;  
1985—1989 — Пуне университеті (Үндістан), өндірісті ұйымдастыру саласында бакалавр.

**Соңғы бес жыл ішінде ұйымдарда істеген жұмыс орны мен атқарған қызметтері:**

2011 жылдан қазіргі уақытқа дейін — «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ, Басқарушы директор;  
2007—2011 — «Kun Renewables Solar Polysilicon» (Қазақстан), Президент;  
2006—2007 — «Қазына» орнықты даму қоры, Басқарма төрағасының орынбасары;  
2004—2006 — ҚР Экономика және бюджеттік жоспарлау министрлігі, министрдің экономика мәселелері жөніндегі кеңесшісі.

*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*

**Жақсыбаев Бақыт Қалмырзаұлы • Директорлар кеңесінің мүшесі**

**Туған жылы:** 04.11.1981ж. **Директорлар кеңесінің құрамына алғаш сайланған күні:** 2011ж. 7 қараша.  
**Азаматтығы:** Қазақстан Республикасы **Директорлар кеңесінің құрамына осы жолғы сайланған күні:** 2011ж. 7 қараша.

**Білімі:**  
2006—2008 — Шымкент университеті, есеп және аудит;  
2005 — ҚР әділет органдарының, мемлекеттік және өзге ұйымдарының қызметкерлерінің біліктілігін арттыру институты, біліктілігін арттыру  
1963—1967 — Әл Фараби атындағы Қазақ Ұлттық университеті, халықаралық құқық.

**Соңғы бес жыл ішінде ұйымдарда істеген жұмыс орны мен атқарған қызметтері:**

2011ж. мамырдан — қазіргі уақытқа дейін — «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ, Арнаулы салалық бағдарламалар департаментінің директоры;  
2010—2011 — ҚР Экономикалық даму және сауда министрлігі, Өңірлік саясат және бюджетаралық қатынастар департаменті директорының орынбасары, Экономика салаларын дамыту департаментінің директоры;  
2010 — ҚР Президентінің әкімшілігі, ҚР Президенті кеңсесінің кеңескері;  
2009—2010 — ҚР Президентінің әкімшілігі, Әлеуметтік-экономикалық талдау бөлімінің сарапшысы;  
2008—2009 — ҚР Индустрия және сауда министрлігі, Индустриялық даму департаментінің сарапшысы;  
2007—2008 — ҚР Индустрия және сауда министрлігі, Индустриалдық-инновациялық саясат департаментінің бас маманы;  
2005—2006 — Шығыс Қазақстан облысының Әділет департаменті, жетекші маман.

*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*

**Долженков Виктор Анатольевич • Директорлар кеңесінің мүшесі**

**Туған жылы:** 19.05.1948ж. **Директорлар кеңесінің құрамына алғаш сайланған күні:** 2009ж. 17 наурыз.  
**Азаматтығы:** Қазақстан Республикасы **Директорлар кеңесінің құрамына осы жолғы сайланған күні:** 2009ж. 17 наурыз.

**Білімі:**  
1974—1979 — В.И.Ленин атындағы Қазақ политехникалық институты, инженер-құрылысшы;  
1963—1967 — Алматы құрылыс техникумы, Өнеркәсіптік және азаматтық құрылыс.

**Соңғы бес жыл ішінде ұйымдарда істеген жұмыс орны мен атқарған қызметтері:**

2008 — қазіргі уақытқа дейін Алматы қаласы әкімінің орынбасары;  
1995—2008 — Алматы облысы әкімінің бірінші орынбасары.

*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*

**Әбдіжаппаров Талғат Қайырбайұлы • Тәуелсіз директор**

**Туған жылы:** 28.09.1961ж. **Директорлар кеңесінің құрамына алғаш сайланған күні:** 2009ж. 14 қазан.  
**Азаматтығы:** Қазақстан Республикасы **Директорлар кеңесінің құрамына осы жолғы сайланған күні:** 2009ж. 14 қазан.

**Білімі:** экономикалық ғылымдар кандидаты  
2007—2008 — Executive MBA, «Стратегиялық менеджмент» курсы;  
2004—2006 — Әл Фараби атындағы Қазақ Ұлттық университеті, заң факультеті;  
2002—2004 — Әл Фараби атындағы Қазақ Ұлттық университеті, экономика магистрі;  
1997—2002 — Әл Фараби атындағы Қазақ Ұлттық университеті, экономика және бизнес.

**Соңғы бес жыл ішінде ұйымдарда істеген жұмыс орны мен атқарған қызметтері:**

2009 жылдан қазіргі уақытқа дейін — Алматы қаласының мәслихаты, 4-шақырылым депутаты, «Нұр Отан» ХДП хатшысының кеңесшісі;  
2005 жылдан қазіргі уақытқа дейін — «Қазақстан ардагерлері» Ауғанстандағы соғыс ардагерлері ұйымдарының қауымдастығы Басқарма төрағасының орынбасары, Алматы қаласы полициясы қызметін бақылау жөніндегі қоғамдық кеңестің мүшесі;  
2004—2007 — «Стратегия Успеха» ИҚЖ ЖШС, бас директор;  
2001—2008 — «А-Трейд» ЖШС, бас директор.

*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*

**Найджел Стейплтон • Тәуелсіз директор**

**Туған жылы:** 01.11.1946ж. **Директорлар кеңесінің құрамына алғаш сайланған күні:** 2011ж. 7 қараша.  
**Азаматтығы:** Ұлыбритания мен Солтүстік Ирландия Біріккен корольдігі **Директорлар кеңесінің құрамына осы жолғы сайланған күні:** 2011ж. 7 қараша.

**Білімі:**  
1982 —Стэнфорд университеті, Басшыларға арналған бағдарлама (АҚШ).  
1973 — Бухгалтерлер мен өндірістік кәсіпорындардың және басқару институты  
1965—1968 — Кембридж университеті (Ұлыбритания), магистр дәрежелі (экономика және саясат);

**Соңғы бес жыл ішінде ұйымдарда істеген жұмыс орны мен атқарған қызметтері:**

2009 жылдан қазіргі уақытқа дейін — «Қазпочта» АҚ, Директорлар кеңесінің тәуелсіз директоры;  
2009 жылдан қазіргі уақытқа дейін — «Mineworkers Pension Scheme», Қамқоршылық кеңестің төрағасы (толық емес уақыт).  
2001—2011 — Лондон Қор биржасы, Атқарушы емес директор;  
2004—2011 — Postal Services Commission (Ұлыбританияның пошталық қызметтер комиссиясы), Комиссия төрағасы және ведомство басшысы (үкіметтік емес ұйым, британдық пошталық қызметтерді тәуелсіз реттеуші).  
2001—2006 — «Uniq» ААК, Директорлар кеңесінің төрағасы.

*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*

2011 жылы Қоғамның Директорлар кеңесінде 17 отырыс, олардың ішінде 5 іштей және 12 сырттай отырыс өткізілді. Қоғам қызметінің негізгі аспектілері бойынша 92 мәселе қаралып, 171 шешім қабылданды.

**Директорлар кеңесінің шешімімен мынадай негізгі құжаттар бекітілді:**

- «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ кадрлар саясаты;
- «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ аудиторлық ұйым қызметтерін тарту саласындағы саясаты;
- «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ 2011–2013 жылдарға арналған дивидендік саясаты;
- «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ басшы және басқарушы қызметкерлерін бағалау және сыйақы төлеу ережесі;
- Аудит жөніндегі комитет туралы ереже және Тағайындаулар мен сыйақылар жөніндегі комитет туралы ереже.

**Мынадай негізгі құжаттарға өзгерістер мен толықтырулар енгізілді:**

- «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Корпоративтік басқару кодексі;
- «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ ақпаратты ашу туралы ережесі;
- «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ жарғысына енгізілетін өзгерістер мен толықтырулар мақұлданып, «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Жалғыз акционерінің қарауына шығарылды.

Директорлар кеңесі Қоғамның миссиясын, көздегенін, стратегиялық бағыттары мен мақсаттарын айқындады, орта мерзімді Даму жоспарына енгізілетін өзгерістерді бекітті, ағымдағы жоспарлау және бюджетке түзетулер енгізу мәселелерін, даму жоспарының орындалуы жөніндегі есептерді, сондай-ақ Қоғам қызметінің нәтижелері туралы есептерді қарады.

Қоғамның Корпоративтік басқару кодексіне сәйкес Директорлар кеңесі жанынан Аудит жөніндегі комитет және Тағайындаулар мен сыйақылар жөніндегі комитет құрылды.

**Аудит жөніндегі комитет** Қоғамның қаржы-шаруашылық қызметіне, қаржылық есептіліктің толықтығы мен шынайылығына тиімді бақылау жүйесін белгілеу, ішкі бақылау мен тәуекелдерді басқару жүйелерінің сенімділігі мен тиімділігін бақылау, сыртқы және ішкі аудиттің тәуелсіздігін бақылау, Қазақстан Республикасы заңнамасының орындалуын бақылау жөнінде ұсыныстар әзірлеу арқылы Директорлар кеңесіне жәрдемдеседі.

**Тағайындаулар мен сыйақылар жөніндегі комитет** Директорлар кеңесіне кадрларды тағайындау, Қоғамның өзге де басшы қызметкерлерін тағайындау, сондай-ақ Қоғамның қызметкерлері мен лауазымды тұлғаларын жігерлендіру мен сыйақы төлеу жүйесінің мәселелері бойынша Директорлар кеңесіне ұсыныстар береді.

**Директорлар кеңесі мүшелерінің 2011 жылы Директорлар кеңесінің отырыстарына қатысуы**

	Директорлар кеңесінің отырыстары
<b>Бишімбаев Қ.У.</b>	9-дың 9-ына
<b>Әбдіжаппаров Т.К.</b>	17-нің 15-іне
<b>Әйтекенов К.М.*</b>	8-дің 8-іне
<b>Долженков В.А.</b>	17-нің 13-іне
<b>Жақсыбаев Б.К.</b>	3-удің 3-уіне
<b>Палымбетов Б.Ә.</b>	9-дың 9-ына
<b>Прасад Б.</b>	3-удің 2-уіне
<b>Стейплтон Н.</b>	3-удің 3-уіне
<b>Өтепбаев Б.О.*</b>	14-тің 14-іне
<b>Хорошун С.М.*</b>	13-тің 9-ына

*\*2011ж.31.12 жағдай бойынша Директорлар кеңесінің құрамынан шығарылды.*

Жылжымайтын мүлік қорының Директорлар кеңесінің мүшелеріне сыйақы төлеу заңнамаға және Жалғыз акционердің және Жылжымайтын мүлік қорының ішкі актілеріне сәйкес жүзеге асырылады.

Директорлар кеңесі мүшесінің функцияларын атқарғаны үшін сыйақы тәуелсіз директорларға ғана төленеді.

Тәуелсіз директорлар — Жылжымайтын мүлік қорының Директорлар кеңесінің мүшелеріне берілетін сыйақы бекітілген және қосымша сыйақылардан тұрады. Қосымша сыйақы Директорлар кеңесі комитеттерінің отырыстарына қатысқаны үшін төленеді.

2011 жылы тәуелсіз директорларға төленген бекітілген сыйақының жалпы сомасы 2,14 млн. теңге болды. 2011 жылы тәуелсіз директорларға қосымша сыйақы төленген жоқ.

## Қоғам Басқармасы

Қоғамның атқарушы органы бола отырып, Қоғам Басқармасы Жалғыз акционердің және Директорлар кеңесінің шешімдерін орындайды, Директорлар кеңесіне есеп береді және жүктелген міндеттерінің орындалуы үшін оның алдында жауапты болады.

Қоғам Басқармасы Басқарма Төрағасын қоса есептегенде, 5 мүшеден тұрады.

**Қоғам басқармасының құрамы (2011ж.31 желтоқсандағы жағдай):**

**Палымбетов Болат Әбілқасымұлы**  
**Басқарма төрағасы**

**Туған жылы:** 1961ж.  
**Азаматтығы:** Қазақстан Республикасы  
**Басқарма құрамына сайланған күні:** 2011ж. 23 мамыр

**Білімі:** Экономикалық ғылымдар кандидаты  
1979–1984 — В.И.Ленин атындағы Қазақ политехникалық институты, инженер-жүйелер технигі.

**Жұмыс тәжірибесі:**

Мемлекеттік органдарда, қаржы институттарында және ұлттық компанияларда басшылық қызметтерде істеген мол жұмыс тәжірибесі бар. «Қазақстан Ұлттық банкі» ААҚ Басқарма төрағасының орынбасары, Атырау облысы әкімінің орынбасары, ҚР экономика және сауда вице-министрі, «ҚазТрансОйл» ЖАҚ бас директоры, Маңғыстау облысының әкімі, ҚР Экономика және бюджеттік жоспарлау вице-министрі, «Каспий» ӘКК ҰК АҚ Басқарма төрағасы болып істеді. «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Басқарма төрағасы қызметіне сайланғанға дейін «ҚазМұнайГаз» ұлттық компаниясы» АҚ Басқарушы директоры — Басқарма төрағасының орынбасары қызметін атқарды.

Жарғыға сәйкес Жылжымайтын мүлік қорының қызметіне жалпы басшылық етеді және Директорлар кеңесі мен Жалғыз акционер алдында жауапты болады.



*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*



**Қошанова Жанаркүл Тоғызбайқызы**  
**Басқарма төрағасының орынбасары**

**Туған жылы:** 1975

**Азаматтығы:** Қазақстан Республикасы

**Басқарма құрамына сайланған күні:** 2009ж. 14 сәуір

**Білімі:**

Әл-Фараби атындағы Қазақ Ұлттық университеті.

**Жұмыс тәжірибесі:**

ҚР Әділет министрлігінде, ЭБЖМ «Экологиялық зерттеулер институты» АМК, «Ұлттық инновациялық қор» АҚ, «Маркетингтік-талдамалық зерттеулер» АҚ, «Қазына» тұрақты даму қоры» АҚ, «Шағын кәсіпкерлікті дамыту қоры» АҚ басшылық қызметтер атқарды.

2009 жылдың наурызында «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Басқарма төрағасының орынбасары болып тағайындалды.

Заңдық қамтамасыз ету және жалпы шаруашылық қызмет бөлігіндегі жұмыстарды ұйымдастырады және үйлестіреді.

*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*



**Нұрғалиев Нұрлан Аманжолұлы**  
**Басқарма төрағасының орынбасары**

**Туған жылы:** 1969

**Азаматтығы:** Қазақстан Республикасы

**Басқарма құрамына сайланған күні:** 2010ж. 19 мамыр

**Білімі:**

Армия генералы С.М. Штеменко атындағы Краснодар жоғары әскери училищесі, Алматы қаласындағы Орта-Азиялық университеті, Е.А. Букетов атындағы Қарағанды мемлекеттік университеті.

**Жұмыс тәжірибесі:**

ҚР ІІМ жүйесінде, ҚР МКМ Кедендік комитетінің Бас кедендік күзет және режим басқармасының жүктерді кедендік алып жүру бөлімінің бастығы болып қызмет атқарды. Қарағанды облысы әкімдігінде әртүрлі лауазымдарда жұмыс істеді, «Қазақстан темір жолы» ҰК АҚ, «НТА групп» ЖШС, «ИПК ZHERSU» ЖШС-да басшылық қызметтер, «Самұрық-Қазына Келісімшарт» ЖШС бас директорының орынбасары қызметін атқарды.

2010 жылдың мамырында «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Басқарма төрағасының орынбасары болып тағайындалды.

Құрылыс объектілерін техникалық бақылау бойынша қызметті үйлестіреді.

*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*



**Иманқұлов Мұрат Сейдалыұлы**  
**Басқарушы директор — Басқарма мүшесі**

**Туған жылы:** 1963

**Азаматтығы:** Қазақстан Республикасы

**Басқарма құрамына сайланған күні:** 2009ж. 01 қазан

**Білімі:**

Киров атындағы Қазақ мемлекеттік университеті, Халық шаруашылығы академиясы.

**Жұмыс тәжірибесі:**

Қазақстан Республикасы Индустрия және сауда министрлігінің «Ақпараттық технологиялар паркі» АЭА, Қазақстан Республикасы Қорғаныс министрлігінің «832 әскери зауыты» АМК, «Кумак» БК, Қазақстанның Шағын кәсіпорындары одағында басшылық қызметтерде істеді. «Даму» кәсіпкерлікті дамыту қоры» АҚ Басқарма төрағасының орынбасары қызметін атқарды.

2009 жылдың қазанында «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Басқарушы директоры — Басқарма мүшесі болып тағайындалды.

Жылжымайтын мүлік қорының Алматы қаласындағы өкілдігі қызметіне басшылық етеді.

*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*



**Кәрібжанов Марат Хайратұлы**  
**Басқарушы директор — Басқарма мүшесі**

**Туған жылы:** 1981

**Азаматтығы:** Қазақстан Республикасы

**Басқарма құрамына сайланған күні:** 2010ж. 10 сәуір

**Білімі:**

Қазақ мемлекеттік заң университеті, University College of London. Мемлекеттік басқару саласында Лондон университетінің магистрі атағы бар.

**Жұмыс тәжірибесі:**

Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде, «Scott Wilson» консалтингтік компаниясында (Лондон, Ұлыбритания), «Қазақстанның даму банкі» АҚ әртүрлі қызметтерде істеді. 2008 жылдан бастап «Қазақстанның даму банкі» АҚ Қазынашылық департаментінің директоры қызметін атқарды. 2010 жылдың сәуірінде «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Басқарушы директоры — Басқарма мүшесі болып тағайындалды.

Қаржылық саясат және бухгалтерлік есеп, корпоративтік басқарудың тиімділігін арттыру мәселелерін қадағалайды.

*Қоғамның, Қоғам жеткізушілері мен бәсекелестерінің акцияларына иелік етпейді.*



2011 жылы 61 Басқарма отырысы болды, онда 245 мәселе бойынша шешім қабылданды.

Қоғам Басқармасы жанында кеңескерлік-кеңестік органдар — Қызметті жоспарлау және бағалау комитеті, Инвестициялық комитет, Тәуекелдерді басқару комитеті, Техникалық кеңес жұмыс істейді.

Қызметті жоспарлау және бағалау жөніндегі комитет қызметінің мақсаты — орташа мерзімді және ағымдағы жоспарлау жөніндегі құжаттардың уақытылы әрі сапалы әзірленуін қамтамасыз ету, бекітілген жоспарлардың орындалуын талдау.

Инвестициялық комитет Қоғамның инвестициялық саясатын жүзеге асыру мәселелерін қарайды.

Тәуекелдерді басқару комитеті тәуекелдерді басқару мәселелері бойынша шешім қабылдау үшін Басқармаға ұсыныстар дайындайды, сондай-ақ тәуекелдерді басқару жүйесінің тиімділігіне мониторинг жүргізеді және тәуекелдерді мейлінше азайту, бизнес процестер тиімділігінің деңгейін арттыру мен стратегиялық мақсаттарға қол жеткізу жөнінде құрылымдық бөлімшелерге ұсыныстар әзірлейді.

Техникалық кеңес — қызмет мақсаты құрылыс және құрылыс материалдарымен және жабдықтармен қамтамасыз ету саласындағы техникалық мәселелер бойынша ұсыныстар әзірлеу, сондай-ақ Қор қаржыландыратын құрылыс нысандарымен байланысты инжинирингілік және басқа да қызметтерді көрсететін ұйымдардың тізбесін бекіту болып табылатын кеңескерлік-кеңестік орган. Техникалық кеңестің құрамына Қоғамның, Жалғыз акционердің, Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық жөніндегі агенттіктің, Астана және Алматы қалалары әкімдіктерінің, «Нұр Отан» ХДП, «Атамекен» кәсіпкерлер одағының, Қазақстан құрылыс салушылар қауымдастығының өкілдері кіреді.

2011 жылы Қоғам Басқармасының мүшелеріне төленген сыйақының (еңбекақы) жалпы сомасы 64,1 млн теңге болды, Басқарма мүшелеріне жұмыс қорытындылары бойынша сыйақы (бонус) төленген жоқ.

## Ішкі аудит

Ішкі аудит қызметі 2011 жылы 9 аудиторлық тексеру өткізді:

### Бұл тексерулердің басты міндеттері:

- ішкі бақылау жүйесінің, соның ішінде тәуекелдерді басқару жүйесінің сенімділігі мен тиімділігін бағалау;
- бухгалтерлік есеп пен қаржылық есептің шынайылығы мен толықтығын бағалау;
- Қоғамның Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарын орындауын бағалау;
- Қоғамның басқару органдары шешімдерінің (соның ішінде бұдан бұрын өткізілген аудиторлық тексерулер бойынша қабылданғандардың) орындалуын талдау.

Аудиторлық тексерулердің қорытындылары бойынша Қоғамның компаниялар тобы қызметінің тиімділігін арттыруға, тәуекелдерді мейлінше азайтуға, ішкі бақылау жүйесін жетілдіруге бағытталған ұсыныстар әзірленді. Осы ұсыныстар негізінде түзету және алдын алу іс-шараларының жоспары әзірленіп, тиісті басқарушылық шешімдер қабылданды.

## Корпоративтік басқару құрылымы



## Ақпаратты ашу

Жылжымайтын мүлік қоры корпоративтік басқару қағидаттарын ұстана отырып, ақпараттық ашықтықты қамтамасыз етуге және өз қызметі туралы ақпаратты шынайы ашуға бағытталған саясатты жүргізеді.

Қоғам туралы ақпаратты ашу Қазақстан Республикасының заңнамасына, Қоғамның ішкі құжаттарына, оның ішінде Қоғамның Директорлар кеңесі бекіткен Ақпаратты ашу туралы ережеге сәйкес жүзеге асырылады.

### Қоғам:

- 1) Жалғыз акционердің өз мүддесіне қатысты, сондай-ақ оның инвестициялық және басқарушылық шешімдер қабылдауы үшін маңызды болатын ақпаратты алу құқығын толық іске асыруын;
- 2) мүдделі тараптардың (мемлекеттік органдар, серіктестер, қалың жұртшылық және т.б.) Қоғам туралы ашылуға тиіс ақпаратқа уақтылы қол жеткізуін;
- 3) барлық мүдделі тараптармен таза әрі сенімді қатынастар орнатуын қамтамасыз етеді.

www.fnsk.kz корпоративтік веб-сайтында үздік халықаралық тәжірибеге және Қоғамның ішкі құжаттарына сәйкес Қоғам туралы жан-жақты ақпарат берілген және жүйелі түрде жаңартылып отырады.

Қоғамның сыртқы аудитін «үлкен төрттік» өкілі — Ernst & Young LLP тәуелсіз аудиторлық компаниясы жүргізеді.

2011 жылы Жылжымайтын мүлік қорының корпоративтік басқару жүйесіне бағалау жүргізілді. «Самұрық-Қазына» АҚ тобының компанияларында Корпоративтік басқаруды ізерлеу әдістемесіне сәйкес әзірлеуді KPMG компаниясы жүргізді. Бағалау нәтижелері бойынша рейтинг 49,1% болды.

2012 жылы Қоғам корпоративтік басқару жүйесін жетілдіру жұмыстарын әрі қарай жалғастырады.





ақпан	— «Сулы-нулы желек» тұрғын үй кешені (Астана қ.) пайдалануға берілді.
наурыз	— «Хан Тәңірі» тұрғын үй кешенінің (Алматы облысы) екінші кезегі пайдалануға берілді.
сәуір	— «Запад» тұрғын үй кешені (Астана қ.) пайдалануға берілді.
мамыр	— Қоғамның Басқарма төрағасы болып Б.Ә.Палымбетов тағайындалды.
маусым	<div>— Қоғамның Директорлар Кеңесінің төрағасы болып Қ.У.Бишімбаев тағайындалды.</div> <div>— «Астана жұлдызы» (Астана қ.) және «Городской романс» (Астана қ.) тұрғын үй кешендері, 1В және 1Г дақтары пайдалануға берілді</div> <div>— 2010 жылғы аудиттелген қаржылық есептілік бекітілді.</div>
шілде	— «Есіл» (Астана қ.), «Айя» (Астана қ.) тұрғын үй кешендері пайдалануға берілді.
қазан	— Қоғамның жарғысына өзгерістер мен толықтырулар енгізілді (Жалғыз акционердің 2011 жылғы 26 қазандағы №99-п бұйрығы)
қараша	<div>— 2010 жылы өткен жылдық есептер байқауында «Жылдық есептің үздік интерактивті нұсқасы» аталымында марапатталды («Қазақстан» ЖА Сарапшы)</div> <div>— Директорлар кеңесінің сандық құрамы 5-еуден 7 адамға дейін ұлғайтылды.</div> <div>— «Әйгерім» тұрғын үй кешені (Астана қ.) пайдалануға берілді.</div>
желтоқсан	<div>— Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011ж.31.03 №329 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй құрылысының 2011–2014 жылдарға арналған бағдарламасына өзгерістер мен толықтырулар енгізілді. Аталған өзгерістер Жылжымайтын мүлік қорының Астана және Шымкент қалаларында тұрғын үй объектілерін салу бойынша пилоттық жобаларды қаржыландыруын көздейді.</div> <div>— Жалғыз акционердің шешімімен Корпоративтік басқару кодексі бекітілді.</div> <div>— «Сказочный мир», 1–2-дақтар (Астана қ.), «Caspian Palase» (Астана қ.) тұрғын үй кешендері, сондай-ақ «Изумрудный квартал» әкімшілік кешені (Астана қ.) пайдалануға берілді</div> <div>— Директорлар кеңесі 2011–2015 жылдарға арналған Даму жоспарына түзетулер енгізді</div>



## ҚЫЗМЕТТІҢ НЕГІЗГІ КӨРСЕТКІШТЕРІ

### Қаржылық көрсеткіштер

Атауы	өлш.бірл.	2011	2010	2009
EBITDA	млн. теңге	6 026	2 883,4	480,5
EBITDA margin	%	70	65,8	51,6
ROA	%	3,5	0,57	0,04
Қызмет пайдалылығы (таза кірістің жалпы шығындарға қатысы)	%	78	10,7	1,6
Таза кіріс	млн. теңге	3 273,3	383,2	14,3

### Операциялық көрсеткіштер

Атауы	өлш.бірл.	2011	2010	2009
Жылжымайтын мүлік пулы <sup>3</sup>	мың.ш.м	532,5	561,9	594,2
– оның ішінде тұрғын жайлар	мың.ш.м	344,6	373,1	390,4
– оның ішінде коммерциялық жайлар	мың.ш.м	187,9	188,8	203,8
Үлескерлер	бірл.	2 813	2 794	2 710
Объектілердің жалпы аумағы	мың.ш.м	983,1	1025,7	1 052,5
Меншікке алынған жылжымайтын мүлік	мың.ш.м	107,2	46,9	–
Өткізілген жылжымайтын мүлік (меншікке алынған жылжымайтын мүліктен)	%	92,4	74	–
Құрылыс салушылардың сатып алуындағы қазақстандық үлес	%	68	61	71
Пайдалану қызметтері көрсетіліп жатқан үй-жайлардың аумағы	мың.ш.м	—*	56,9	–

\* «ЖМК Менеджмент» ЖШС еншілес компаниясының пайдалану қызметтерін көрсету бойынша қызметі бәселестік ортаға берілді

<sup>3</sup> Бұзылған шарттарды есептемегенде



## Активтер

Жылжымайтын мүлік қорының активтері 2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша бір жылда 23,3%-ға өсіп 104,3 млрд. теңге болды. Оның ішінде ұзақ мерзімді активтер — 31,7 млрд. теңге, соның ішінде негізгі құралдар және материалдық емес активтер — 5,0 млрд.теңге, құрылыс компанияларына берілген алғытөлемдер — 3,5 млрд теңге, инвестициялық жылжымайтын мүлік — 1,6 млрд. теңге, ұзақ мерзімді қаржылық активтер — 21,6 млрд теңге. Қысқа мерзімді активтер 47,4 млрд. теңге, оның ішінде қаражат және оның баламалары — 33,0 млрд. теңге, ағымдағы өзге де қаржылық активтер — 12,7 млрд. теңге, өткізілетін жылжымайтын мүлік — 0,7 млрд теңге, сауда дебиторлық берешектері — 0,6 млрд.теңге, құрылыс компанияларына берілген алғытөлемдер — 0,2 млрд теңге ағымдағы өзге де активтер (тауар-материалдық қорлар, өзгелері) — 0,2 млрд. теңге. Сатуға арналған деп жіктелген активтер (шығарылатын «Зәулім» ЖШС еншілес компаниясының активтері) — 25,2 млрд. теңге.

## Міндеттемелер

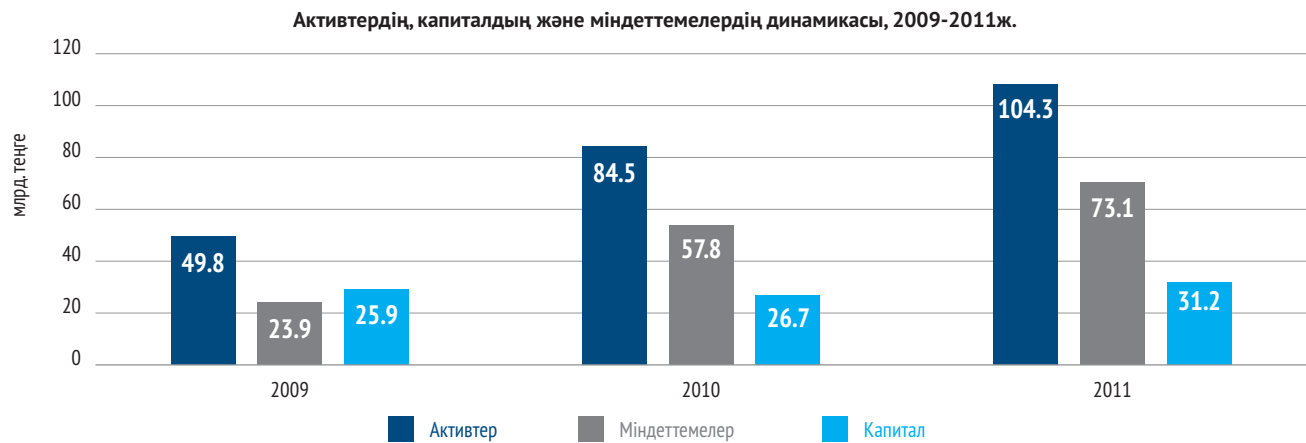
Жылжымайтын мүлік қорының міндеттемелері 2011 жылдың 31 желтоқсанында 73,1 млрд. теңге болды. Оның ішінде ұзақ мерзімді міндеттемелер 15,9 млрд.теңге, оның ішінде бас компаниядан алынған қарыз — 15,3 млрд. теңге (әділ құны бойынша). Ағымдағы міндеттемелер 57,2 млрд. теңге, оның ішінде бас компаниядан алынған қарыз — 54,2 млрд.теңге (әділ құны бойынша).

## Капитал

2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Қоғамның меншікті капиталы 31,2 млрд теңгені құрайды. Жылжымайтын мүлік қорының жарғылық капиталын Жалғыз акционер 19,88 млрд. теңге мөлшерінде құрған. 2011 жылы Жалғыз акционер жарғылық капиталға әкімшілік ғимараттар мен жер түрінде 4,88 млрд теңге мөлшерінде жарна енгізді.

7,6 млрд. теңге мөлшеріндегі қосымша төленген капитал Жалғыз акционер бөлген қарыз есебінен құрылған. Қарыз әділ құны бойынша есепке алынады, ол қарыз берілген күнгі мемлекеттік облигациялардың мөлшерлемесі (5,59%—7,23%) бойынша дисконтталған қарыз бойынша қаражаттың келешектегі ағымының келтірілген құны ретінде есептеледі. Қарыз беру күніндегі қарыз сомасы мен оның әділ құнының арасында туындайтын айырма қосымша төленген капитал деп белгіленеді.

Бөлінбеген пайда 2011 жылдың 31 желтоқсанында 3,6 млрд.теңге болды.



## Қорландыру

Қоғамды құрылыстың аяқталмаған объектілерін аяқтау үшін қорландыруды Қоғам мен Жалғыз акционердің арасында кредиттік желіні ашу туралы 2009 жылғы 18 тамыздағы №10/ФН шартқа сәйкес Жалғыз акционер жүзеге асырады. Аталған шарттың талаптары бойынша 155 млрд. теңге мөлшеріндегі кредиттік желі Қорға транштармен беріледі. Кредит мерзімі 15 жылды құрайды, оның ішінде негізгі қарызды төлеудің жеңілдік мерзімі — 36 ай, одан кейін негізгі қарыз жылдық тең төлемдермен төленеді. Алғашқы жиырма төрт айда әрбір алынған транш бойынша пайыздық мөлшерлеме 0,02% жылдық, бұдан кейінгі жылдары — 2% жылдықты құрайды.

2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Жылжымайтын мүлік қоры аталған кредиттік желі шеңберінде 87,1 млрд. теңге алды. 2011 жылы 14,6 млрд теңге сомасындағы 2009 жылы алынған транштар мерзімінен бұрын өтелді. Есепті күнге негізгі борыштың қалдығы — 72,5 млрд.теңге.

Қоғам мен Жалғыз акционер арасындағы 2010ж.26.11. шартқа сәйкес Жалғыз акционер «Каспий энергетикалық хабы» жобасын басқару тиімділігін арттыру мақсатына 900 млн. теңге мөлшерінде пайызсыз қарыз берді. Қарыз мерзімі — 2 жыл, қарызды өтеу — бір жолғы төлем арқылы.

## Қаржылық тұрақтылық көрсеткіштері

— «Қарыз/EBITDA» көрсеткіші 2011 жылы 11,5 болды, 2010 жылмен (19,6) салыстырғанда жақсарды.

— «Пайыздарды өтеу» көрсеткіші 2011ж. — 37, 2010ж. — 79 болды.

## 2010 жылғы қорытынды бойынша акцияларға төленген дивидендтер

2010 жылдың қорытындысы бойынша дивидендтер мөлшері бір қарапайым акция үшін 3,8316 теңге болды. Дивидендтердің жалпы сомасы 57,47 млн теңге немесе Жылжымайтын мүлік қоры тобының шоғырландырылған таза табысының 15%-ы болды. Дивидендтерді төлеу 2011 жылдың 21 маусымында жүргізілді.

### Бір қарапайым акция үшін төленген дивиденд, теңге

	Дивиденд, теңге
2009 жыл қорытындылары бойынша	0,1425
2010 жыл қорытындылары бойынша	3,8316





## Мемлекетке жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыруға жәрдемдесу

Дағдарысқа қарсы бағдарламаны іске асыру шеңберінде Жылжымайтын мүлік қоры жалпы сомасы 76,1 млрд теңге 21 объекті құрылысын аяқтау бойынша міндеттемелер қабылдады. Олардың ішінде 18 объекті Астана қаласында (55,3 млрд. теңге), 2 объекті Алматы қаласында (4,7 млрд. теңге), 1 объекті Алматы облысында (16,1 млрд. теңге) орналасқан.

Аталған шарттар шеңберінде 2813 үлескердің мәселесі шешіледі, сатып алынған жылжымайтын мүлік пулы 532,5 мың ш.м, оның ішінде тұрғын жайлар — 344,6 мың ш. м (3816 пәтер, оның ішінде 1465 пәтер бойынша құрылыс салушыларға еркін өткізу құқығы берілді), 187,9 мың ш.м — коммерциялық (тұрғын емес) алаңдар, 1135 көлік орны.

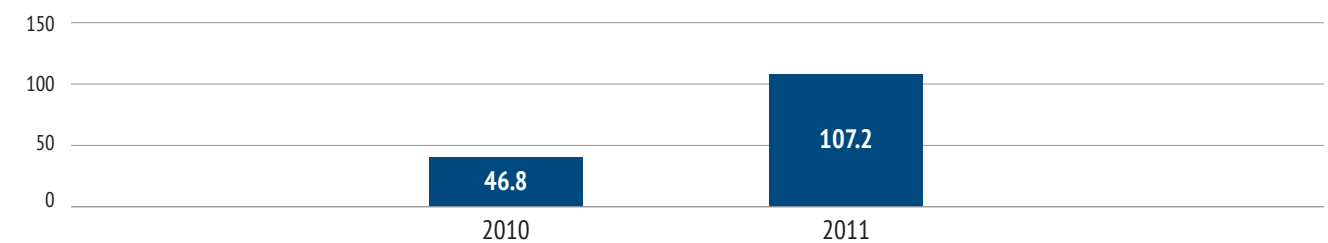
2011 жылы «Грация» (2- және 4-кезек) және «АСИ-33/23» тұрғын үй кешендерін қаржыландыру бойынша «АТФ Банк» АҚ-мен жасалған жалпы сомасы 2,68 млрд теңге нысаналы депозит шарты банктің аталған тұрғын үй кешендерін қаржыландыруды тоқтатуы туралы хабарлама алуға байланысты бұзылды.

2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Жылжымайтын мүлік қоры аталған 21 объектіні 72,6 млрд теңгеге инвестициялады.

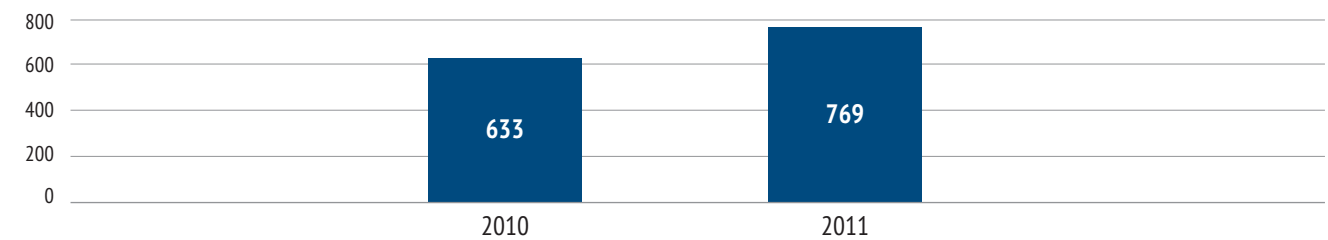
Есепті күнге 14 объекті және бір объектінің 2-кезегі пайдалануға берілді, соның ішінде 2011 жылы 10 объекті және бір объектінің 1-кезегі пайдалануға берілді.<sup>3</sup> Осылайша, 2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Жылжымайтын мүлік қорының қатысуымен 1581 үлескердің мәселесі шешілді.

Жылжымайтын мүлік қоры 107,2 мың ш.м. үй-жай, соның ішінде 96,1 мың ш.м. — тұрғынжай, 11,1 мың ш.м. — коммерциялық жай меншікке қабылданды. Бір жыл ішінде бұл көрсеткіш 2,3 есе өсті. 2011 жылы «Астана жұлдызы», «Запад», «Сулы-нулы желек», «Городской романс», «Әйгерім» тұрғын үй кешендеріндегі жайлар меншікке қабылданды.

Меншікке қабылданған жылжымайтын мүлік (мың ш.м.)



Меншікке қабылданған көлік орны (дана)



## ҚЫЗМЕТТІҢ НЕГІЗГІ БАҒЫТТАРЫ

<sup>4</sup> «Бес тұлға» ТК объектісі бойынша Жылжымайтын мүлік қоры қаржыландыру жөніндегі міндеттемелерін орындады, объектідегі қатысу үлесі 2011 жылдың қыркүйек айында толық өткізілді.



## 2011 жылы пайдалануға берілген объектілер



### 1. «Сулы-нулы желек» ӘТК, 2-, 3-дақтар

Пайдалануға берілуі — 2011ж. ақпан  
Тұрғын үй класы — эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша II)  
Астана қ., Д.Қонаев к-сі



### 2. «Хан Тәңірі» ТК, 2-кезегі

Пайдалануға берілуі: 2011 жылғы наурыз  
Тұрғын үй класы — бизнес (ҚР ҚНЖЕ бойынша II)  
Алматы облысы, Қарасай ауданы



### 3. «Запад» ТК

Пайдалануға берілуі — 2011ж. сәуір  
Тұрғын үй класы — эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)  
Астана қ., Жангелдин көшесі мен  
Сарыарқа даңғылының қиылысы



### 4. «Астана Жұлдызы» ТК

Пайдалануға берілуі — 2011ж. маусым  
Тұрғын үй класы — эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)  
Астана қ., Министрліктер үйі ауданы



### 5. «Городской романс»

#### «Французский квартал» ТК, 1В, 1Г дақтар

Пайдалануға берілуі — 2011ж. маусым  
Тұрғын үй класы — эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)  
Астана қ., №19 көшеден оңтүстікке қарай



### 6. «Есіл» ТК

Пайдалануға берілуі — 2011ж. маусым  
Тұрғын үй класы — эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)  
Астана қ., №36 көше, №19 көшеден оңтүстікке қарай



### 7. «Айя» ТК

Пайдалануға берілуі — 2011ж. шілде  
Тұрғын үй класы — эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)  
Астана қ., Интернациональная, Ғабдуллин, Ақмола,  
Иманбаева көшелерінің қиылысы



### 9. «Caspian Palace» ТК

Пайдалануға берілуі — 2011ж. желтоқсан  
Тұрғын үй класы — бизнес (ҚР ҚНЖЕ бойынша II)  
Астана қ., №19 көшеден оңтүстікке қарай



### 11. «Изумрудный квартал» ӘК, Б блок

Пайдалануға берілуі — 2011ж. желтоқсан  
«А» класты бизнес орталығы  
Астана қ., сол жағалау



### 8. «Әйгерім» ТК

Пайдалануға берілуі — 2011ж. қараша  
Тұрғын үй класы — эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)  
Астана қ., 3 ш/а, 30/1-үй



### 10. «Сказочный мир» ТК, 1-,2-дақтар.

Пайдалануға берілуі — 2011ж. желтоқсан  
Тұрғын үй класы — эконом (ҚР ҚНЖЕ сәйкес III)  
Астана қ., Президент саябағы және 12 магистраль ауданы

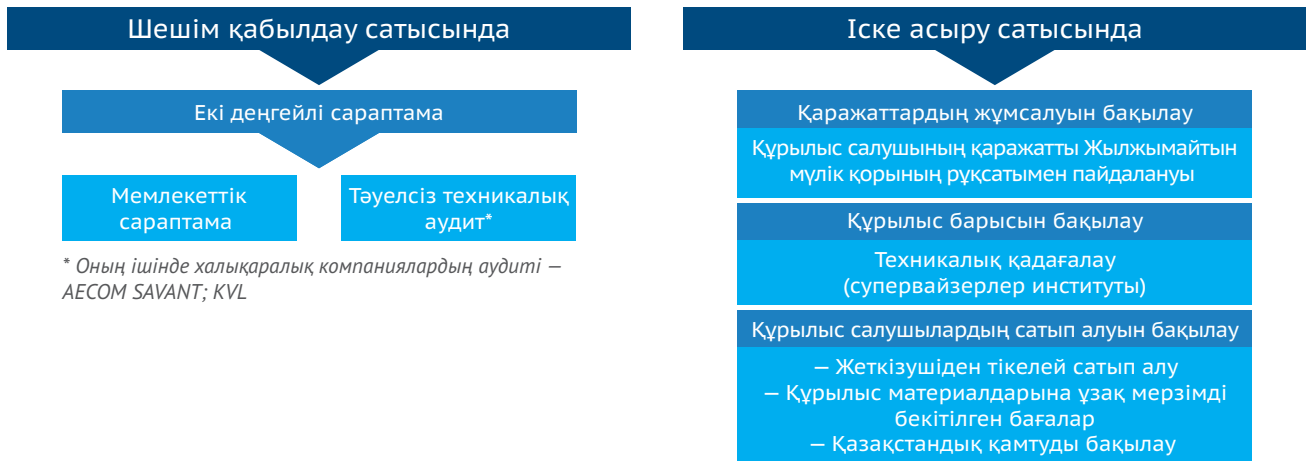
Құрылыс-монтаж жұмыстарының көлеміне, мерзіміне және сапасына мониторинг жүргізу

Жылжымайтын мүлік қоры құрылыс қаражатының, көлемінің, сапасының мақсатты пайдаланылуына мониторинг жүргізеді.

Құрылыс салушылардың қаражатты мақсатты пайдалануына мониторинг жүргізу және құрылыстың көлемін, сапасын және мерзімдерін бақылау төмендегідей жолдармен жүзеге асырылады:

- Құрылыс салушылар ұсынған орындалған жұмыс актілерінің, төлемдер тізілімін, шарттардың, төлем шоттарының есебін жүргізу;
- материалдар мен қызметтердің мақсатты төлемін бақылау;
- құрылыс-монтаж жұмыстарының көлемін және сапасын бақылау;
- жұмыстардың, құрылыс материалдарының сапасы мен көлемінің құнын бақылау;
- қаржыландыру мен жұмыстың орындалуының біріккен жоспарын орындауына мониторинг жүргізу.

Мониторинг негізінде Құрылыс салушыға құрылыс-монтаж жұмыстарын жүргізу кестесіне сәйкес арнаулы шот арқылы транштық қаржыландыру жатыр. Құрылыс салушының арнаулы шотынан қаражатты шығындау Жылжымайтын мүлік қорының келісімі бойынша жүргізіледі. Құрылыс объектілерінде жұмыстың нақты орындалуын Жылжымайтын мүлік қорының супервайзерлері тексереді және бақылайды.



Тұрғын үй сапасын жақсарту

Жылжымайтын мүлік қоры «Тұрғын үй ғимараттары» ҚР ҚНЖЕ 3.02—43-2007 белгіленген тұрғын үй-жайларға қосымша талаптар дайындады.

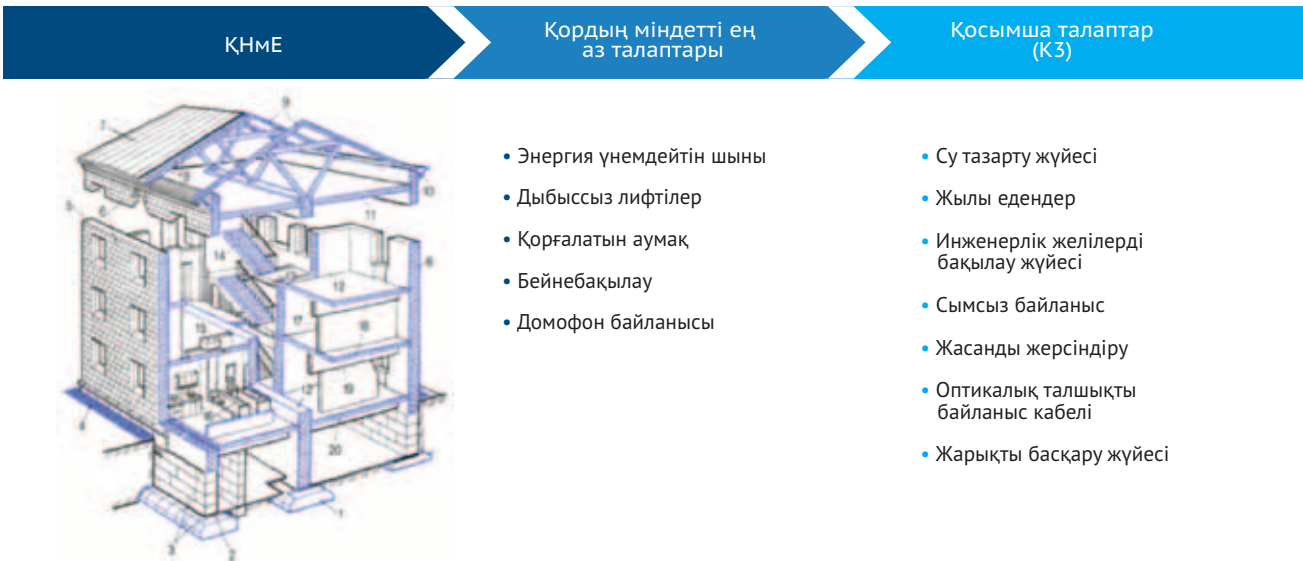
Жылжымайтын мүлік қорының сатып алынатын үй-жайларға қоятын талаптары қауіпсіздік, қолайлылық, үнемділік, пайдалану жүйелерін қолдану арқылы тұрғын үй сапасын арттыруға жәрдемдеседі.

Жылжымайтын мүлік қорының сатып алынатын үй-жайларға қоятын талаптары

Қолайлылық	Қауіпсіздік	Үнемділік
<div><div>— Тұрғын үй класына сәйкес пәтерлерді әрлеу және интерьері;</div><div>— Сертификатталған сервистік қызметі бар дыбыссыз лифтілер;</div><div>— Деректерді қашықтықтан жіберетін коммуналдық қызметтердің тұтынуын есептеу құралдары;</div><div>— Асүй жайлары ас әзірлейтін плиталармен жабдықталуы</div></div>	<div><div>— Қорғалатын үй төңірегі;</div><div>— Ғимаратқа кіреберістегі бейнебайқау;</div><div>— Қалыңдығы 2 мм кем емес суық жібермейтін темір есік;</div><div>— Домофон;</div><div>— Өрт және күзет дабылнамасы;</div><div>— Күзет орны.</div></div>	<div><div>— Терезе жақтауларын шынылау (қауіпсіз, жылу сақтайтын шыны);</div><div>— Интернетке қосылу коммуникациялары, ғимаратты бір жерден басқару.</div></div>

Түзету коэффициентін есептеу әдістемесі әрбір құрылыс салушының K3<sup>5</sup> коэффициентін есептеу үшін пайдаланылатын технологиялардың кемінде 4 позициясын қолдануға міндетті екенін қарастырады:

- суды тазарту жүйесі,
- жылы едендер,
- инженерлік жүйелерді бақылау,
- жасанды жерсіндіру,
- оптикалық талшықты байланыс кабелі,
- сымсыз байланыс,
- жарықты басқару жүйесі;



Жылжымайтын мүлік қоры қаржыландыратын құрылыс салушылардың сатып алуындағы қазақстандық үлесті арттыру

Қазақстандық үлесті арттыруға жәрдемдесу мынадай жолдармен жүзеге асырылады:

- құрылыс объектілерін қаржыландыру бойынша жасалған шарттар шеңберінде материалдар мен қызметтердегі қазақстандық үлесті бақылау;
- отандық ірі тауар өндірушілермен құрылыс өнімдерінің келісілген жоғары бағасы шартында ниеттер және ынтымақтастық меморандумдарын жасасу;
- отандық тауар өндірушілер мен құрылыс салушылардың арасында құрылыс өнімдерін жеткізуге тікелей шарттар жасасу.

Жылжымайтын мүлік қоры құрылғаннан бері құрылыс материалдары мен жабдықтарын өндіретін ірі тауар өндірушілермен бағаның жоғарғы шегін белгілеу шартында ниеттер мен ынтымақтастық туралы 27 меморандумға қол қойылды. Осы меморандумдар шеңберінде Жылжымайтын мүлік қоры қаржыландыратын құрылыс салушылармен материалдар мен жабдықтар жеткізуге 121 шарт жасалды.

Нәтижесінде Жылжымайтын мүлік қоры қаржыландыратын құрылыс салушылардың сатып алуындағы қазақстандық үлестің жалпы көлемі 2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша 68% болды.

<sup>5</sup> K3 - Жылжымайтын мүлік құрылысында инновациялық технологиялар қолданылған кезде Қоғамның жылжымайтын мүлікті сатып алу бағасының арту коэффициенті.



## Жылжымайтын мүлікті өткізу

Жылжымайтын мүлік қоры сатып алынған үй-жайларды өткізуді «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайларды өткізу ережесіне» (бұдан әрі — Өткізу ережесі) сәйкес жүргізеді.

### Аталған Ереже мынадай негізгі қағидаттардың сақталуын қамтамасыз етеді:

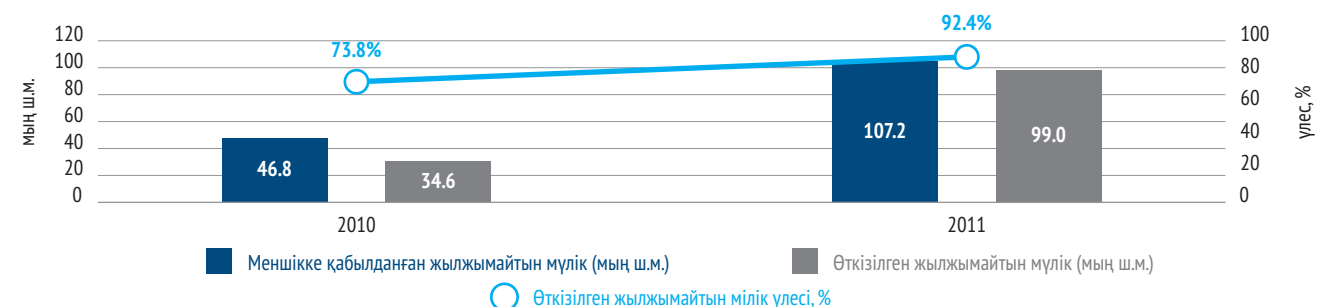
- өтінушінің төлемқабілеттілігіне қойылатын талаптарды белгілеу арқылы Қазақстан Республикасы Ұлттық қоры қаражатының қайтарымдылығы;
- алыпсатарлықты болдырмау:
  - жеке және заңды тұлғалардың Жылжымайтын мүлік қорының бағдарламасы арқылы бір реттен көп емес тұрғын жайларын сатып алуға өз құқықтарын жүзеге асыру мүмкіндігі
  - шарт жасалған сәттен бастап 3 жыл ішінде үй-жайларды мерзімінен бұрын сатып алуға немесе қайта сатуға мораторий
- кепілдік төлем құралы арқылы жалдау төлемдерінің және Жылжымайтын мүлік қорының үй-жайларының бүтіндігін сақтау кепілдігі.

### 2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша меншікке қабылданған жылжымайтын мүліктің 99 мың ш.м. немесе 92,4% өткізілді, оның ішінде:

- сатып алу құқығымен жалдау әдісімен — 77 мың ш.м тұрғын жай және 3,3 мың ш.м. коммерциялық жайлар;
- жалдау әдісімен — 1,9 мың ш.м коммерциялық аудан;
- 16,2 мың ш.м. тұрғын және 0,6 мың ш.м. коммерциялық жайлар сатылды.

Есепті күнгі жағдай бойынша 361 көлік-орынды (меншікке қабылданғанның 47%-ы) өткізу шарты жасалды.

Бұдан басқа, жылжымайтын мүлік пулының бір бөлігі аяқталмаған құрылысқа қатысу үлесі түрінде (меншікке қабылданғанға дейін) өткізілді. Аталған әдіспен 103,8 мың ш.м. үй-жай мен 30 көлік-орын өткізілді.



Жылжымайтын мүлікті өткізуден түскен табыс 2011 жылы 5,2 млрд.теңге, оның ішінде жылжымайтын мүлікті сатудан және құрылысқа қатысу үлесінен түскен табыс — 4,5 млрд.теңге, қаржылық және операциялық жалдаудан түскен табыс — 0,7 млрд.теңге болды.

## Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011—2014 жылдарға арналған бағдарламасы шеңберінде пилоттық жобаларды іске асыру

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы №329 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасындағы Тұрғын үй құрылысының 2011—2014 жылдарға арналған бағдарламасына Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011ж.13.12 №1524 қаулысымен өзгерістер мен толықтырулар енгізілді. Атап айтқанда, аталған өзгерістер Астана және Шымкент қалаларында тұрғын үй объектілерін салу бойынша пилоттық жобаларды Жылжымайтын мүлік қорының қаржыландыруын көздейді. Пилоттық жобаларға салынатын инвестициялардың жалпы сомасы 17,1 млрд теңге. Пилоттық жобаларды іске асыру қосымша 146 мың ш.м. тұрғын үйді пайдалануға беруге мүмкіндік береді.

Пилоттық жобаларды іске асыру кезінде инвестицияларға мультипликативтік әсерге қол жеткізу мақсатында Жылжымайтын мүлік қоры жеке капиталмен серіктестік қағидатын басшылыққа алады.

Жылжымайтын мүлік қорының қатысуы құрылыс тәуекелін төмендетеді және құрылыс компанияларының қарыз қаражатқа қолжетімділігін жеңілдетеді, үлескерлердің (халықтың) қаражатын тарту үшін мүмкіндік туғызады. Бұл тұрғын үй құрылысына жеке инвестициялар салуға ынталандыруға, тұрғын үйді пайдалануға берудің жалпы көлемін арттыруға мүмкіндік береді.

### Пилоттық жобалар құрылысын жүргізетін жылжымайтын мүлік қорының серіктестеріне қойылатын міндетті талаптар:

- 1) бас мердігердің құрылыс-монтаж жұмыстарын жүргізуге мемлекеттік лицензиясы және басқа да рұқсат құжаттары болуы, өндірістік базасы, кемінде 4 жыл құрылыс тәжірибесі болуы;
- 2) құрылыс салушының ғимараттар (Астана қаласында кемінде 50 мың ш.м. немесе басқа өңірлерде кемінде 15 мың ш.м.) тұрғызу тәжірибесі болуы;
- 3) серіктес ұсынған жоба мынадай талаптарға сәйкес болуы тиіс:
  - тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген, ауыртпалықтан бос жер учаскесінің болуы;
  - мемлекеттік сараптамасы бар жобалық-сметалық құжаттамасының болуы;
  - құрылыс салушының жобадағы қатысу үлесі қаражат түрінде жер учаскесін кадастрлық құны бойынша сатып алуға және жобалық-сметалық құжаттама әзірлеуге жұмсаған шығындарын қоса алғанда, жоба құнының 20 пайызынан кем болмауы тиіс. Жобаларды іріктеу кезінде қаржыландырудағы қатысу үлесі көп құрылыс салушыға басымдық беріледі.
  - бір пәтердің жалпы ауданы 120 шаршы метрден аспауы тиіс.

Тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы ауданының 1 шаршы метрін салудың базалық құны 2011 жылғы бағамен Астана қаласында 150 000 теңгеден, Шымкент қаласында — 120 000 теңгеден аспайды.

Тұрғын үй жайлары сату, жалдау және сатып алу құқығымен жалдау тетіктері арқылы өткізіледі.

## Іске асырылуына қызығушылық бар мәмілелер туралы ақпарат

### 2011 жылы Қоғам мүдделі тараптармен мынадай мәмілелер жасады:

- «Қазпочта» АҚ-мен поштаны қабылдау және жөнелту қызметтерін сатып алу туралы 2011ж.05.01 №21-11120/3/1 шарты, мерзімдік басылымдарға жазылу туралы 2011ж.05.01 №5 шарт;
- «Қазақтелеком» АҚ-мен байланыс қызметтерін көрсету туралы 2011ж.15.01 №314996/10418, 2011ж.07.12 №3836 шарттар;
- «Самұрық-Қазына» Келісімшарт» ЖШС-мен техникалық қолдау және қазақстандық қамту картасына мониторинг жүргізу туралы 2011ж.28.01 №96-КМ/11 шарт;
- Қазатомпром» ҰАК АҚ-мен «Сулы-нулы желек» ТК-дегі талап ету құқығын беру туралы 2011ж.01.04 №55, «Городской романс» ТК-дегі талап ету құқығын беру туралы 2011ж.22.07 №86, «Есіл» ТК-дегі талап ету құқығын беру туралы 2011ж.22.07 №86/1, «Caspian palace» ТК-дегі үлесті сатып алу — сату туралы 2011ж.10.10 №1/1 шарттар;
- «ҚМГ БӨ» АҚ-мен «Солтүстік шұғыласы» ТК-дегі тұрғын жайларды сатып алу — сату туралы 2011ж.21.07 №6 шарт;
- «ЖМҚ Менеджмент» ЖШС-мен «Запад» ТК бойынша 2011ж.14.10, «Городской романс» ТК бойынша 2011ж.19.10, «Астана-Жұлдызы» ТК бойынша 2011ж.28.10 сенімді басқару шарттары, 2011ж.01.07 №61/79/2 жалдау шарты;
- «Қазақстанның Даму банкі» АҚ-мен кеңсе жайларын жалдау қызметтерін сатып алу туралы 2010ж.31.12 №36/11/53-11 шартқа 2011ж.01.11. №1 қосымша келісім, кеңсе жайларын жалдау қызметтерін сатып алу туралы 2011ж.30.12 №07/12 шарт;
- «Semser Security» ЖШС-мен «Городской романс» ТК-ден тұрғын жайларды сатып алу — сату туралы 2011ж.07.12. №7 шарт;
- «ҚазмұнайгазСервис» ЖШС-мен «Зәулім» ЖШС жарғылық капиталындағы үлесті сатып алу — сату туралы 2011ж.14.12. №161/544/05 шарт;
- «ҚазТрансГаз» АҚ-мен тұрғын жайларды сатып алу — сату туралы 2011ж. 15.12. №8 шарт;
- «Семсер-Өрт сөндіруші» ЖШС-мен өртке қарсы қызметтерді сатып алу туралы 2011ж.21.12. №164 шарт, өртке қарсы қызметтерді сатып алу туралы 2011ж.30.12. №205 шарт;
- «Самұрық-Қазына Инвест» ЖШС-мен кеңсе жайларын жалдау туралы 2011ж.11.01. №133 шартқа 2011ж.22.12. №1 қосымша келісім, кеңсе жайларын жалдау қызметтерін сатып алу туралы 2011ж.29.12. №196 шарт.

Жылжымайтын мүлік қоры тәуекелдерді басқару мәселелерінің аса маңыздылығын мойындайды. Қоғамда тәуекелдерді басқару тұрақты әрі үздіксіз процесс және Қоғамның қызметіне теріс әсер етуі мүмкін тәуекелдерді мейлінше азайту бойынша уақтылы сәйкестендіру мен шара қабылдауды қамтамасыз етуге бағытталған.

Жылжымайтын мүлік қорында тәуекелдерді басқаруды жүзеге асыратын құрылымдық бөлімше жұмыс істейді.

Сондай-ақ Қоғам Басқармасы жанында кеңескерлік-кеңестік орган болып табылатын Тәуекелдер басқару комитеті жұмыс істейді.

**Тәуекелдер мен олардың әсерін төмендету бойынша әдістер мынадай санаттарға жіктеледі:**

**Стратегиялық тәуекел** — Қордың қызметі мен даму стратегиясын айқындау мен іске асыру кезіндегі өзгерістер немесе қателер (кемшіліктер) салдарынан, саяси ортаның, өңірлік конъюктураның өзгеруі, салалық бәсеңдеу және жүйелі сипаттағы басқа да сыртқы факторлардың салдарынан залалдар туындау тәуекелі.

Қордың стратегиялық тәуекелін азайту мен бақылау бекітілген қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді жоспарлар мен стратегиялардың орындалуына мониторинг жүргізу арқылы жасалады, оның нәтижелері бойынша түзету, соның ішінде ішкі және сыртқы ортадағы өзгерістерді көрсету үшін шаралар қабылданады.

**Қаржылық тәуекел** — Қор капиталының құрылымымен, пайдалылықтың төмендеуімен, өтімділіктің жоғалуымен, валюта курсының ауытқуларымен, кредиттік тәуекелдермен, пайыздық мөлшерлемелердің ауытқуларымен ж.т.б. байланысты тәуекелдерді қамтиды.

Қордың қаржылық тәуекелдерін азайту мен бақылау әдістері Корпоративтік контрагенттер бойынша лимиттер белгілеу мен мониторинг жүргізу ережесіне, Банк-контрагенттерге тікелей және шартты міндеттемелер бойынша лимиттер белгілеу ережесіне ж.т.б. сәйкес қабылданатын тәуекелдер деңгейіне лимит белгілеуді қамтиды.

**Құқықтық тәуекел** — Қордың Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарын, Қазақстан Республикасы бейрезиденттерімен қатынаста — басқа мемлекеттердің заңнамасын, сондай-ақ ішкі ережелер мен рәсімдерді орындамауы салдарынан жоғалтымдар туындау тәуекелі.

Мүдделі құрылымдық бөлімшелермен бірлесіп, Қордың қызметіне өзгерістердің әсерін бағалайтын және оларды қабылдау үшін қажет шараларды әзірлейтін Қордың уәкілетті заң қызметінің заңнамаға енгізілген өзгерістерге мониторинг жүргізуі Қордың құқықтық тәуекелін азайту мен бақылау әдісі болып табылады. Қордың ішкі рәсімдерін реттейтін немесе Қорда міндеттемелер туындататын кез келген құжат Қордың уәкілетті заң қызметінде міндетті сараптамадан өтуі тиіс.

**Операциялық тәуекел** — ішкі процестерді жүргізу барысында қызметкерлер тарапынан жіберілген кемшіліктер немесе қателіктер (қызметшілер тәуекелін қоса алғанда), ақпараттық жүйелер пен технологиялардың жұмысы (технологиялық тәуекелдер) нәтижесінде, сондай-ақ сыртқы оқиғалар салдарынан залалдар туындау тәуекелі.

Қорда операциялық тәуекелдерді азайту мен бақылау Тәуекелдерді сәйкестендіру мен бағалау ережесіне және Операциялық тәуекелдерді басқару ережесіне сәйкес белгіленген бизнес-процестерді талдау және оларды жетілдіру бойынша тиісті іс-шаралар жоспарларын әзірлеу арқылы жүргізіледі.

Операциялық тәуекелдер туралы есептер Тәуекелдерді басқару комитетінде, сондай-ақ оларды мейлінше азайту жөнінде шешім қабылдау үшін Басқармада және Директорлар кеңесінде қаралады.

**Инвестициялық жобалар тәуекелі** — салынған инвестициялардан жоспарланбаған нәтиже алынбаудың ықтимал қатерін білдіреді.

Тәуекелдің аталған түрін басқару мүмкіндігінің негізінде қабылдарлық тәуекел тұжырымдамасы жатыр, бұл күтілетін пайда мен жоғалтымдар қатері арасындағы белгіленген теңгерімге сәйкес келеді, ол жобалар тәуекелін бағалау мен жобалық тәуекелдерді басқаруды қамтитын рәсімдер кешенін көздейді.

## ТӘУЕКЕЛДЕРДІ БАСҚАРУ





Қоғамның Кадрлар саясатының басты қағидаты қызметкерлерді Қоғамның стратегиялық мақсаттары мен міндеттеріне қол жеткізуде сапасының жоғары дәрежелі мәні бар басты стратегиялық ресурс деп тану болып табылады.

Қоғамдағы адам ресурстарын басқару мен дамыту Жалғыз акционердің Кадрлар стратегиясының, сондай-ақ Жылжымайтын мүлік қорының кадрлар саясатының басты бағыттарының негізінде жүргізіледі.

**Кадрлар саясатының стратегиялық бағыттары:**

- адам ресурстарын басқарудың бірыңғай моделі;
- еңбек тиімділігін арттыру;
- адам ресурстарының сапасын арттыру;
- бірыңғай корпоративтік мәдениетті дамыту.

Қызметшілерді іріктеу жүйесі шеңберінде үміткерлерді конкурстық іріктеу үшін жағдайлар жасалған. 2011 жылы бос орындарға орналастыру үшін өткізілген конкурстардың қорытындылары бойынша 19 адам жұмысқа қабылданды.

Әлеуеті жоғары қызметкерлерді анықтау, қызметкерлердің мансаптық өсуге жігерін арттыру және кәсіби дағдылар мен басқарушылық құзыреттерін дамыту мақсатында үшін Жылжымайтын мүлік қоры кадрлар резервін құрады. 2011 жылы Жылжымайтын мүлік қорының 14 қызметкері кадрлар резервіне енгізілді, олардың екеуі есепті кезең ішінде жоғары тұрған қызметке ауыстырылды.

Қоғамда Қоғам қызметкерлерінің қызмет тиімділігін бағалау жүйесі жұмыс істейді. Жыл сайын әкімшілік қызметкерлердің мақсаттар картасы мен жеке даму жоспарлары бекітіледі, мақсаттардың нәтижелілігіне мониторинг жүргізу және оларды түзету жүйесі енгізілген.

2011 жылы 52 қызметкер тиісті оқудан өтіп, біліктілігін арттырды. Қызметшілерді оқытуға арналған шығыстар 2011 жылы 6 922 мың теңге болды.

### Қызметшілер

**2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Жылжымайтын мүлік қоры тобы қызметшілерінің нақты саны 96 адам болды (“Зәулім” ЖШС-ны есепке алмағанда), оның ішінде:**

- 1 техникалық ғылымдар кандидаты;
- 2 экономикалық ғылымдар кандидаты;
- 16 қызметкердің «магистр» дәрежесі бар.





Жылжымайтын мүлік қоры өз қызметінде мүдделі тараптар: қоғам, мемлекет, акционер, серіктес және қызметшілер алдында корпоративтік әлеуметтік жауапкершілігін сезінеді әрі орындайды. Қысқа мерзімді келешекте Жылжымайтын мүлік қорының Корпоративтік әлеуметтік жауапкершілік саласындағы саясатын бекіту жоспарланып отыр.

Жылжымайтын мүлік нарығында дағдарысқа қарсы бағдарлама операторы ретіндегі Жылжымайтын мүлік қорының қызметі объектілерді аяқтау мен үлескерлер мәселелерін шешудегі әлеуметтік міндетті шешуге бағытталған.

Тұрғын үйге қолжетімділікті арттырудағы стратегиялық мақсатты іске асыру үшін Жылжымайтын мүлік қоры тұрғын ғимараттарды пайдалану кезінде энергетикалық ресурстарды тиімді әрі үнемді шығындауды қамтамасыз ететін; адамдардың денсаулығын және қоршаған табиғи ортаны қорғау жөніндегі санитарлық-эпидемиологиялық және экологиялық талаптардың орындалуын қамтамасыз ететін; сондай-ақ ғимараттардың бөлшектері мен инженерлік жабдықтарды пайдалану кезінде тұрғындардың қауіпсіздігін қамтамасыз ететін инновациялық жобалық шешімдерге аса назар аударуды жоспарлайды. Бұл үшін Жылжымайтын мүлік қоры тұрғын үй объектілеріне қызмет көрсетуде ҚР ҚНМЕ талаптарына және жобаларды іріктеуде қолданылатын әлемдік тәжірибеге сәйкес жайлылықты, қауіпсіздікті, үнемділікті жақсарту бойынша ұсынылатын технологиялардың тізбесін бекітіп, жыл сайын жаңартып отырады.

### Қоршаған ортаның әсерін басқару

#### Энергия үнемдеуіш материалдарды қолдану

Жобаларды талдауда Жылжымайтын мүлік қоры қаржыландырылатын объектілерде энергия үнемдеуіш құрылыс материалдарын қолдану, энергия сыйымды процестер мен материалдарды тиімділеріне ауыстыру мүмкіндігін міндетті түрде қарастырады. Осылайша, Жылжымайтын мүлік қорынан қаржыландырылатын құрылыс объектілерінің көбінде энергия үнемдеуіш шыны қолданылады. Сондай-ақ Құрылыс салушылар Қордың сатып алу бағасын анықтауда пайдаланылатын КЗ коэффициентін арттыру мақсатында ғимараттың энергоресурстарын тиімді пайдалануға мүмкіндік беретін мынадай технологияларды қолдануға ынталы:

- жарықты басқару жүйесі;
- жасанды жерсіндіру жүйесі;
- суды тазарту жүйесі;
- инженерлік жүйелерді бақылау жүйесі.

### Қайырымдылық қызметі

Демеушілік және қайырымдылық қызметіне Қоғам бюджетінде қаражат қарастырылмаған. Қайырымдылық акцияларын Қоғам қызметкерлері өз еріктерімен жүзеге асырып отырады.

2011 жылы Қоғам қызметкерлері Жеңіс күнін тойлау қарсаңында Ұлы Отан соғысы ардагерлеріне көмек көрсетті. «Балаларға білім сыйла» акциясы шеңберінде 12–15 жастағы 5 баланың білім алудағы, пайдалы дағды-машықтарға үйренудегі мақсаттары жүзеге асты.



## 2012 жылы Жылжымайтын мүлік қоры 5 объектінің құрылысын аяқтап, пайдалануға бермек.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы №329 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасындағы Тұрғын үй құрылысының 2011–2014 жылдарға арналған бағдарламасын іске асыру шеңберінде Шымкент және Астана қалаларында 2 пилоттық жобаны іске асыруға кірісу жоспарланған.

Халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін арттыруға бағытталған «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ Тұрғын үй құрылысының 2020 жылдарға арналған бағдарламасына бастамашылық жасалып, іске асыру басталады.

Жылжымайтын мүлік қорының жаңа стратегиялық мақсаттары мен қызмет бағыттары Жылжымайтын мүлік қорының 2012–2022 жылдарға арналған даму стратегиясында бекітіледі, 2011–2015 жылдарға арналған даму жоспарына түзетулер енгізу қажет болады.

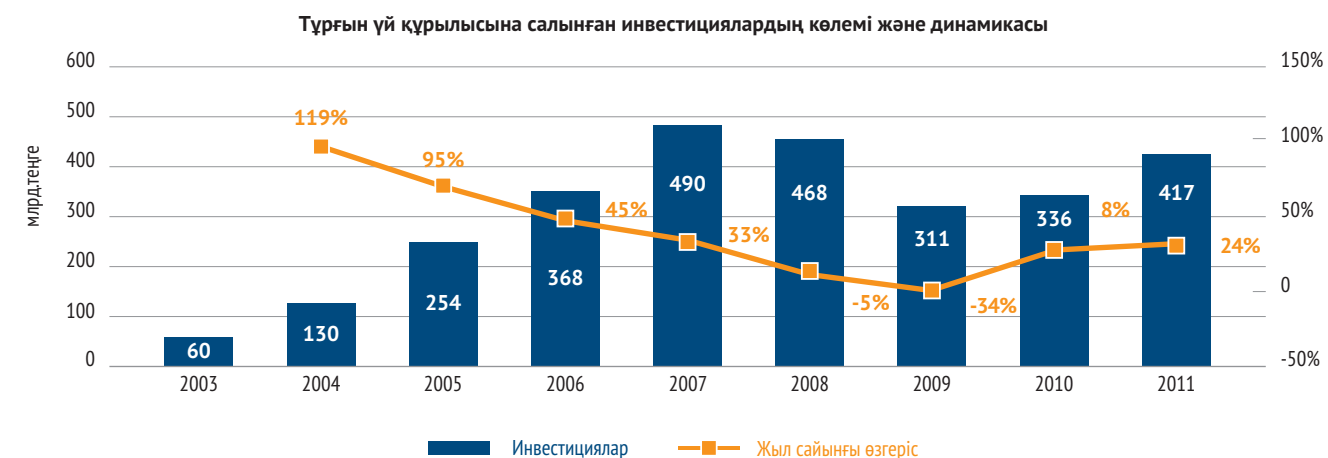
Жылжымайтын мүлік қоры өзі қаржыландыратын объектілер құрылысындағы қазақстандық үлесті арттыруға жәрдемдесетін болады. Қазақстандық үлестің жоспарланған көрсеткіші – 70%.

Активтерді басқару шеңберінде Жылжымайтын мүлік қоры өткізілген жылжымайтын мүлік пулының үлесін арттыруға, жылжымайтын мүлікті ұстаумен байланысты шығыстарды оңтайландыруға бағытталады.

Корпоративтік басқару, оның ішінде тәуекелдерді басқару жүйесін жетілдіру бойынша іс-шаралар жоспары жүзеге асырылады.

## 1. Тұрғын үй құрылысы секторының негізгі көрсеткіштері

### 1.1. Тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар.



Дереккөз: ҚР Статистика агенттігі

Жалпы республика бойынша 2011 жылдың басынан бастап **тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар** 417,1 млрд.теңге болды, бұл 2010 жылмен салыстырғанда 24,3% артық. 2011 жылдың қаңтар-желтоқсан айларында өңірлік деңгейде – Алматы және Астана қалаларына сәйкесінше 80,9 млрд.теңге және 74,7 млрд.теңге бөлінді.

**1.2. 2011 жылы тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялардың қаржыландыру көздері.** Үлестері 2004 жылғы 71%-дан 2011 жылы 51%-ға дейін азайғанына қарамастан, құрылыс салушылар мен тұрғындардың меншікті қаражаты Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялардың негізгі көзі болып қалуда. Сонымен бірге Алматы қаласы бойынша басым бөлікті қарыз қаражат құрайды, оның үлесі 2006–2007 жылдары – 78%, 2011 жылы – 40%. Астана қаласында 2007 жылға дейін тұрғын үй құрылысы негізінен жеке қаражат есебінен (70–90%) жүзеге асырылды, 2008–2011 жылдары оның үлесі 13%-ға дейін айтарлықтай азайды.

Нәтижесінде инвестициялар құрылымындағы қарыз қаражаттың үлесі артты – 2004 жылғы 0%-дан 2011 жылы 50%-ға дейін және мемлекеттік бюджеттің үлесі – 2004 жылғы 13%-дан 2011 жылы 37%-ға дейін. Барлық өңірлер бойынша мемлекеттік бюджет қаражатының үлестік салмағы өсуде (2004 жылғы 15%-дан 2011 жылы 26%-ға дейін).



Дереккөз: ҚР Статистика агенттігі

## ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫ СЕКТОРЫН ТАЛДАУ



## 1.3. Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі және тұрғын үй ғимараттарын пайдалануға беру



Дереккөз: ҚР Статистика агенттігі

Қазақстан бойынша 2011 жылдың қаңтар-желтоқсан айлары ішінде **орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі** өткен жылдың осындай кезеңімен салыстырғанда 2,7% өсіп, 2 082,9 млрд. теңге болды. Өңірлік деңгейде ең жоғары өсімді Қызылорда (+43,5%) және Жамбыл (+20,3%) облыстары көрсетті, ал ең көп төмендеу Батыс Қазақстан (-32%) және Ақтөбе (-23,8%) облыстарында тіркелді.

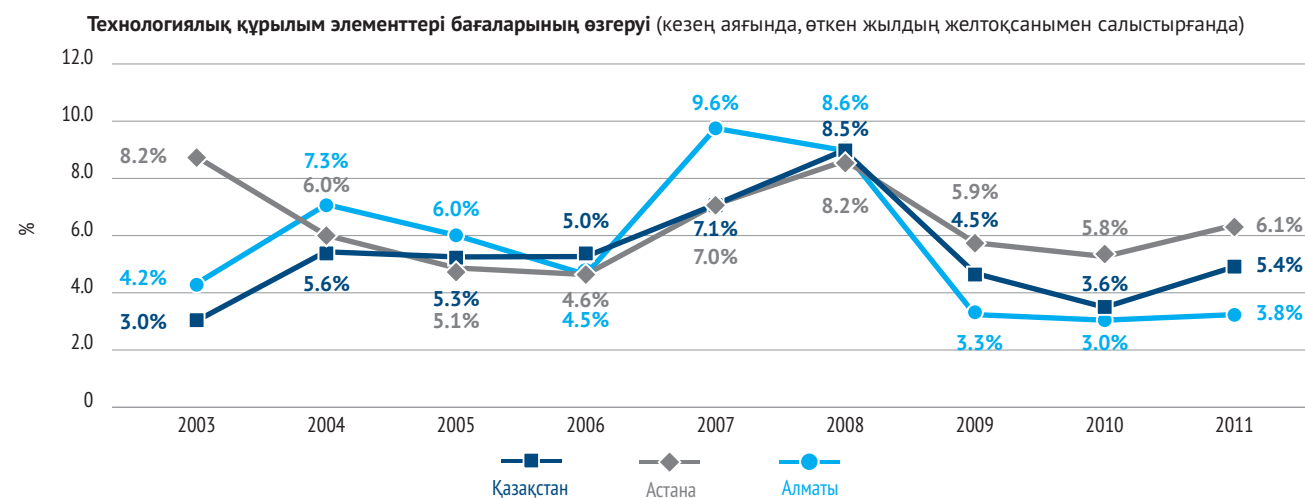
Сонымен бірге Қазақстан бойынша құрылыс жұмыстары көлеміндегі үлесі бойынша Атырау облысы (17,6%), Астана (13,7%), Алматы (10%) қалалары көшбасшы орында келеді.

2011ж. қаңтар-желтоқсан айлары ішінде **тұрғын алаңдарды пайдалануға беру көлемі** 2010 жылмен салыстырғанда 1,9% артып, 6 532,9 мың ш.м болды. Жалпы республика бойынша 55 511 пәтер пайдалануға берілді.

Өңірлік деңгейде ең көп төмендеу Алматы қаласында (26,6%) және Павлодар облысында (8,8%) байқалды. Сонымен бірге өткен жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда Ақмола (+101,3%) және Батыс Қазақстан (+14%) облыстарында пайдалануға берілген тұрғын үйлер көлемі артты.

**1.4. 2011 жылы құрылыс секторындағы бағалар индексі** 105,4% болды. Құрылыс-монтаж жұмыстарының бағасы 5,6%, машиналар мен жабдықтарға – 6,6%, өзге жұмыстар мен шығындарға – 4,3% артты.

2011 жылы құрылыс секторындағы бағалар индексінің ең көп өсуі Ақмола (+7,9%) және Оңтүстік Қазақстан (+7,5%) облыстарында байқалды.



Дереккөз: ҚР Статистика агенттігі

## 1.5. Тұрғын үйді (бастапқы және екінші нарықтағы) сату және тұрғын үйді жалдау бағаларының динамикасы, тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны

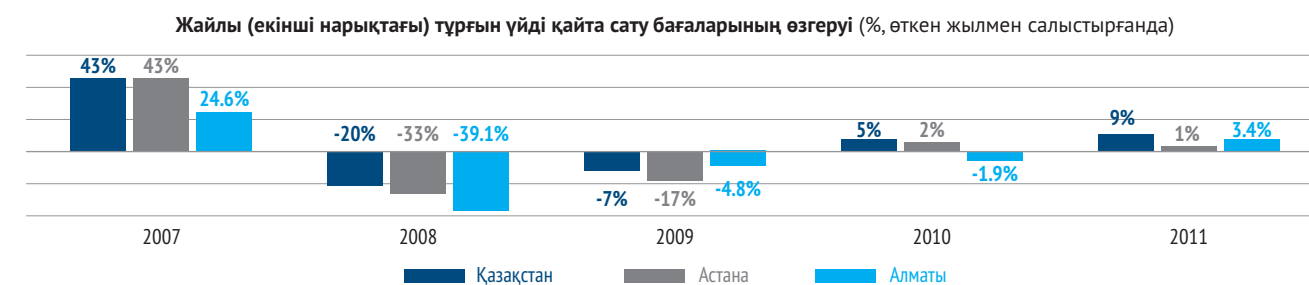


Дереккөз: ҚР Статистика агенттігі

2011 жылы жалпы Қазақстан бойынша тұрғын үй нарығындағы бағалар шамалы артты. Осылайша, 2011 жылы (2011ж. желтоқсан, 2010 жылғы желтоқсанмен салыстырғанда,) жаңа тұрғын үйді сату бағалары 6,7%, жайлы тұрғын үйді қайта сату – 8,7% артты.

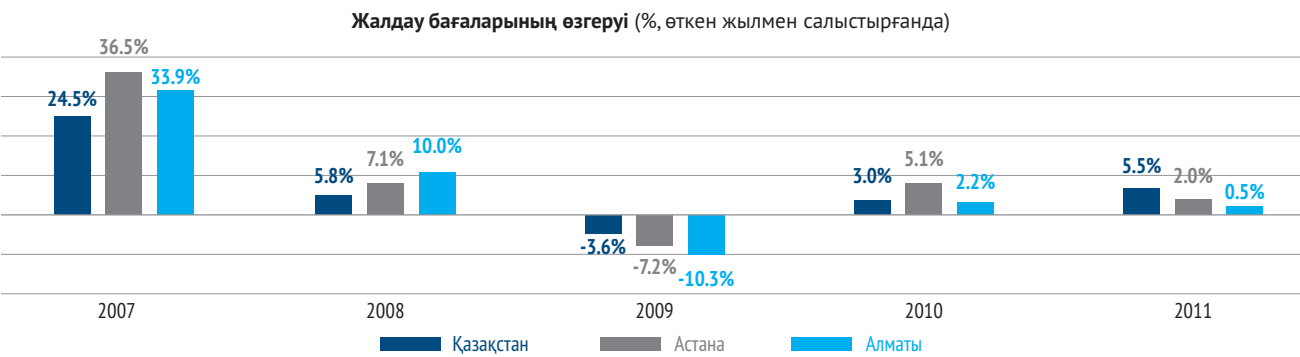
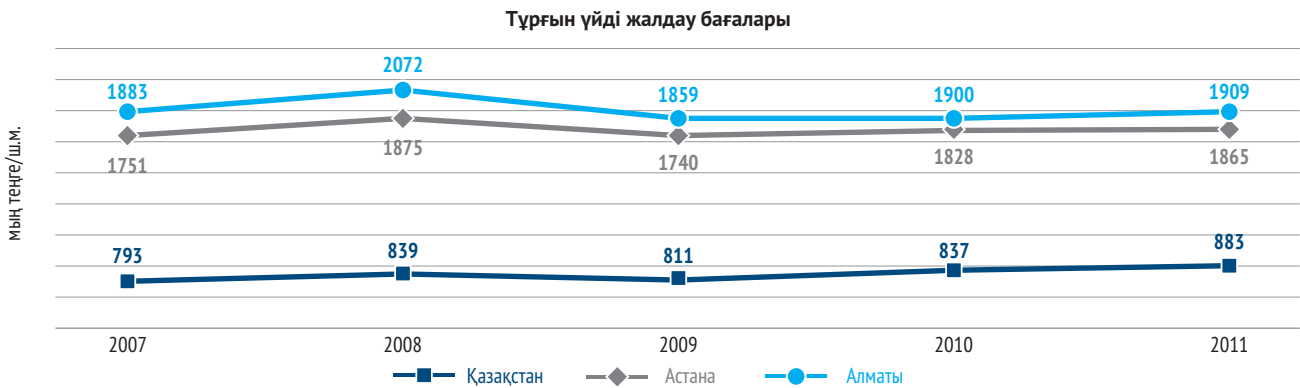
2011 жылдың желтоқсан айында жалпы республика бойынша жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің орташа бағасы 153,5 мың теңге болды, яғни 2011 жылдың өткен айымен салыстырғанда 1,2% өсті, жайлы тұрғын үйді қайта сату сәйкесінше 1,5% өсіп, 115,2 мың теңге болды.

Сонымен бірге 2011 жылы жаңа тұрғын үйдің бағалары Петропавл қаласында (73,4%), Атырау қаласында (+32,6%), Көкшетау қаласында (+25%), Семей қаласында (+22,2%) өскені байқалды. Астана қаласында жаңа тұрғын үйдің бағалары өткен жылдың сәйкес айымен салыстырғанда 2% өсті, Алматыда – 0,7% өсті.



Дереккөз: ҚР Статистика агенттігі

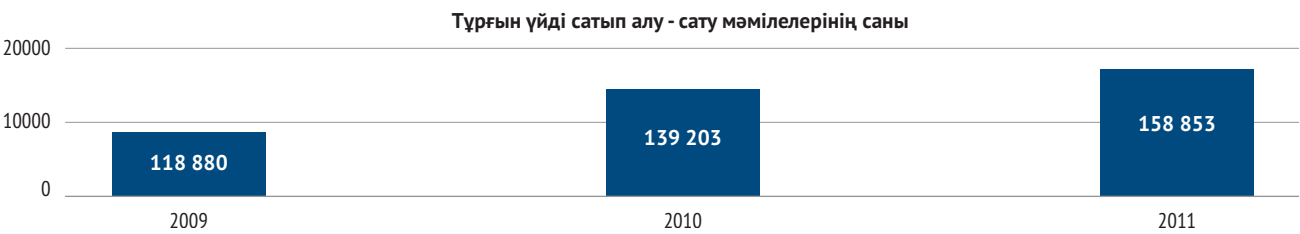
Тұрғын үйді жалдау бағалары.



Дереккөз: ҚР Статистика агенттігі

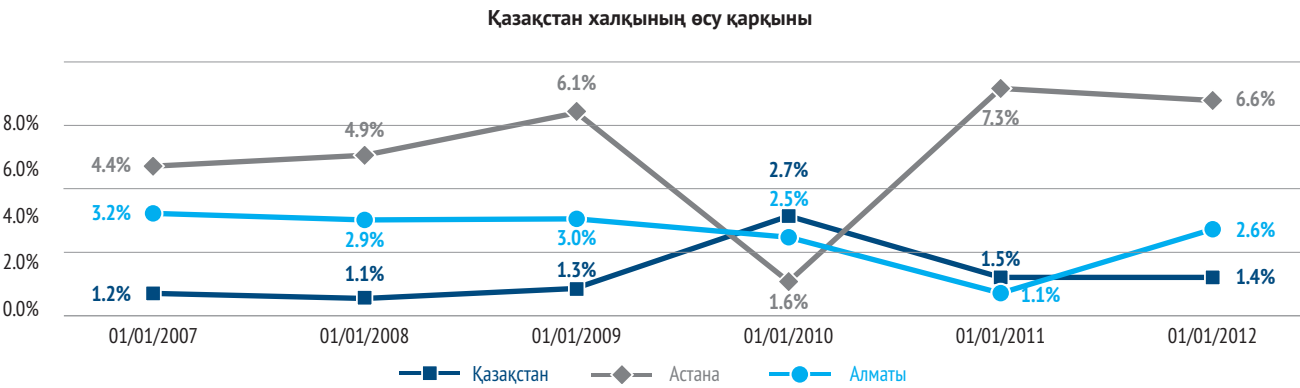
2011 жылғы желтоқсанда республика бойынша жайлы **тұрғын үйді жалдаудың орташа бағасы** 1 ш.м. үшін 883 теңге болды, бұл 2010 жылдың сәйкес айымен салыстырғанда 5,5% артық. Жалдаудың ең жоғары бағасы Алматы қаласында (1 ш.м. үшін 1 909 мың теңге), Астана қаласында (1 ш.м. үшін 1 865 мың теңге), Атырау қаласында (1 ш.м. үшін 1 313 теңге) және Петропавл қаласында (1 ш.м. үшін 901 теңге) тіркелді, республиканың басқа ірі қалаларында бұл көрсеткіш ҚР бойынша орташа мәннен төмен. Өткен жылдың ұқсас айымен салыстырғанда тұрғын үйді жалдау бағаларының ең көп өсуі Қостанай қаласында (21,4%) және Тараз қаласында (16,6%) байқалды.

2011 жылдың қаңтар-желтоқсан айларында **тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны** 158 853 болды, бұл 2010 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда 14,2% артық. 2011 жылдың желтоқсан айында тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің тіркелген саны — 14 064, бұл өткен аймен салыстырғанда — кезең соңындағы маусымдық төмендеуге байланысты 5,7% кем, ал өткен жылдың сәйкес айымен салыстырғанда 19,5% артық.



Дереккөз: ҚР Статистика агенттігі

2. Тұрғын үй құрылысы секторына әсер ететін негізгі көрсеткіштер



Дереккөз: ҚР Статистика агенттігі

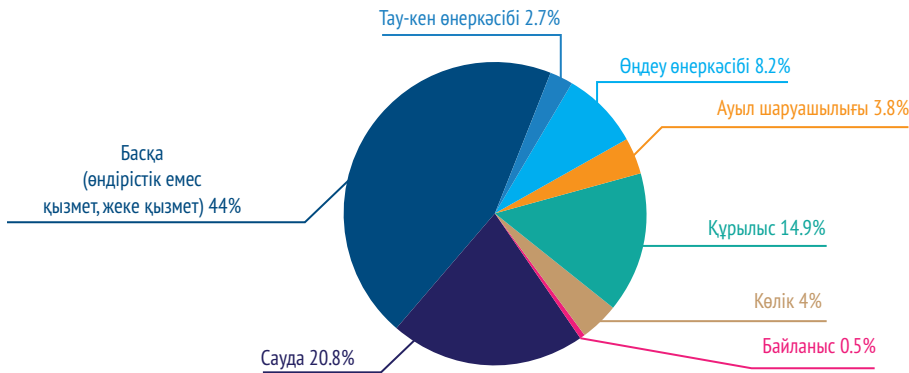
**2.1.** 2012 жылғы 1 қаңтарда **Қазақстан Республикасы халқының саны** 16 674,9 мың адам, Астана қаласында — 743 мың адам және Алматы қаласында — 1 450 мың адам болды. Республика бойынша жалпы өсім 2011 жылдың басынан есептегенде 233 мың адамды, Астана қаласында — 45,89 мың адамды және Алматы қаласында — 36,1 мың адамды құрады.

**2.2.** 2011жылдың 4-тоқсанында **халықтың жан басына шаққандағы орташа номиналды ақшалай табысы** 2010 жылдың 4-тоқсанымен салыстырғанда, 19,1% артып, 50 377 теңге болды, бұл кезеңде тауарлар мен қызметтердің тұтыну бағасы 7,7% артқан. Халықтың нақты ақшалай табысы 2010 жылдың сәйкесінше тоқсанымен салыстырғанда 10,6% өсті.

2011ж. 4-тоқсанда жан басына шаққандағы орташа ақшалай табыс мөлшері бойынша бұрынғыдай Атырау облысы, Алматы және Астана қалалары алдыңғы орында келеді, мұнда аталған көрсеткіш орташа республикалық деңгейден 2,2 — 1,7 есе жоғары. Оңтүстік Қазақстан облысы, Жамбыл және Алматы облыстары табысы ең аз өңірлер қатарында қалып отыр, онда халықтың табыс мөлшері орташа республикалық деңгейден сәйкесінше 62,9%, 67,9% және 82,1% құрайды. 2011 жылдың 4-тоқсанында өңірлер бойынша ең көп және ең аз номиналды ақшалай табыстың арақатынасы 3,6 есе болды.

**2.3.** 2011 жылдың аяғында **ЕДБ несиелік қоржынында** құрылыс шамамен 14,9%, немесе 1 305,9 трлн теңгені құрайды. Өндірістік емес сала (жеке қызметті қоса алғанда) несиелік қоржын көлемінің 44%-ын және сауданың 20,8%-ын алады, 2010 жылы бұл көрсеткіштер сәйкесінше 41% және 24% болды. Осылайша, ЕДБ несиелік қоржынының салалық құрылымы 2011 жылдың 12 айында айтарлықтай өзгерген жоқ.

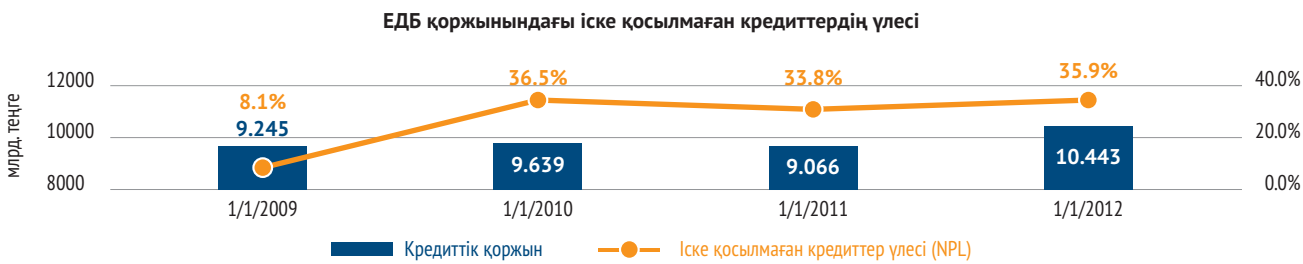
Экономикалық қызмет түрлері бойынша ЕДБ берген қарыздар



Дереккөз: ҚР Ұлттық Банкі



ЕДБ қоржынындағы іске қосылмаған кредиттердің үлесі

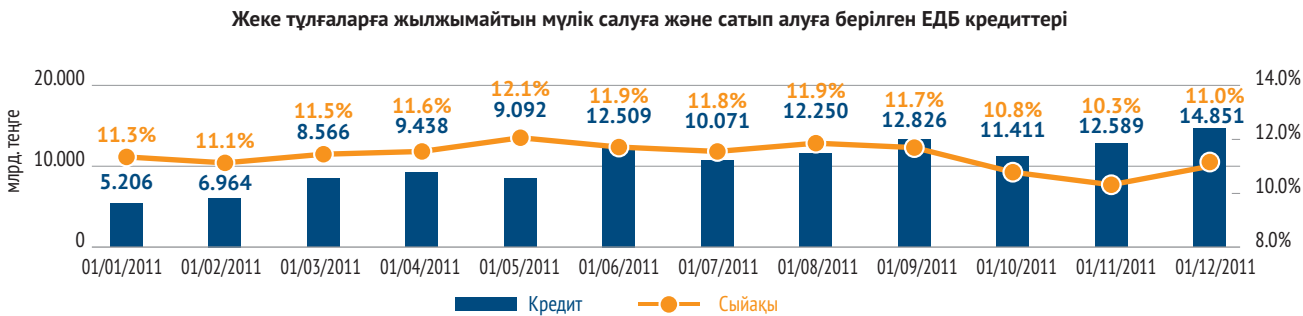


Дереккөз: ҚР ҰБ Қаржы нарығын және қаржылық ұйымдарды бақылау мен қадағалау комитеті

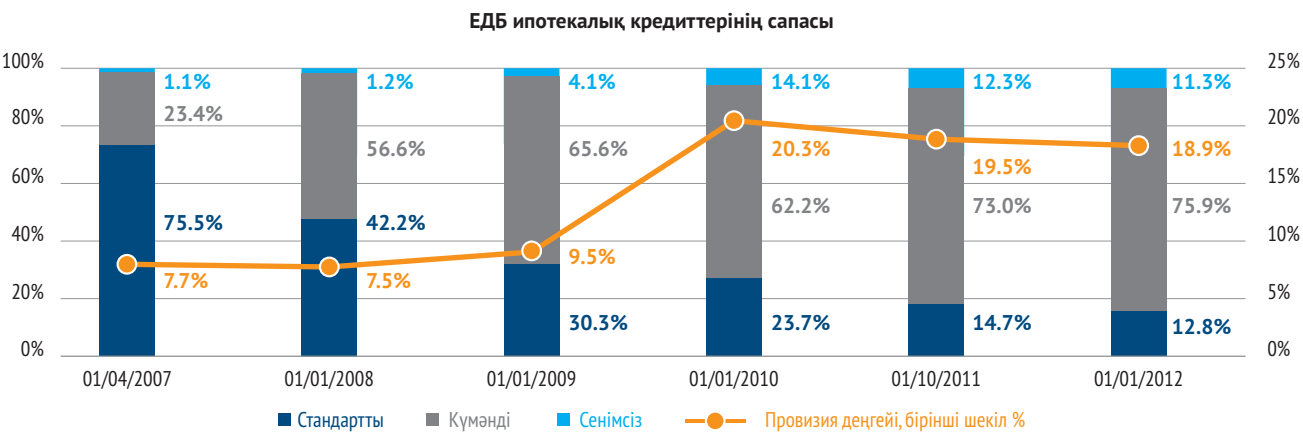
2011 жылы ЕДБ несиелік қоржынының жақсарғаны байқалады. 2012 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша іске қосылмаған несиелердің үлесі 36,47%-дан 34,97%-ға дейін артты. Сонымен бірге, ЕДБ несиелік қоржыны 1377,0 млрд. теңгеге немесе 15,2% ұлғайды.

2011 жылдың желтоқсан айында жеке тұлғаларға **тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген ЕДБ несиелерінің көлемі** 2010 жылғы желтоқсандағы көрсеткіштен 27,5% артық. Ипотекалық несиелер бойынша орташа есеппен сыйақы мөлшерлемесі 12,1% жетсе, жыл аяғында 11% төмендеді. Азаматтардың тұрғын үй салу және сатып алуға берілген банк кредиттерінің жиынтық көлемі 31.12.2011 жағдай бойынша 855,4 млрд. теңге немесе несие қоржынының 9,7% құрады.

2011 жылы ипотекалық тұрғын үй қарыздары құрылымындағы **сенімсіз несиелер үлесі** 12,3%-дан 11,3% дейін артты. Стандартты қарыздардың үлес салмағы 14,7%-дан 12,8% дейін азайды, ал күмәнді несиелер үлесі 73%-дан 75,9% дейін көбейді.

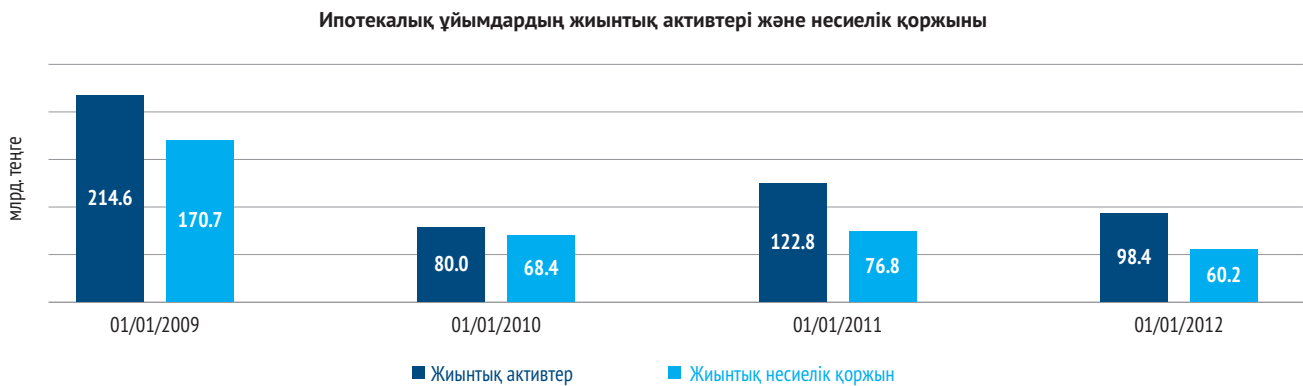


ҚР Ұлттық Банкі



Дереккөз: ҚР ҰБ Қаржы нарығын және қаржылық ұйымдарды бақылау мен қадағалау комитеті

Ипотекалық ұйымдардың кредиттік қоржынының құрылымы



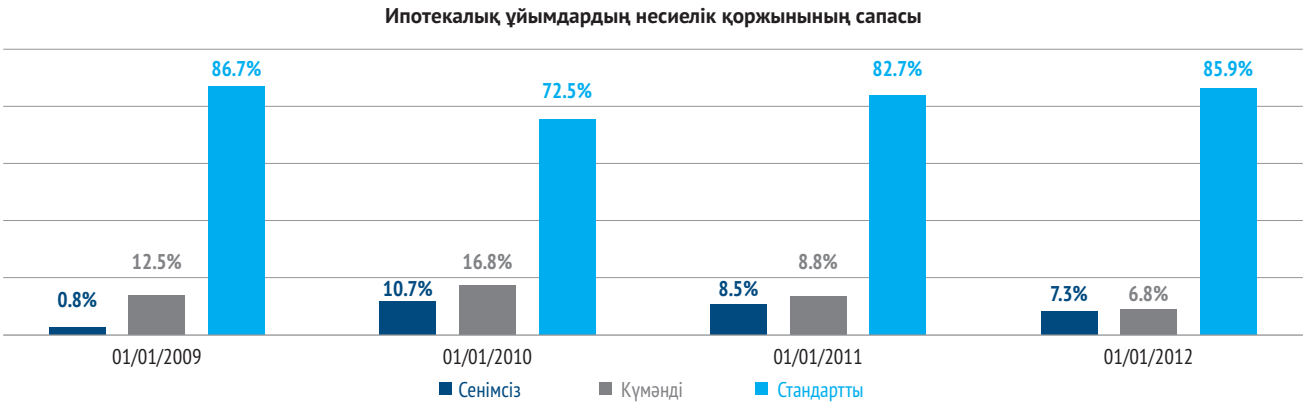
Дереккөз: ҚР ҰБ Қаржы нарығын және қаржылық ұйымдарды бақылау мен қадағалау комитеті

ЕДБ ұсынып отырған ипотекалық несиелеу бағдарламаларын талдау ипотека нарығындағы жағдай айтарлықтай өзгеріссіз қалып отырғанын көрсетеді. Кейбір банктерде ипотекалық несиелеу бойынша тиімді мөлшерлемелер 12,69%—16,5% деңгейінде. Бұдан басқа, кейбір ЕДБ қарызгер қосымша қамсыздама ұсынса, міндетті бастапқы жарнадан бас тартып отыр.

2012 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша республиканың қаржы нарығында **4 ипотекалық компания** қызмет етеді. Ипотекалық ұйымдардың жиынтық несиелік қоржынындағы ең үлкен үлес — «Қазақстанның ипотекалық компаниясы» АҚ (98,2%) тиесілі.

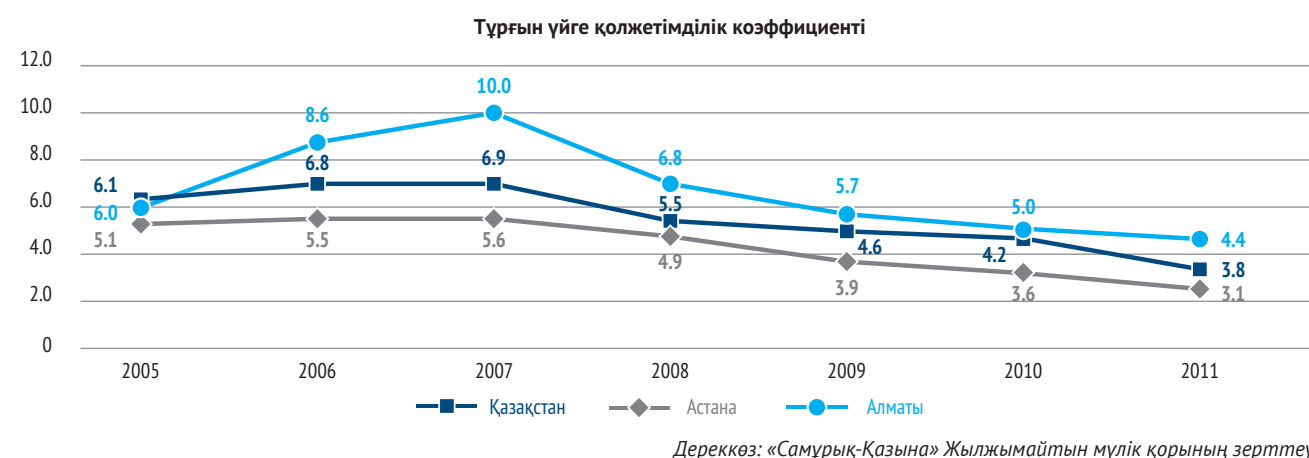
2012 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша ипотекалық ұйымдар активтерінің жиынтық сомасы 98,4 млрд. теңгені құрайды, бұл 2011 жылғы 1 қаңтардағы көрсеткіштен 24,4 млрд.теңгеге немесе 19,9% төмен. Есепті күнге ипотекалық ұйымдардың жиынтық несиелік қоржыны 60,2 млрд.теңгені құрайды, бұл алдыңғы жылдың басындағы көрсеткіштен 16,6 млрд.теңгеге немесе 21,6% төмен.

Ипотекалық ұйымдардың несиелік қоржыны құрылымының сапасын талдай отырып, стандартты несиелер үлесінің артқанын атап өтуге болады. Осылайша, 2011 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша стандартты несиелер үлесі 82,7% құраса, 2012 жылғы 1 қаңтарға қарай 85,9% болды. Күмәнді несиелер үлесі 8,8%-дан 6,8% дейін азайды. Есепті күнгі сенімсіз қарыздар үлесі 7,3% құрайды.



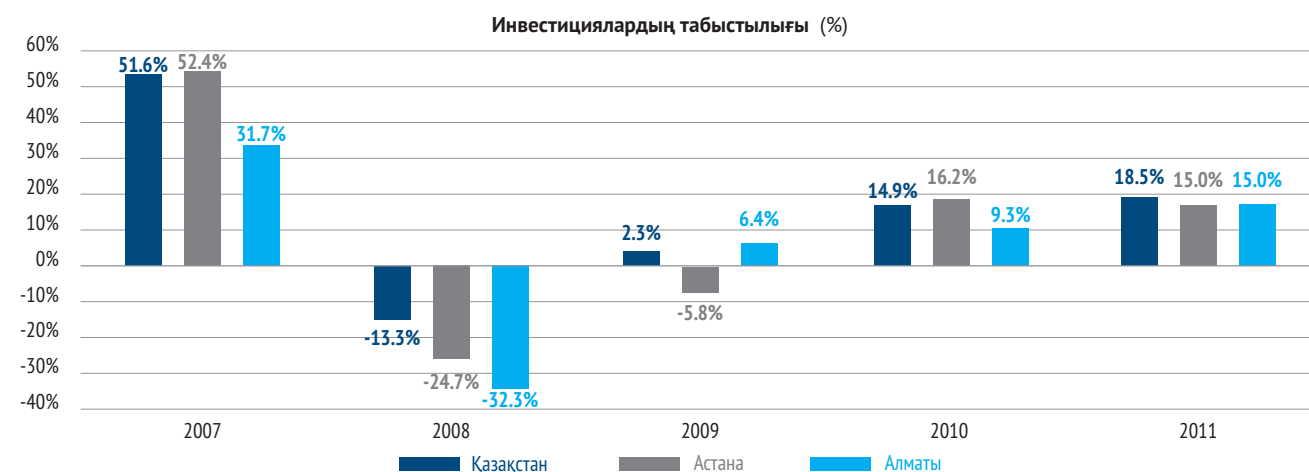
Дереккөз: ҚР ҰБ Қаржы нарығын және қаржылық ұйымдарды бақылау мен қадағалау комитеті

### 3. Тұрғын үйге қолжетімділікті талдау



**3.1.** 2007 жылдан бастап жалпы Қазақстан бойынша **тұрғын үйге қолжетімділіктің**<sup>6</sup> арту қарқыны сезіледі. Егер 2007 жылдың аяғында тұрғын үйге қолжетімділік көрсеткіші шамамен 7 жыл болса, 2011 жылдың аяғына қарай ол 4 жылға дейін қысқарды, бұл — «күрделі қолжетімді тұрғын үй» санатынан «орташа қолжетімді тұрғын үй» санатына ауысу көрсеткіші. 2007 жылмен салыстырғанда айтарлықтай жақсару байқалғанына қарамастан, Алматы қаласында тұрғын үйге қолжетімділік коэффициенттері жоғары деңгейде қалып отыр.

**3.2. 2011 жылы Қазақстан бойынша жылжымайтын мүлікке салынатын инвестициялардың**<sup>7</sup> табыстылығы 18,5%, Астана және Алматы қалаларында — сәйкесінше 15% құрайды. 2011 жылы жылжымайтын мүлікке салынатын инвестициялар табыстылығының өсімі 2011 жылдың басынан бастап екінші нарықтағы тұрғын үй бағаларының шамалы 8,7% өсуімен, тұрғын үйді жалдау бағасының 5,5% өсуімен түсіндіріледі.



<sup>6</sup> Тұрғын үйге қолжетімділік 18-ге (ҚР ҚНЖЕ сәйкес тұрғын үймен қамтамасыз ету нормасы) көбейтілген және 1 жыл ішіндегі еңбекақы мәніне (12-ге (айлар саны) көбейтілген орташа айлық еңбекақы) бөлінген және 3/2 коэффициентіне (отбасындағы 3 адам: 2 ересек пен 1 бала; 2 еңбекақы) көбейтілген 1 ш.м. орташа бағасы ретінде есептелетін арнайы индексті қолдану арқылы бағаланады. Бұл коэффициенттің ауытқу шектері қолжетімді тұрғын үйді (3-ке дейін), орташа қолжетімді тұрғын үйді (3,1—4), күрделі қолжетімді тұрғын үйді (4,1—5), едәуір қолжетімсіз тұрғын үйді (5,1-ден жоғары) сипаттайды. Бұл коэффициент барлық табыс пәтер құнын төлеуге жұмсалатын жағдайда, ауданы 54 ш.м. пәтерге ақша жинау үшін 3 адамнан тұратын отбасы қанша жыл еңбектенуі қажет екендігін бағалайды.

<sup>7</sup> Жылжымайтын мүлікке салынатын инвестициялардан түсетін табыс бір жыл ішінде жайлы (екінші нарықтағы) тұрғын үйді жалға беруден және кейін қайта сатудан түскен табыс сомасы ретінде есептеледі.

### 4. Тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау шаралары

2011–2014 жылдарға арналған тұрғын үй құрылысы бағдарламасына сәйкес Қазақстан Республикасы Үкіметінің міндеті тұрғын үй құрылысын дамыту мен мемлекеттік қолдау шараларын: мемлекеттік тұрғын үйлерді пайдалануға беру көлемін сақтауды, тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің әлеуетін кеңінен пайдалануды, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым құрылысын жалғастыруды, сондай-ақ тұрғын үй құрылысына жеке инвестициялар тартуды ынталандыру мен одан әрі іске асыруды қамтиды.

Бағдарламаны іске асыру шеңберінде 2011 жылы жалдамалы тұрғын үй құрылысына 10,9 млрд теңге бөлінді. 2011 жылы жалдамалы тұрғын үйді пайдалануға беру жоспары 133,4 мың ш.м. болды. ҚІА және ТКШ мәліметтеріне сәйкес 2011 жылы 39,2 мың ш.м.м немесе 640 пәтер жалдамалы тұрғын үй пайдалануға берілді.

2011 жылы тұрғын үй құрылысы жинақ жүйесі арқылы тұрғын үй құрылысына және оны өткізуге 28,8 млрд теңге бөлінді. 2011 жылғы 1 желтоқсандағы жағдай бойынша «Қазақстан Тұрғын үй құрылысы жинақ банкі» АҚ өз қызметін бастағаннан бері шамамен 207,7 мың қатысушы жалпы жинақ көлемі 64,4 млрд теңгеден аса тұрғын үй құрылысы жинақтары туралы шарт жасасты. Тұрғын үй құрылысы жинақтары туралы шарттардың ең көбі Астана (15,4%) және Алматы (13,5%) қалаларында, Ақтөбе (8,2%) және Шығыс Қазақстан (7,7%) облыстарына тиесілі.

2011 жылы тұрғын үй құрылысы аудандарындағы инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды дамыту мен жайластыруға 28,1 млрд теңге бөлінді. Бөлінген қаражат есебінен республика бойынша 532 км инженерлік желілер, соның ішінде 223 км электрмен қамтамасыз ету желісі, 46 км жылумен қамтамасыз ету желісі, 87,9 км сумен қамтамасыз ету желісі, 33,6 км көріз, 112,5 км газ құбырлары мен 29 км айналма жолдар салынды.

Аталған шаралармен қатар, Үкіметтің 2011 жылғы 13 желтоқсандағы қаулысына сәйкес «Тұрғын үй құрылысының 2011–2014 жылдарға арналған бағдарламасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 31 наурыздағы №329 қаулысына өзгерістер мен толықтырулар енгізілді, осыған сәйкес Астана және Шымкент қалаларында тұрғын үй нысандарын салу жөніндегі пилоттық жобаларды қаржыландыру Жылжымайтын мүлік қоры арқылы жүзеге асырылады. Жылжымайтын мүлік қоры тұрғын үй нысандарын салу жөніндегі пилоттық жобаларға салған инвестициялардың жалпы сомасы 17,1 млрд теңгені құрайды.

ҚР Президентінің 2012 жылғы 27 қаңтардағы халыққа жолдауында жас отбасыларға қолжетімді тұрғын үй салу негізгі басымдықтардың бірі ретінде белгіленген. ҚР Үкіметіне 2012 жылғы 1 шілдеден кешіктірмей, «Қолжетімді тұрғын үй — 2020» бағдарламасын әзірлеу тапсырылды.





«Самұрық-Қазына» Жылжымайтын мүлік қоры» АҚ  
Шоғырландырылған қаржылық есептілік  
2011 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін  
Тәуелсіз аудиторлардың есебімен қоса

#### ТӘУЕЛСІЗ АУДИТОРЛАРДЫҢ ЕСЕБІ

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ның акционеріне

Біз «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ның және оның еншілес компанияларының (бұдан әрі — «Топ») қоса беріліп отырған шоғырландырылған қаржылық есептілігіне аудит жүргіздік, әрі оған 2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржылық жағдай туралы шоғырландырылған есеп, жиынтық кіріс туралы шоғырландырылған есеп, капиталдағы өзгерістер туралы шоғырландырылған есеп және көрсетілген күнге аяқталған жыл үшін ақша қаражатының қозғалысы туралы шоғырландырылған есеп, сондай-ақ есеп саясатының маңызды аспектілері туралы ақпарат пен басқа да түсіндірме ақпараты жатады.

#### Шоғырландырылған қаржылық есептілікке қатысты басшылықтың жауапкершілігі

Топ басшылығы осы шоғырландырылған қаржылық есептілікті Халықаралық қаржылық есептілік стандарттарына сәйкес әзірлеуге және дұрыс беруге әрі басшылықтың пікірінше адал емес әрекеттердің немесе қатенің салдарынан маңызды бұрмалануы жоқ шоғырландырылған қаржылық есептілікті дайындау үшін қажет деп айқындайтын ішкі бақылау процедуралары үшін жауап береді.

#### Аудиторлардың жауапкершілігі

Біздің міндетіміз біз жүргізген аудиттің негізінде осы шоғырландырылған қаржылық есептілік туралы өз ойымызды білдіру болып табылады. Біз аудитті Халықаралық аудит стандарттарына сәйкес жүргіздік. Бұл стандарттар біздің әдеп нормаларын сақтауымызды, аудитті шоғырландырылған қаржылық есептілікте маңызды бұрмаланулардың жоқтығына жеткілікті түрде сенімді болатындай етіп жоспарлауымызды және жүргізуімізді талап етеді.

Аудитке шоғырландырылған қаржылық есептілікте ұсынылған сомалар мен ақпаратқа қатысты аудиторлық дәлелдерді алуға бағытталған процедураларды орындау жатады. Шынайы емес әрекеттердің немесе қатенің салдарынан шоғырландырылған қаржылық есептіліктің едәуір бұрмалану тәуекелін бағалауды қоса алғанда, процедураларды таңдау аудитор тұжырымдарына негізделеді. Бұл тәуекелді бағалау кезінде аудитор компанияның шоғырландырылған қаржылық есептілікті дайындау мен дұрыс беруге қатысты ішкі бақылау аспектілерін компанияның ішкі бақылау жүйесінің тиімділігі туралы пікірін білдіру үшін емес, нақты жағдайларда қажет аудит процедураларын анықтау үшін қарастырады. Сондай-ақ аудитке таңдалған есеп саясатының дұрыстығын және басшылық жасаған бухгалтерлік бағалаудың негізділігін бағалау және жалпы шоғырландырылған қаржылық есептіліктің ұсынылуын бағалау жатады.

Біз алынған аудиторлық дәлелдер өз пікірімізді білдіру үшін жеткілікті әрі лайықты болып табылады деп санаймыз.

#### Пікір

Біздің ойымызша шоғырландырылған қаржылық есептілік барлық маңызды аспектілерде Топтың 2011 жылдың 31 желтоқсанына қаржылық жағдайын, сондай-ақ көрсетілген күнге аяқталған жыл үшін оның қаржы нәтижелері мен ақша қаражатының қозғалысын Халықаралық қаржылық есептілік стандарттарына сәйкес шынайы түрде көрсетеді.

Ernst & Young LLP



Айсулу Нарбаева  
Аудитор

Аудитордың 1994 жылғы 21 қазандағы  
№ 0000137 біліктілік куәлігі



Евгений Жемалетдинов  
«Эрнст энд Янг» ЖШС-тің  
Бас директоры

Қазақстан Республикасының аумағында аудиторлық  
қызметпен айналысуға арналған мемлекеттік  
лицензия: сериясы МФЮ — 2, № 0000003, Қазақстан  
Республикасы Қаржы Министрлігімен 2005 жылғы 15  
шілдеде берілген.

2012 жылғы 15 наурыз

## 2011 ЖЫЛДЫҢ ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІГІ ЖӘНЕ ТӘУЕЛСІЗ АУДИТОРЛАРДЫҢ ЕСЕБІ

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ		Шоғырландырылған қаржылық есептілік	
ҚАРЖЫЛЫҚ ЖАҒДАЙ ТУРАЛЫ ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ЕСЕП			
2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша			
Мың теңгемен	Ескерт.	2011	2010*
<b>АКТИВТЕР</b>			
<b>Ұзақ мерзімді активтер</b>			
Негізгі құралдар	5	4.944.989	4.551.128
Инвестициялық жылжымайтын мүлік	6	1.629.330	2.071.767
Құрылыс компанияларына берілген аванстар	8	3.547.395	23.135.138
Материалдық емес активтер		24.008	19.533
Ұзақ мерзімді қаржы активтері	9	21.585.886	13.598.808
		31.731.608	43.376.374
<b>Қысқа мерзімді активтер</b>			
Тауар-материалдық қорлар		9.812	4.714
Сатуға арналған жылжымайтын мүлік	7	673.667	680.772
Құрылыс компанияларына берілген аванстар	8	224.410	—
Сауда дебиторлық берешек	11	608.813	1.528.002
Табыс салығы бойынша алдын ала төлем		131.109	—
Басқа да ағымдағы қаржылық активтер	12	12.725.422	12.365.727
Басқа да ағымдағы активтер	13	23.205	539.188
Ақша қаражаты және олардың баламалары	14	32.976.265	26.047.375
		47.372.703	41.165.778
Сатуға арналған деп жіктелген активтер	10	25.172.720	—
		72.545.423	41.165.778
<b>АКТИВТЕР ЖИЫНЫ</b>		<b>104.277.031</b>	<b>84.542.152</b>
<b>КАПИТАЛ ЖӘНЕ МІНДЕТТЕМЕЛЕР</b>			
<b>Капитал</b>			
Жарғылық капитал	15	19.876.956	15.000.000
Қосымша төленген капитал	16	7.611.892	11.356.866
Сату үшін қолда бар құралдар қоры	15	87.997	—
Бөлінбеген пайда		3.611.055	395.272
<b>Капитал жиыны</b>		<b>31.187.900</b>	<b>26.752.138</b>

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ		Шоғырландырылған қаржылық есептілік	
ҚАРЖЫЛЫҚ ЖАҒДАЙ ТУРАЛЫ ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ЕСЕП (жалғасы)			
2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша			
Мың теңгемен	Ескерт.	2011	2010*
<b>Ұзақ мерзімді міндеттемелер</b>			
Бас компаниядан алынған қарыздың ұзақ мерзімді бөлігі	16	15.320.839	25.911.257
Басқа да ұзақ мерзімді міндеттемелер		417.928	156.647
Кейінге қалдырылған салық міндеттемелері	23	149.184	23.579
		15.887.951	26.091.483
<b>Қысқа мерзімді міндеттемелер</b>			
Бас компаниядан алынған қарыздың қысқа мерзімді бөлігі	16	54.249.344	30.724.814
«Репо» шарттары бойынша міндеттемелер	17	2.254.003	851.004
Сауда кредиторлық берешек	18	106.651	18.178
Төленуге жататын ағымдағы табыс салығы		—	42.943
Басқа да ағымдағы міндеттемелер		591.182	61.592
		57.201.180	31.698.531
<b>Міндеттемелер жиыны</b>		<b>73.089.131</b>	<b>57.790.014</b>
<b>КАПИТАЛ МЕН МІНДЕТТЕМЕЛЕР ЖИЫНЫ</b>		<b>104.277.031</b>	<b>84.542.152</b>

\* Осы бағанда келтірілген кейбір сомалар 2010 жылғы шоғырландырылған қаржылық есептілікпен үйлеспейді, өйткені жасалған қайта топтастыруды көрсетеді, олар туралы толық ақпарат 2ескертпеде келтірілген.

6 — 37 бет аралығындағы есеп саясаты мен түсіндірме жазба осы шоғырландырылған қаржылық есептіліктің ажырамас бөлігі болып табылады

Басқарма Төрағасы

Б.А.Палымбетов.

Басқарушы директор — Басқарма мүшесі

М.Х. Қарибжанов

Бас менеджер — бас бухгалтер

Б.К.Сипульдина





«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚШоғырландырылған қаржылық есептілік

ЖИЫНТЫҚ КІРІС ТУРАЛЫ ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ЕСЕП 2011 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін			
Мың теңгемен	Ескерт.	2011	2010
Кірістер	19	5.239.208	1.358.571
Өзіндік құн	20	(1.326.057)	(746.925)
Жалпы пайда		3.913.151	611.646
Жалпы және әкімшілік шығыстар	21	(1.293.013)	(782.491)
Операциялық пайда / (зиян)		2.620.138	(170.845)
Қаржыландыру кірістері	22	2.981.818	3.020.890
Қаржыландыру шығыстары	22	(1.437.681)	(2.038.426)
Басқа да кірістер		210.586	2.002
Салық салынғанға дейінгі пайда		4.374.861	813.621
Табыс салығы бойынша шығыстар	23	(1.101.604)	(430.465)
Есепті жылдағы пайда		3.273.257	383.156
Басқа да жиынтық кіріс			
Сату үшін қолда бар қаржы активтері бойынша таза кірістер		109.996	—
Салықтың пайдаға әсері		(21.999)	—
Салықтар шегерілген есепті жылғы өзге жиынтық кіріс		87.997	—
Салықтар шегерілген есепті жылғы жиынтық кірістің жиыны		3.361.254	383.156

6 – 37 бет аралығындағы есеп саясаты мен түсіндірме жазба осы шоғырландырылған қаржылық есептіліктің ажырамас бөлігі болып табылады.

Басқарма Төрағасы

Басқарушы директор — Басқарма мүшесі

Бас менеджер — бас бухгалтер



Б.А.Палымбетов

М.Х. Карибжанов

Б.К.Сипульдина

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚШоғырландырылған қаржылық есептілік

КАПИТАЛДАҒЫ ӨЗГЕРІСТЕР ТУРАЛЫ ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ЕСЕП 2011 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін					
Мың теңгемен	Жарғылық капитал	Қосымша төленген капитал	Сату үшін қолда бар құралдар қоры (15-ескертпе)	Бөлінбеген пайда	Жиыны
2010 жылдың 1 қаңтарына	15.000.000	10.862.071	—	14.254	25.876.325
Есепті кезеңдегі пайда	—	—	—	383.156	383.156
Басқа да жиынтық кіріс	—	—	—	—	—
Жиынтық кіріс жиыны	—	—	—	383.156	383.156
Бас компаниядан алынған қарызды дисконттау (16-ескертпе)	—	9.719.148	—	—	9.719.148
Бас компаниядан алынған қарыздың шарттарын өзгерту (16-ескертпе)	—	(9.224.353)	—	—	(9.224.353)
Дивидендтер (15-ескертпе)	—	—	—	(2.138)	(2.138)
2010 жылдың 31 желтоқсанына	15.000.000	11.356.866	—	395.272	26.752.138
Есепті кезеңдегі пайда	—	—	—	3.273.257	3.273.257
Басқа да жиынтық кіріс	—	—	87.997	—	87.997
Жиынтық кіріс жиыны	—	—	87.997	3.273.257	3.361.254
Акциялар шығарылымы (15-ескертпе)	4.876.956	—	—	—	4.876.956
Бас компаниядан алынған қарыздың шарттарын өзгерту (16-ескертпе)	—	(3.744.974)	—	—	(3.744.974)
Дивидендтер (15-ескертпе)	—	—	—	(57.474)	(57.474)
2011 жылдың 31 желтоқсанына	19.876.956	7.611.892	87.997	3.611.055	31.187.900

П6 – 37 бет аралығындағы есеп саясаты мен түсіндірме жазба осы шоғырландырылған қаржылық есептіліктің ажырамас бөлігі болып табылады.

Басқарма Төрағасы

Басқарушы директор — Басқарма мүшесі

Бас менеджер — бас бухгалтер



Б.А.Палымбетов

М.Х. Карибжанов

Б.К.Сипульдина

АҚША ҚАРАЖАТЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ ТУРАЛЫ ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ЕСЕП 2011 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін			
Мың теңгемен	Ескерт.	2011	2010
<b>Операциялық қызмет</b>			
Салық салынғанға дейінгі пайда		4.374.861	813.621
Мыналарға түзетулер:			
Тозу және амортизация		63.517	31.306
Қаржыландыру кірістері	22	(2.981.818)	(3.020.890)
Қаржыландыру шығыстары	22	1.437.681	2.038.426
<b>Айналымдағы капиталды түзету</b>			
Тауар-материалдық қорлардағы өзгеріс		(5.098)	(3.637)
Сауда-дебиторлық берешектегі өзгеріс		919.189	(1.301.133)
Өзге де ағымдағы активтердегі өзгеріс		1.169.770	(6.218.555)
Сауда-кредиторлық берешектегі өзгеріс		88.473	8.743
Өзге де ағымдағы міндеттемелердегі өзгеріс		(5.561)	39.695
		5.061.014	(7.612.424)
Төленген табыс салығы		(934.185)	(328.724)
Төленген пайыздар		(101.405)	(11.802)
<b>Операциялық қызметтен түскен ақша қаражатының таза түсімдері/(жұмсалуды)</b>			
		4.025.424	(7.952.950)
<b>Инвестициялық қызмет</b>			
Жылжымайтын мүлік объектілерін сатып алуға алдын ала төлем		(26.414.469)	(20.263.240)
Салушыларға қаражатты қайтару		12.472.645	—
Банктердегі депозиттер		5.968.200	7.933.305
Берілген қарыздар		—	(557.873)
Негізгі құралдар мен материалдық емес активтерді сатып алу		(63.623)	(33.547)
Бағалы қағаздармен операциялар, нетто		394.704	1.772.658
Алынған пайыздар		1.548.274	1.882.920
<b>Инвестициялық қызметте ақша қаражатының таза жұмсалуды</b>			
		(6.094.269)	(9.265.777)
<b>Қаржылық қызмет</b>			
Бас компаниядан қарыздар алу		22.238.034	31.624.814
Бас компаниядан алынған қарызды өтеу		(14.585.824)	(9.978)
«Репо» шарттары бойынша ақша қаражатын алу		1.402.999	711.004
Төленген дивидендтер		(57.474)	(2.138)
<b>Қаржылық қызметтен түскен ақша қаражатының таза түсімі</b>			
		8.997.735	32.323.702
<b>Ақша қаражатындағы және олардың баламаларындағы таза ұлғаю</b>			
		6.928.890	15.104.975
Жыл аяғындағы ақша қаражаты мен олардың баламалары	14	26.047.375	10.942.400
31 желтоқсанға ақша қаражаты мен олардың баламалары	14	32.976.265	26.047.375

Ақшалай емес операциялардың ашылып көрсетілуі 24-ескертпеде көрсетілген.  
6 – 37 бет аралығындағы есеп саясаты мен түсіндірме жазба осы шоғырландырылған қаржылық есептіліктің ажырамас бөлігі болып табылады.

Басқарма Төрағасы

Б.А.Палымбетов

Басқарушы директор — Басқарма мүшесі

М.Х. Карибжанов

Бас менеджер — бас бухгалтер

Б.К.Сипульдина

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР  
2011 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін

1. КОРПОРАТИВТІК АҚПАРАТ

“Самұрық-Қазына” Жылжымайтын мүлік қоры” АҚ (бұдан әрі мәтін бойынша — “Компания”) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 6 наурыздағы №265 қаулысымен құрылды.

Компания кеңсесінің орналасқан мекенжайы: Қазақстан Республикасы, Астана қаласы, Қонаев көшесі, 12/1 үй.  
Мемлекет меншігінде Компанияның 100% үлесі бар «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ (бұдан әрі «Бас компания») арқылы Компанияға бақылау жүргізеді.

2010 жылы Компания “ФН Менеджмент” ЖШС мен “Зәулім” ЖШС атты екі еншілес компанияның (бірлесіп “Топ” деп аталады) негізін қалады. Еншілес компаниялардың негізгі қызметі 2-ескертпеде ашылып көрсетілген.

Мемлекетке Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыруда қолдау көрсету Топ миссиясы болып табылады. Компанияның негізгі қызметіне мыналар жатады:  
– Тұрғын үй және тұрғын емес үй-жайларды мақсатты сатып алу, оның ішінде құрылыста қатысу үлестерін сатып алу шарттарын, ақшаны уақытша пайдалану шарттарын жасау және құрылысқа инвестициялар салу, сатып алу-сату, сондай-ақ қаражаты құрылысты аяқтау үшін салушыларды несиелендіруге бағытталатын мақсаты банк салымдарын орналастыру арқылы сатып алу;  
– Сатып алынған үй-жайларды тиімді басқару және өткізу.

Осы қаржылық есептілік, шоғырландырылған негізде, Топтың 2011 жылғы 31 желтоқсандағы жыл үшін қызметінің қаржылық нәтижелерін және көрсетілген күнге оның қаржылық жағдайын білдіреді.

Топтың 2011 жылғы 31 желтоқсанда аяқталған жыл үшін шоғырландырылған қаржылық есептілігін Топ басшылығы 2012 жылғы 15 наурызда шығаруға бекітті.

2. ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІКТІ ДАЙЫНДАУ НЕГІЗІ

Топтың шоғырландырылған қаржылық есептілігі Халықаралық қаржылық есептілік стандарттары жөніндегі Кеңес (ХҚЕС жөніндегі Кеңес) бекіткен редакцияда Халықаралық қаржылық есептілік стандарттарына (ХҚЕС) сәйкес әзірленді.

Осы шоғырландырылған қаржылық есептілік, егер өзгесі есеп саясатында және осы шоғырландырылған есептілік нысандарының ескертпелерінде аталмаса, бастапқы құны бойынша бағалау қағидатына сәйкес әзірленген.

Шоғырландырылған қаржылық есептілік қазақстандық теңгемен (бұдан әрі «теңге») жасалды, ал барлық сомалар, өзгесі көрсетілген жағдайлардан басқа, мыңдық мағынаға дейін дөңгелектенді.

Шоғырлану негізі

Шоғырландырылған қаржылық есептілікке 2011 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша Топтың және оның еншілес ұйымдарының қаржылық есептілігі кіреді.

Еншілес компаниялар Топтың еншілес компанияға бақылау алған күнін білдіретін иемденген күннен бастап Топпен толығымен шоғырланады және мұндай бақылаудан айырылған күнге дейін шоғырлануын жалғастырады. Еншілес компаниялардың қаржылық есептілігі Топтың барлық компаниялары үшін есеп саясатын бірізді қолданудың негізінде негізгі компанияның есептілігі сияқты дәл сол есепті кезең үшін әзірленді. Барлық топ ішіндегі қалдықтар, операциялар, Топтың ішінде операцияларды жүзеге асыру нәтижесінде туындайтын өткізілмеген кірістер мен шығыстар және дивидендтер толығымен алынып тасталды.





ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

3. ЕЛЕУЛІ ЕСЕПТІ ПАЙЫМДАУЛАР, БАҒАЛАУ МӘНДЕРІ ЖӘНЕ ЖОРАМАЛДАР (жалғасы)

Инвестициялық жылжымайтын мүлікті және сатуға арналған жылжымайтын мүлікті жіктеу

Топ жылжымайтын мүлік сатуға арналған жылжымайтын мүлік немесе инвестициялық жылжымайтын мүлік болып табылатындығын былайша айқындайды:

- Инвестициялық жылжымайтын мүлікке, Топ қызметінде пайдаланбайтын, операциялық қызметте сатылмайтын, ал бірінші кезекте жалға беруден кіріс және капитал құнының өсуінен болатын кірісті алу үшін ұсталып қалатын, пәтерлер, паркингтер мен сауда үй-жайлары кіреді.
- Сатуға арналған жылжымайтын мүлікке операциялық қызметте сатуға арналған жылжымайтын мүлік кіреді. Негізінен, бұл Топ құрылысты аяқтағанға дейін немесе кейін сатқысы келетін пәтерлер, паркингтер және сауда үй-жайлары.

Инвестициялық жылжымайтын мүліктің және сатуға арналған жылжымайтын мүліктің құны

Инвестициялық жылжымайтын мүлік өзіндік құны бойынша бухгалтерлік есепте жинақталған тозу мен құнсыздану бойынша жинақталған шығындарды шегеру арқылы көрсетіледі. Әділ құн ұқсас сипаттамалары мен орналасқан жері бар жылжымайтын мүлікпен таяуда жасалған мәмілелердің негізінде айқындалады. Жылжымайтын мүлік объектілерінің әділ құны 6-ескертпеде ашылып көрсетілген.

Сатуға арналған жылжымайтын мүлік өзіндік құнының ең азы және таза өткізу құны (ТӨҚ) бойынша көрсетіледі. Сатуға арналған жылжымайтын мүліктің ТӨҚ нарықты конъюнктура мен есепті күнгі бағаны ескере отырып бағаланады және Топ тиісті нарықтық операцияларды назарға ала отырып айқындайды.

Сатуға арналған деп жіктелген активтер

2011 жылы Топ Бас компанияның бақылауындағы ұйым бақылайтын компанияның «ҚазМұнайГазСервис» ЖШС компаниясының «Зәулім» ЖШС-дегі қатысу үлесінің 100% сату ниетін жария етті. Басшылық еншілес ұйымның шығуы сатуға арналған активтер тобы ретінде келесі себептермен жіктеуге сәйкес келеді деп есептеді:

- 2011 жылғы 28 желтоқсанда «Самұрық-Қазына жылжымайтын мүлік қоры» АҚ «ҚазМұнайГазСервис» ЖШС компаниясының «Зәулім» ЖШС-дегі қатысу үлесінің 100% сату туралы келісімге қол қойды.
- 2012 жылғы 25 қаңтарда Топ 68.631 мың теңге мөлшеріндегі сыйақы үшін еншілес ұйымның сатылуын аяқтады (28-ескертпе).
- 2012 жылғы 27 қаңтарда Компания «Зәулім» ЖШС-мен 27.049.064 мың теңге сомасында әкімшілік ғимараттың құрылысын қаржыландыруға Компания «Зәулім» ЖШС-не берген ақша қаражатын қайтару туралы келісімге қолын қойды.

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ

Есеп саясатындағы өзгерістер

Қабылданған есеп саясаты, бұдан әрі қарастырылатын жаңа немесе қайта қаралған Стандарттар мен 2011 жылғы 1 қаңтарда күшіне енген Түсіндірулерін қабылдауды қоспағанда, алдыңғы есепті жылда қолданылған есеп саясатына сәйкес келеді.

Жаңа және қайта қаралған стандарттар мен түсіндірулер

- 2011 жылғы 1 қаңтарда күшіне енген 24 ХҚЕС (IAS) түзету “Байланысты тараптар туралы ақпаратты ашып көрсету”.
- 2010 жылғы 1 ақпанда күшіне енген 32 ХҚЕС (IAS) «Қаржы құралдары: ақпаратты ұсыну».
- 2011 жылғы 1 қаңтарда күшіне енген 14 IFRIC түсіндірмесі «Ең аз қаржыландыру туралы талапқа қатысты алдын ала төлемдер».
- ХҚЕС жетілдіру (2010 жылдың мамыр айы)

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)

Жаңа және қайта қаралған стандарттар мен түсіндірулер (жалғасы)

Стандарттарды немесе түсіндірулерді қабылдау төменде сипатталған:

24 ХҚЕС (IAS) түзету “Байланысты тараптар туралы ақпаратты ашып көрсету”

ХҚЕС жөніндегі Кеңес байланысты тараптардың анықтамасын түсіндіріп беретін 24 ХҚЕС-ке (IAS) түзетуді жария етті. Жаңа анықтамаларда байланысты тараптардың қарым-қатынастары бөлігінде симметрияға көп көңіл бөлінген. Сондай-ақ түзету жеке тұлға немесе аға басқарушы персонал компанияның байланысты тараппен қарым-қатынастарына әсер ететін жағдайларды түсіндіріп береді. Сонымен бірге, түзету мемлекетпен немесе бақыланатын, есептілікті жасаушы-компания сияқты дәл сол мемлекет бірлесіп бақылайтын немесе соларға осы мемлекет едәуір ықпал ететін компаниялармен жасалатын мәмілелер үшін ақпаратты ашып көрсету жөніндегі талаптардан ерекшелікті көздейді. Түзетуді қолдану Топтың қаржылық жағдайына немесе қызметінің қаржылық нәтижелеріне әсер еткен жоқ.

32 ХҚЕС (IAS) түзетуі «Қаржы құралдары: ақпаратты ұсыну»

ХҚЕС жөніндегі Кеңес компанияларға акцияларға, опциондарға және үлестік құралдар ретінде варранттарға арналған құқықтарға белгілі бір шығарылымдарды жіктеуге мүмкіндік беретіндей етіп 32 ХБЕС-тегі (IAS) қаржылық міндеттеменің анықтамасын өзгертетін түзетуді жария етті. Бұл түзету, егер мұндай құқықтар пропорционалды негізде компанияның туынды емес үлестік құралдарының бір класының барлық иелеріне кез келген валютада тіркелген сома үшін компанияның меншікті үлестік құралдарының белгілі бір санын иемдену мақсатында мұндай құқықтарды берген жағдайда қолданылады. Түзету Топтың қаржылық жағдайына немесе қызметінің қаржылық нәтижелеріне әсерін тигізбеді, өйткені Топтың мұндай құралдары жоқ.

14 (IFRIC) түсіндірмесіне түзету “Ең аз қаржыландыру туралы талапқа қатысты алдын ала төлемдер”

Түзету компанияға қатысты ең аз қаржыландыру туралы талап қолданылғанда және компания мұндай талаптарды орындау мақсатында алдын ала төлемді жасағанда лайықсыз салдарды жояды. Түзету компанияға зейнетақы активі ретінде келешек қызметтердің құнына қатысты алдын ала төлемді мойындауға рұқсат береді. Топқа қатысты Қазақстан Республикасында қолданылатын ең аз қаржыландыру туралы талап қолданылмайды, сондықтан түсіндірмеге қатысты түзету Топтың қаржылық жағдайына немесе қызметінің қаржылық нәтижелеріне әсерін тигізбеді.

ХҚЕС жетілдіру

2010 жылдың мамыр айында ХҚЕС жөніндегі кеңес ішкі сәйкессіздіктерді жою және аталуын нақтылау мақсатында өзінің стандарттарына қатысты түзетулердің үшінші жинағын шығарды. Әрбір стандартқа қатысты жеке өтпелі ережелер бар. Төменде санамаланған стандарттарды қолдану (өзгерістерімен) Топтың қаржылық жағдайына немесе оның қызметінің нәтижелеріне әсер еткен жоқ.

- 3 ХҚЕС (IFRS) түзетуі «Бизнесі біріктіру» бақыланбайтын қатысу үлесін бағалау тәсілдеріне өзгерістер енгізді. Таратылған жағдайда өз иесіне компанияның таза активтеріндегі тепе-тең үлеске құқық беретін бақыланбайтын қатысу үлестерінің құрамдастары әділ құны бойынша не болмаса сатып алынатын компанияның сәйкестендірілетін таза активтеріндегі тепе-тең үлес бойынша бағалануы тиіс. Барлық басқа құрамдастар сатып алу күніне әділ құны бойынша бағалануы тиіс.
- 7 ХҚЕС (IFRS) түзету «Қаржы құралдары: ақпаратты ашып көрсету» ұсталып қалатын қамтамасыз ету туралы ашып көрсетілетін ақпараттың көлемін азайту есебінен ақпаратты ашып көрсетуге қойылатын талаптарды азайту және сипаттамалар контекстінде санды ақпаратты пайдалану туралы талаптың арқасында ақпаратты ашып көрсетуді жетілдіру мақсатында енгізілді.
- 1 ХБЕС-ке (IAS) түзету «Қаржылық есептілікті ұсыну» компания капиталдағы өзгерістер туралы есепте не болмаса қаржылық есептілікке ескертпелерде басқа да жиынтық кірістің әрбір құрамдасының талдауын ұсына алатындығын түсіндіреді.



ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)

ХҚЕС жетілдіру (жалғасы)

«ХҚЕС жетілдіру» жобасының нәтижесінде қабылданған, төменде көрсетілген басқа да түзетулер Топтың есеп саясатына, қаржылық жағдайына немесе қызмет нәтижелеріне әсерін тигізбеді:

- 3 ХҚЕС (IFRS) «Бизнесті біріктіру» (3 ХҚЕС (IFRS) қабылданғанға дейін жасалған бизнесті біріктіру мәмілелерімен негізделген шартты сыйақы (2008 жылғы редакцияда))
- 3 ХҚЕС (IFRS) «Бизнесті біріктіру» (Акцияларға негізделген төлемдермен бірге ерікті негізде ауыстырылмаған және ауыстырылған сыйақы)
- 27 ХҚЕС (IAS) «Шоғырландырылған және жеке қаржылық есептілік»;
- 34 ХҚЕС (IAS) «Аралық қаржылық есептілік»;
- Төменде көрсетілген түсіндірмелер мен түсіндірмелерге түзетулер Топтың есеп саясатына, қаржылық жағдайына немесе қызметінің нәтижелеріне әсерін тигізбеді:
- 13 IFRIC түсіндірмесі «Клиенттердің адалдығын қолдауға бағытталған бағдарламалар» (бонустық бірліктердің әділ құнын анықтау).
- 19 IFRIC түсіндірмесі «Үлестік құралдарды ұсыну арқылы қаржылық міндеттемелерді өтеу»

Шығарылған, бірақ әлі күшіне енбеген стандарттар

Төменде Топтың Қаржылық есептілігін шығару күніне шығарылған, бірақ күшіне енбеген стандарттар келтіріледі. Тізімге Топтың тұрғысынан келешекте қолданылған жағдайда ақпараттың ашылып көрсетілуіне, қаржылық жағдайына немесе қаржылық қызметтің нәтижелеріне әсер ететін шығарылған стандарттар мен түсіндірмелер қосылған. Топ осы стандарттарды олардың күшіне ену күнінен бастап қолдануға ниет білдіріп отыр.

1 ХҚЕС (IAS) түзету «Қаржылық есептілік: ақпаратты ұсыну» — «Басқа да жиынтық кіріс баптарын ұсыну»

1 ХҚЕС (IAS) түзетулері басқа да жиынтық кіріс құрамында ұсынылатын баптардың топтастырылуын өзгертеді. Баптар келешекте белгілі бір сәтте (мысалы, мойындалуы немесе өтелуі тоқтаған жағдайда) пайда немесе зиян құрамында қайта жіктелуі мүмкін, олар ешқашан қайта жіктелмейтін баптан жеке ұсынылуы тиіс. Түзету тек ұсынылуына ғана әсер етеді және Топтың қаржылық жағдайын немесе қызметінің қаржылық нәтижелерін қозғамайды. Түзету 2012 жылғы 1 қаңтардан немесе осы күннен кейін басталатын жылдық есепті кезеңдер үшін күшіне енеді.

12 ХҚЕС (IAS) «Табыс салығы» — «Кейінге қалдырылған салықтардың негізіндегі активтерді өтеу» түзетуі

Түзетуде әділ құн бойынша қайта бағаланатын инвестициялық жылжымайтын мүлікке қатысты кейінге қалдырылған салықты айқындау тетігі түсіндіріледі. Түзету аясында бағалануы үшін ХҚЕС (IAS) 40 сай әділ құнының үлгісі пайдаланылатын инвестициялық жылжымайтын мүлікке кейінге қалдырылған салық оның баланстық құны сату арқылы өтелетіндігіне сүйене отырып айқындалуы тиіс екендігіне дауланбайтын жорамал енгізіледі. Сонымен бірге, түзетуде активті сату туралы жорамалдың негізінде ғана ХҚЕС (IAS) 16 қайта бағалау үлгісіне сай бағаланатын амортизацияланбайтын активтер бойынша кейінге қалдырылған салықты есептеу қажеттілігі туралы талап енгізілді. Түзету 2012 жылғы 1 қаңтардан немесе осы күннен кейін басталатын жылдық есепті кезеңдер үшін күшіне енеді.

19 ХҚЕС (IAS) түзету «Қызметкерлерге сыйақы»

ХҚЕС жөніндегі кеңес 19 ХҚЕС (IAS) бірнеше түзетуді жариялады. Олар фундаменталды өзгерістерден (мысалы, әділ тетігін және жоспар активтерінің күтілетін кірістілігінің ұғымын алып тастау) қарапайым түсіндірулерге және формулировкасын өзгертуге дейін өзгеріп отырады. Түзетулер 2013 жылдың 1 қаңтарынан басталатын жылдық есепті кезеңдер үшін күшіне енеді және Топтың қаржылық жағдайына немесе қызметінің нәтижелеріне әсерін тигізбейді.

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)

Шығарылған, бірақ әлі күшіне енбеген стандарттар (жалғасы)

27 ХҚЕС (IAS) «Жекелеген қаржылық есептілік» (2011 жылғы редакцияда)

10 ХҚЕС (IFRS) пен 12 ХҚЕС (IFRS) жаңа стандарттарын жария етудің нәтижесінде жаңа редакциядағы 27 ХҚЕС (IAS) жекелеген қаржылық есептілікте еншілес, бірлесіп бақыланатын және қауымдасқан компанияларды есепке алумен шектеледі. Түзету 2013 жылғы 1 қаңтардан немесе осы мерзімнен кейін басталатын жылдық есепті кезеңдер үшін күшіне енеді.

28 ХҚЕС (IAS) «Қауымдасқан компанияларға және бірлескен кәсіпорындарға инвестициялар» (2011 жылғы редакцияда)

11 ХҚЕС (IFRS) пен 12 ХҚЕС (IFRS) жаңа стандарттарын жариялау нәтижесінде 28 ХҚЕС (IAS) «Қауымдасқан компанияларға және бірлескен кәсіпорындарға инвестициялар» атты 28 ХҚЕС (IAS) жаңа атауын алды және ол қауымдасқан компанияларға салынатын инвестицияларға қатысты ғана емес, сол сияқты бірлескен кәсіпорындарға салынатын инвестицияларға қатысты үлестік қатысу әдісін қолдануды сипаттайды. Түзету 2013 жылғы 1 қаңтардан басталатын жылдық есепті кезеңдер үшін күшіне енеді.

7 ХҚЕС (IFRS) түзету «Қаржы құралдары: ақпаратты ашып көрсету» — «Мойындалуын тоқтату туралы ақпаратты ашып көрсетуге қатысты жетілдірілген талаптар»

Түзету Топтың қаржылық есептілігін пайдаланушыларға мойындалуы тоқтатылмаған активтердің және тиісті міндеттемелердің өзара байланыс сипатын түсінуге мүмкіндік беру үшін берілген, бірақ мойындалуы тоқтамаған қаржы активтері туралы қосымша ақпаратты жария етуді талап етеді. Сонымен бірге, түзету Компанияның қаржылық есептілігін пайдаланушыларға мойындалуы тоқтаған мұндай активтерге компанияның жалғасып отырған қатысуының сипатын және осыған байланысты тәуекелдерді түсінуге мүмкіндік беру үшін мойындалуы тоқтаған активтерге жалғасып отырған қатысу туралы ақпаратты жария етуді талап етеді. Түзету 2011 жылғы 1 шілдеден немесе осы күннен кейін басталатын жылдық есепті кезеңдер үшін күшіне енеді. Түзету тек ақпаратты ашып көрсетуге ғана қатысты және Топтың қаржылық жағдайына немесе қызметінің нәтижелеріне әсер етпейді.

9 ХҚЕС (IFRS) «Қаржы құралдары: жіктеу және бағалау»

ХҚЕС жөніндегі кеңестің 39 ХҚЕС (IAS) ауыстыру жөніндегі жобасының бірінші кезеңінің нәтижелері бойынша шығарылған 9 ХҚЕС (IFRS) олар ХҚЕС (IAS) 39 айқындалғандай қаржылық активтер мен қаржылық міндеттемелерді жіктеуге және бағалауға қатысты қолданылады. Стандарт 2013 жылғы 1 қаңтардан немесе осы мерзімнен кейін басталатын жылдық есепті кезеңдерге қатысты күшіне енеді. Келесі кезеңдердің барысында ХҚЕС жөніндегі кеңес хеджирлеуді есепке алуды және қаржы активтерінің құнсыздануын қарастырады. Жоба 2011 жылы немесе 2012 жылдың бірінші жарты жылдығында аяқталады деп күтілуде. 9 ХҚЕС-тің (IFRS) бірінші кезеңін қолдану Топтың қаржылық активтерін жіктеуге және бағалауға әсерін тигізеді, бірақ қаржылық міндеттемелердің жіктелуіне және бағалауына әсерін тигізбейді. Аяқталған бейнені елестету үшін Топ осы стандарттың олар жарияланғаннан кейін жобаның басқа кезеңдерімен байланыстыра отырып қаржылық есептіліктегі тиісті сомаларға ықпалын бағалайды.

10 ХҚЕС (IAS) «Шоғырландырылған қаржылық есептілік»

10 ХҚЕС (IFRS) шоғырландырылған қаржылық есептіліктің есебінде қарастырылған 27 ХҚЕС (IAS) «Шоғырландырылған және жекелеген қаржылық есептіліктің» бір бөлігін ауыстырады. Сондай-ақ стандарт ПКИ-12 түсіндірмесінде «Шоғырлану — арнайы мақсаттағы компаниялар» қарастырылған мәселелерді қозғайды.

10 ХҚЕС (IFRS) арнайы мақсаттағы компанияларды қоса алғанда, барлық компанияларға қатысты қолданылатын бірегей бақылау үлгісін көздейді. 10 ХҚЕС (IFRS) стандартымен енгізілетін өзгерістер басшылықтан компаниялардың қайсысы бақыланатынын айқындау кезінде пайымдаулардың едәуір көлемін қажет етеді және тиісінше, 27 ХҚЕС (IAS) талаптарын қолдану кезінде бас компаниямен шоғырландырылуы тиіс.

Стандарт 2013 жылдың 1 қаңтарынан немесе осы күннен кейін басталатын жылдық есепті кезеңдерге қатысты қолданылады.

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)

Шығарылған, бірақ әлі күшіне енбеген стандарттар (жалғасы)

ХҚЕС (IFRS) 11 «Бірлескен қызмет туралы келісім»

11 ХҚЕС (IFRS) «Бірлескен қызметке қатысу» атты 31 ХБЕС (IAS) және «Бірлесіп бақыланатын компаниялар — қатысушылардың монетарлық емес салымдары» атты ПКИ-13 түсіндірмесін ауыстырады. 11 ХҚЕС (IFRS) пропорционалды шоғырландыру әдісімен бірлесіп бақыланатын компанияларды есепке алу мүмкіндігін жоққа шығарады.

Соның орнына бірлескен кәсіпорындардың анықтамасын қанағаттандыратын бірлесіп бақыланатын компаниялар үлестік қатысу әдісі бойынша ескеріледі. Топтың бірлескен қызмет туралы еш келісімдері жоқ және стандарт қабылдануының қаржылық есептілікке әсерін күтпейді.

Стандарт 2013 жылдың 1 қаңтарынан немесе осы күннен кейін басталатын жылдық есепті кезеңдерге қатысты қолданылады.

ХҚЕС (IFRS) 12 «Басқа компанияларға қатысу үлестері туралы ақпаратты ашып көрсету»

12 ХҚЕС (IFRS) шоғырландырылған қаржылық есептілік бөлігінде бұрын 27 ХҚЕС (IAS) көзделген ақпаратты ашып көрсетуге қойылатын барлық талаптар, сондай-ақ бұрын 31 ХҚЕС (IAS) мен 28 ХҚЕС (IAS) көзделген ақпаратты ашып көрсетуге қойылатын барлық талаптар қамтылған. Ақпаратты ашып көрсетуге қатысты мұндай талаптар компанияның еншілес компанияларға, бірлескен қызметке, ассоциацияланған және құрылымдалған компанияларға қатысу үлестеріне жатады. Сондай-ақ ақпаратты ашып көрсетуге қатысты белгілі бір жаңа талаптар енгізілді. Стандарт 2013 жылдың 1 қаңтарынан немесе осы күннен кейін басталатын жылдық есепті кезеңдерге қатысты қолданылады.

13 ХҚЕС (IFRS) «Әділ құнды бағалау»

13 ХҚЕС (IFRS) бір стандарта ХҚЕС-ке сай әділ құнын бағалауға қатысты барлық нұсқауларды біріктіреді. 13 ХҚЕС (IFRS) компаниялар әділ құнды пайдалануға міндетті болған кезінде өзгерістерді енгізбей, әділ құнды пайдалану қажет болғанда немесе рұқсат етілгенде ХҚЕС-ке сай әділ құнды бағалауға қатысты нұсқауларды береді. Қазіргі уақытта Топ мұндай стандарттың қолданылуының қаржылық жағдайға және қызметтің қаржылық нәтижелеріне әсерін бағалайды. Стандарт 2013 жылғы 1 қаңтардан немесе осы күннен кейін басталатын жылдық есепті кезеңдерге қатысты қолданылады.

Шетел валютасын қайта есептеу

Топтың шоғырландырылған қаржылық есептілігі теңгемен берілген, әрі ол Компания мен оның еншілес ұйымдарының функционалдық валютасы болып табылады. Теңге Компания мен оның еншілес ұйымдары қызмет ететін негізгі экономикалық қоршаудың валютасы болып табылады. Топтың әр компаниясы өзінің жеке функционалды валютасын айқындайды және әрбір компанияның қаржылық есептілігіне қосылған баптар осы функционалдық валютада бағаланып отырады.

Шетел валюталарындағы операциялар бастапқыда операциялар мойындау критерийлерін қанағаттандыратын күнге қолданылатын спот-бағамы бойынша олардың функционалдық валютасында Топ компанияларымен ескеріледі.

Шетел валютасында көрсетілген монетарлық активтер мен міндеттемелер есепті күнге қолданылатын функционалды валютаның спот-бағамы бойынша қайта есептеледі. Барлық айырмалар Пайда мен зияндар туралы есепте көрсетіледі.

Тарихи құнның негізінде шетелдік валютада бағаланатын монетарлық емес баптар бастапқы мәмілелер жасалған күні қолданыста болған бағамдар бойынша қайта есептеледі. Әділ құн бойынша шетелдік валютада бағаланатын монетарлық емес баптар әділ құн белгіленген күні қолданыста болған бағамдар бойынша қайта есептеледі.

Ресми айырбас бағамдары ретінде Қазақстан Республикасында Қазақстан қор биржасында («ҚҚБ») белгіленген орташа алынған валюта бағамдары пайдаланылады.

ҚҚБ 2011 жылғы 31 желтоқсанда белгілеген АҚШ долларының айырбас бағамы 1 АҚШ долларына шаққанда 148,4 теңгені құрады (2010 жылы: 1 АҚШ долларына шаққанда 147,5 теңге).

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)

Кірістерді мойындау

Егер Топтың экономикалық пайданы алуы ықтимал деп бағаланса және егер түсім төлемнің жасалу уақытына қарамастан сенімді түрде бағалай алынса, түсім мойындалады. Түсім шартта айқындалған төлем талаптарын ескере отырып және салықтарды немесе алымдарды шегере отырып, алынған немесе алынуға жататын сыйақының әділ құны бойынша бағаланады. Топ принципал немесе агент ретінде болатындығын айқындау мақсатында белгілі бір критерийлерге сәйкес түсім алуды көздейтін өзі жасайтын шарттарды талдайды. Топ ол барлық мұндай шарттар бойынша принципал ретінде болады деген тұжырымға келді. Түсімді мойындау үшін келесі критерийлер орындалуы тиіс:

Жылжымайтын мүлікті сату

Жылжымайтын мүлікті сатудан түскен кіріс, әдетте, жылжымайтын мүлікті иелік етуден болған едәуір тәуекелдер мен пайдалар сатып алушыға өткенде мойындалады. Аяқталмаған жылжымайтын мүлік объектілеріне арналған талап ету құқықтарын беруден түскен кірістер сатып алушыға талап ету құқықтарымен байланысты елеулі тәуекелдер мен пайданы беру кезінде мойындалады.

Жалға беруден түскен кіріс

Жалдаумен байланысты бастапқы тікелей шығындарды шегергенде, операциялық жалдаудан болған дебиторлық берешек, олар пайда болғанда мойындалатын жалдаудан болған шартты кірістерді қоспағанда, жалдау мерзімінің ішінде тепе-тең негізде мойындалады.

Пайыздық кіріс

Амортизацияланған құн және сату үшін қолда бар деп жіктелген пайыздық қаржы активтері бойынша бағаланатын барлық қаржы құралдары бойынша пайыздық кіріс немесе шығыс тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісін пайдалана отырып мойындалады, әрі ол қаржы құралын болжамды пайдалану мерзімінің бойында немесе егер бұл орынды болса, қаржы активінің немесе міндеттеменің таза баланстық құнына дейінгі ұзақ емес кезеңнің ішінде күтілетін келешек төлемдерді немесе ақша қаражатының түсімдерін дәл дисконттайды. Пайыздық табыс Пайда мен зияндар туралы есепте қаржыландырудан түскен табыстар құрамына енгізіледі.

Шығыстарды тану

Шығыстар пайда болу шамасына қарай танылады және олар есептеу қағидатының негізіне жатқызылған сол кезеңде пайда мен зияндар туралы шоғырландырылған есепте көрсетіледі.

Қарыздар бойынша шығыстар

Топтың ниетіне сәйкес пайдалануға немесе сатуға дайындау үшін ұзақ уақыт кезеңін міндетті түрде талап ететін активті сатып алумен, салумен немесе өндірумен тікелей байланысты қарыздар бойынша шығындар мұндай активтің бастапқы құны ретінде капиталданады. Заемдар бойынша барлық өзге шығындар келтірілген есепті кезеңдегі шығындарға жатқызылады. Қарыздар бойынша шығындарға пайыздардың төленуі және Топ қарызға алынған қаражатпен байланысты шеккен басқа да шығындар жатады.

Табыс салығы

Ағымдағы табыс салығы

Ағымдағы кезең үшін ағымдағы табыс салығы бойынша салық активтері мен міндеттемелер салық органдарынан өтелуге немесе салық органдарына төленуге болжанатын сома бойынша бағаланады. Осы соманы есептеу үшін қолданылатын салық мөлшерлемелері мен салық заңнамасы, — есепті күнге қабылданған немесе нақты қабылданған мөлшерлемелер мен заңнама.

Тікелей капиталда мойындалған баптарға қатысты ағымдағы табыс салығы Пайда мен зияндар туралы есепте емес, капитал құрамында мойындалады. Топ басшылығы соған қатысты тиісті салық заңнамасы әртүрлі түсіндірілуі мүмкін салық декларацияларында көрсетілген позицияларды мерзімді етіп бағалайды және қажетіне қарай резервтерді құрады.



ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)

Мерзімі ұзартылған табыс салығы бойынша жеңілдіктер

Кейінге қалдырылған табыс салығы

Кейінге қалдырылған салық активтер мен міндеттемелердің салық базасы мен олардың баланстық құны арасындағы есепті күнге Қаржылық есептілік мақсаттары үшін уақытша айырмаларды айқындау арқылы міндеттемелер әдісі бойынша есептеледі.

Кейінге қалдырылған салық міндеттемелері мына жағдайлардан басқа, барлық салық салынатын уақыт айырмалары бойынша мойындалады:

- кейінге қалдырылған салық міндеттемесі бизнесті біріктіру болып табылмайтын мәміленің барысында гудвилді, активті немесе міндеттемені бастапқыда мойындау нәтижесінде туындайды және операцияны жасау сәтіне бухгалтерлік табысқа да, сол сияқты салық салынатын табысқа немесе шығынға ықпал етпейді;
- еншілес компанияларға, ассоциацияланған компанияларға инвестициялармен, сондай-ақ бірлескен қызметке қатысу үлестерімен байланысты салық салынатын уақыт айырмаларына қатысты, егер уақыт бөлуінде уақыт айырмасының азаюын бақылау жасауға мүмкін болса және уақыт айырмасы таяу арада азайтылмайды деген едәуір ықтималдылық болса.

Кейінге қалдырылған салық активтері, мына жағдайлардан басқа, соған қарсы есептен шығарылатын уақыт айырмалары, пайдаланылмаған салық жеңілдіктері мен пайдаланылмаған салық шығындары есепке алынуы мүмкін салық салынатын пайда болады деген едәуір ықтималдылық болатын дәрежеде барлық есептен шығарылатын уақыт айырмалары, пайдаланылмаған салық жеңілдіктері және пайдаланылмаған салық шығындары бойынша мойындалады:

- есептен шығарылатын уақыт айырмасына қатысты кейінге қалдырылған салық активі бизнесті біріктірудің салдарынан емес пайда болған және операцияны жасау сәтіне бухгалтерлік табысқа да, сол сияқты салық салынатын табысқа немесе шығынға ықпал етпейтін активті немесе міндеттемені бастапқыда мойындау нәтижесінде туындайды;
- еншілес компанияларға, ассоциацияланған компанияларға инвестициялармен, сондай-ақ бірлескен қызметке қатысу үлестерімен байланысты есептен шығарылатын уақыт айырмаларына қатысты кейінге қалдырылған салық активтері уақыт айырмалары келешекте пайдаланылады және соған қарсы уақыт айырмалары қолданылуы мүмкін салық салынатын пайда орын алады деген айтарлықтай ықтималдылық бар дәрежеде ғана мойындалады.

Кейінге қалдырылған салық активтерінің баланстық құны әрбір есепті күнге қайта қаралып, кейінге қалдырылған салық активтерінің барлығын немесе бір бөлігін пайдалануға мүмкіндік беретін жеткілікті салық салынатын табысқа қол жеткізу шамалы деп бағаланатын дәрежеде азаяды. Мойындалмаған кейінге қалдырылған салық активтері әрбір есепті күнге қайта қаралады және келешек салық салынатын пайда кейінге қалдырылған салық активтерін пайдалануға мүмкіндік береді деген едәуір ықтималдық туындаған дәрежеде ғана мойындалады.

Кейінге қалдырылған салық активтері мен міндеттемелер қабылданған немесе нақты қабылданған есепті күнгі жағдай бойынша салық мөлшерлемелерінің (және салық заңнамасының) негізінде актив өткізіледі, ал міндеттеме өтеледі деген есепті жылда қолданатын болады деп болжанатын салық мөлшерлемелері бойынша бағаланады.

Табыс немесе шығын құрамында мойындалған баптарға қатысты кейінге қалдырылған салық табыс немесе шығын құрамында мойындалмайды. Кейінге қалдырылған салықтар баптары олардың негізіндегі операцияларға сәйкес не болмаса басқа да жиынтық кірістің құрамында немесе тікелей капиталда мойындалады.

Кейінге қалдырылған салық активтері мен кейінге қалдырылған салық міндеттемелері, егер заңи тұрғыдан бекітілген ағымдағы салық активтері мен міндеттемелерді есепке алу құқығы болса және кейінге қалдырылған салықтар дәл сол салық салынатын компанияға немесе салық органына қатысты болса, бір біріне қарсы есепке алынады.

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)

Қызметкерлерге сыйақылар

Әлеуметтік салық

Топ Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнаманың талаптарына сәйкес әлеуметтік салық төлейді. Әлеуметтік салық бойынша шығыстар олардың пайда болу сәтіндегі шығыстарға жатады.

Белгіленген жарналармен зейнетақы жоспарлары

Топ арнайы зейнетақы қорларына жарналар ретінде өзінің қызметкерлерінің жалақысынан 10% ұстайды. Заңнаманың талаптарына сәйкес зейнетақы төлемдері үшін жауапкершілік қызметкерлердің мойнында, бұл ретте Топтың еңбек қызметі аяқталғаннан кейін қызметкерлерге өтемақыларды төлеу бойынша ағымдағы немесе келешек міндеттемелері жоқ.

Қаржы активтері

Бастапқы мойындау және бағалау

39 ХҚЕС (IAS) әрекет ету саласындағы қаржылық активтер сәйкесінше кіріс немесе шығыс арқылы әділ құны бойынша қайта бағаланатын қаржылық активтер; өтеуге дейінгі кредиттер мен дебиторлық қарыздар, инвестициялар, сату үшін қолда бар қаржылық активтер ретінде белгіленген туынды құралдар ретінде жіктеледі. Топ өзінің қаржылық активтерін оларды бастапқы мойындау кезінде жіктейді.

Қаржы активтері бастапқыда инвестициялар болған жағдайда ұлғайтылған, мәміле бойынша сонымен тікелей байланысты шығындарға табыс не болмаса залал арқылы әділ құны бойынша қайта бағаланбайтын әділ құны бойынша мойындалады.

Заңнамада немесе белгілі бір нарықта қабылданған ережелерде белгіленген мерзімде активті жеткізуді талап ететін қаржылық активтерді сатып алу немесе сату бойынша барлық мәмілелер (“стандартты талаптардағы” сауда) мәмілені жасау күніне, яғни Топ өз мойнына активті сатып алу немесе сату міндеттемесін қабылдаған күнге мойындалады.

Топтың қаржылық активтеріне ақша қаражаты мен қысқа мерзімді әрі ұзақ мерзімді депозиттер, мемлекеттік облигациялар сауда және басқа да дебиторлық берешек, қарыздар және сыйақыны есептей отырып құрылыс компанияларына төленген сомалар сияқты алынатын басқа да сомалар жатады.

Одан кейінгі бағалау

Қаржылық активтерді одан кейінгі бағалау олардың жіктелуіне былайша тәуелді болады:

Пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша қайта бағаланатын қаржылық активтер

«Кіріс немесе шығын арқылы қайта бағаланатын қаржылық активтер» санатына саудаға арналған қаржылық активтер және кіріс немесе шығын арқылы қайта бағаланатын қаржылық активтер санатында бастапқы тануға жатқызылған қаржылық активтер жатады. Қаржылық активтер жақын болашақта сату мақсатында сатып алынған жағдайда саудаға арналған деп жіктеледі. Кіріс немесе шығын арқылы қайта бағаланатын қаржылық активтер әділ құны бойынша Қаржылық жағдай туралы есепте ескеріледі, ал әділ құнының өзгеруі Пайда мен зияндар туралы есепте қаржыландырудан түскен кірістер немесе қаржыландыруға жұмсалған шығыстар құрамында танылады.

Топтың пайда немесе зиян арқылы әділ құны бойынша қайта бағаланатын ретінде айқындалған қаржы активтері жоқ.

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)

Қаржы активтері (жалғасы)

Пайда немесе шығын арқылы әділ құны бойынша қайта бағаланатын қаржылық активтер (жалғасы)

Топ туынды құралдарға ұқсамайтын саудаға арналған қаржы активтерін оларды таяу арада сату ниетінің бар-жоғы туралы жорамалдың орындылығына қатысты талдайды. Егер сирек жағдайларда Топ солар үшін белсенді нарықтардың болмауының салдарынан осы активтермен сауда жасауға шамасы келмесе және басшылықтың оларды таяу арада сатуға қатысты ниеті өзгеріп кетсе, Топ мұндай қаржы активтерін қайта жіктеу туралы шешімді қабылдай алады. Қарыздар мен дебиторлық берешек, сату үшін қолда бар құралдарының немесе өтеуге дейін ұсталатын қаржы құралдарының санатындағы мұндай активтердің қайта жіктелуі активтің сипатына байланысты болады. Жүргізілген талдау компанияның әділ құн бойынша есепке алу мүмкіндігін пайдалануына орай пайда немесе зиян арқылы әділ құны бойынша қайта бағаланатын деп жіктелген қаржы активтеріне әсерін тигізбейді; мұндай құралдар бастапқыда мойындалғаннан кейін қайта жіктеле алмайды.

Ақша қаражаты және олардың баламалары

Қаржылық жағдай туралы есептегі ақша қаражаты мен олардың баламаларына банктердегі ақша қаражаты және кассадағы қолма-қол ақша, сондай-ақ бастапқы өтеу мерзімі үш айдан аспайтын қысқа мерзімді депозиттер жатады.

Заемдар және дебиторлық берешек

Қарыздар мен дебиторлық берешек, ұзақ мерзімді депозиттерді қоса алғанда, белсенді нарықта жүрмейтін белгіленген немесе айқындалатын төлемдері бар туынды емес қаржы активтерін білдіреді. Бастапқыда мойындалғаннан кейін осы сияқты қаржы активтері құнсызданудан болған шығындарды шегере отырып, тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісін пайдалана отырып айқындалған амортизациялық құны бойынша бағаланады. Амортизациялық құн сатып алу кезіндегі дисконттарды немесе сыйлықақыларды, сондай-ақ тиімді пайыздық мөлшерлеменің ажыратылмас бөлігі болып табылатын комиссиялық немесе шығындарды ескере отырып есептеледі. Тиімді пайыздық мөлшерлемені пайдалану негізіндегі амортизация Пайда немесе зияндар туралы есепте қаржыландырудан түскен кірістердің құрамына жатқызылады. Құнсызданумен негізделген шығыстар Пайда мен зияндар туралы есепте қарыздар болған жағдайда қаржыландыру шығындарының құрамында және дебиторлық берешек болған жағдайда басқа да операциялық шығыстардың құрамында мойындалады.

Сату үшін қолда бар қаржылық инвестициялар

Сату үшін қолда бар қаржы инвестицияларына борыштық бағалы қағаздар жатады. Осы санаттағы борыштық бағалы қағаздар — Топ белгісіз уақыт кезеңі ішінде ұстап отырғысы келетін және өтімділікті қамтамасыз ету мақсатында немесе нарықтық талаптардың өзгеруіне жауап ретінде сатылу мүмкін бағалы қағаздар.

Бастапқыда мойындалғаннан кейін сату үшін қолда бар қаржы инвестициялары әділ құны бойынша бағаланады, ал солар бойынша өткізілмеген кірістер немесе шығыстар сату үшін қолда бар құралдар қорының құрамында басқа да жиынтық кіріс ретінде жинақталған кірістер немесе шығыстар басқа операциялық кірістің құрамында мойындалатын инвестицияларды мойындау тоқтаған сәтке дейін не болмаса жинақталған шығыстар сату үшін қолда бар құралдардың қорынан пайда немесе зиян құрамына қайта жіктелгенде инвестициялар құнсызданған болып есептелген сәтке дейін мойындалады және қаржыландыру бойынша шығындар ретінде мойындалады. Сату үшін қолда бар қаржы инвестицияларын ұстау кезеңінде түскен пайыздар тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісі бойынша пайыздық кірістер ретінде көрсетіледі.

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)

Қаржы активтері (жалғасы)

Мойындауды тоқтату

Қаржылық активтің (немесе, қолданылатын жерде — қаржылық актив бөлігі немесе ұқсас қаржылық активтер тобының бір бөлігі) мына жағдайларда танылуы тоқтатылады:

- активтен келетін ақша ағындарын алу құқығының қолданылу мерзімі аяқталса, қаржы активі (немесе қолданылуына қарай — қаржы активінің бір бөлігі немесе ұқсас қаржы активтері топтарының бір бөлігі) қаржылық жай-күй туралы есепте мойындалуын тоқтатады.
- Топ активтен ақша ағымын алу құқығын берсе не болмаса үшінші тарапқа түсетін ақша ағымдарын толық көлемде және «транзиттік» келісім бойынша ешбір елеулі кідірусіз төлеу бойынша өз мойнына міндеттеме алса; және не болмаса (а) Топ активтен болатын барлық тәуекелдер мен пайданы берсе, не болмаса (б) Топ активтен болатын барлық тәуекелдер мен пайданы бермей, оларды сақтамаса, бірақ осы активтің бақылауын берсе.

Егер Топ активтен ақша ағындарын алуға арналған өзінің барлық құқықтарын берсе не болмаса транзиттік келісімді жасаса, ол меншік құқығымен байланысты тәуекелдер мен пайданы сақтап қалғандығын, және егер сақтап қалса, қай көлемде сақтағандығын бағалайды. Егер Топ активтен болған барлық тәуекелдер мен пайданы бермесе, бірақ оны өзінде сақтамаса, сондай-ақ жаңа активке бақылау бермесе, жаңа актив Топ берілген активте өзінің қатысуын жалғастыратын дәрежеде мойындалады. Мұндай жағдайда Топ тиісті міндеттемені мойындайды. Берілген актив және тиісті міндеттеме Топ сақтаған құқықтар мен міндеттемелерді көрсететін негізде бағаланады.

Берілген актив бойынша кепілдік түрін қабылдайтын жалғасып отырған қатысу келесі өлшемдердің ең азы бойынша танылады: активтің бастапқы баланстық құны немесе төленуін Топ талап етуі мүмкін ең көп соманың ең азы бойынша мойындалады.

Қаржылық активтердің құнсыздануы

Әрбір есепті күнге Топ қаржылық активтің немесе қаржылық активтер тобының құнсыздануының объективті белгілерінің болуын бағалайды. Қаржылық актив немесе қаржылық активтер тобы активті бастапқы мойындаудан кейін орын алған бір немесе одан артық оқиға (орын алған «шығынның туындау жағдайы») нәтижесінде құнсызданудың объективті дәлелі болған жағдайда құнсызданған болып есептеледі, әрі олар сенімді түрде бағалауға болатын қаржылық актив немесе қаржылық активтер тобы бойынша күтілетін болашақ ақша қаражаты ағындарына әсер етті. Құнсыздану дәлеліне борышкер немесе борышкерлер тобы айтарлықтай қаржылық қиындықтарды бастап өткізіп отырғанына, өз берешегіне қызмет көрсете алмай отырғанына немесе пайыздарды не болмаса негізгі берешек сомасын дұрыс төлемей отырғанына, сондай-ақ олар банкроттық процедурасын немесе өзге де қаржылық қайта ұйымдастыруды жасайтындығына нұсқаулар кіруі мүмкін. Сонымен бірге, мұндай дәлелдерге бағалауға болатын қаржы құралы бойынша күтілетін келешек ақша ағындарының азаюына көрсететін байқалатын деректер, атап айтқанда, мерзімі өткен берешек көлемдерінің және борыштарды төлеу міндеттемелерін орындаудан бас тартулармен белгілі бір өзара байланысты болатын экономикалық жағдайлардың өзгеруі жатады.

Амортизацияланған құн бойынша есептелетін қаржылық активтер

Амортизацияланған құн бойынша ескерілетін қаржылық активтерге қатысты Топ ең алдымен дербес маңызды қаржылық активтердің объективті құнсыздану дәлелдеріне жеке бағалау не болмаса дербес маңызды болып табылмайтын қаржы активтері бойынша жиынтық бағалау жасайды. Егер Топ дербес бағаланатын қаржылық актив құнсыздануының объективті дәлелдері жоқ деп анықтаса, ол осы активті дәл сондай кредиттік тәуекел сипаттамалары бар қаржылық активтер тобына қосады, ал содан кейін осы активтерді жиынтық негізде құнсыздану мәніне қарастырады. Солар бойынша құнсыздану шығындары мойындалатын не болмаса мойындалуы жалғасатын құнсыздану затына жеке бағаланатын активтер құнсыздану затына жиынтық бағалауға қосылмайды.

Құнсыздану шығыны болуының объективті дәлелі болғанда шығын сомасы активтің баланстық құны мен күтілетін келешек ақша ағындарының келтірілген құны арасындағы айырма ретінде (әлі бола қоймаған келешекте күтілетін кредиттік шығындарды есепке алмастан) бағаланады. Есептік келешек ақша ағындарының келтірілген құны қаржылық актив бойынша бастапқы тиімді пайыздық мөлшерлеме бойынша дисконтталады. Егер қарыз бойынша пайыздық мөлшерлеме құбылмалы болып табылса, құнсыздану шығынын бағалау үшін дисконттау мөлшерлемесі пайыздың ағымдағы тиімді мөлшерлемесін білдіреді.



Жылдық есебі <b>2011</b>		2011 ЖЫЛДЫҢ ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІГІ ЖӘНЕ ТӘУЕЛСІЗ АУДИТОРЛАРДЫҢ ЕСЕБІ		 «Самұрық-Қазына» ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҚОРЫ	
«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ		Шоғырландырылған қаржылық есептілік		«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ	
ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)				ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)	
4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)				4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)	
Қаржылық активтердің құнсыздануы (жалғасы)				Қаржылық міндеттемелер (жалғасы)	
Амортизацияланған құн бойынша есептелетін қаржылық активтер (жалғасы) Активтің баланстық құны резерв шотын пайдалану арқылы төмендетіледі, ал шығын сомасы Пайда мен зияндар туралы есепте танылады. Төмендетілген баланстық құн бойынша пайыздық кірісті есептеу, құнсызданудан болған шығынды бағалау мақсатында болашақ ақша ағындарын дисконттау үшін қолданылатын пайыздық мөлшерлемеге негізделе отырып жалғаса береді. Пайыздық кірістер Пайда мен зияндар туралы есептің қаржыландырудан түскен кіріс құрамында көрсетіледі. Қарыздар тиісті резервтермен бірге, егер оларды келешекте нақты өтеу мүмкіндігі болмаса, ал барлық қолжетімді қамтамасыз ету сатылып не болмаса Топқа берілсе, баланстан есептен шығарылады. Егер келесі жылдың ішінде құнсызданудан болған есепті шығынның сомасы құнсыздану мойындалғаннан кейін болған қандай да бір оқиғаның салдарынан ұлғаятын не болмаса азаятын болса, құнсызданудан болған бұрын мойындалған шығын сомасы резерв шотының түзетілуі арқылы ұлғаяды не болмаса азаяды. Егер қаржы құралының құнын бұрынғы есептен шығарылуы кейіннен қалпына келтірілсе, қалпына келтіру сомасы Пайда мен зияндар туралы есепте қаржыландыру шығындарының құрамында мойындалады.		Одан кейінгі бағалау (жалғасы)  Бас компаниядан алынған қарыз Бас компаниядан алынған қарыз бастапқы танудан кейін тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісі бойынша амортизацияланған құны бойынша көрсетіледі. Тиісті кірістер мен шығыстар міндеттемелерді тану тоқтатылған кезде, сондай-ақ амортизацияның есептелуіне қарай Пайда мен зияндар туралы есепте мойындалады.		Амортизациялық құн сатып алу кезіндегі дисконттарды немесе сыйлықақыларды, сондай-ақ тиімді пайыздық мөлшерлеменің ажыратылмас бөлігі болып табылатын комиссиялық немесе шығындарды ескере отырып есептеледі. Тиімді пайыздық мөлшерлеме амортизациясы Пайда мен зияндар туралы есепте қаржыландырудан болған шығыстар құрамына енгізіледі.	
Сату үшін қолда бар қаржылық инвестициялар Сату үшін қолда бар қаржы инвестицияларына қатысты Топ әрбір есепті күнге инвестициялар немесе инвестициялар тобы құнсыздануға ұшырағандығының объективті дәлелінің бар екендігін бағалайды.		Мойындауды тоқтату Қаржылық жағдай туралы есепте қаржылық міндеттеменің танылуы, егер міндеттеме өтелсе, күші жойылса, немесе оның әрекет ету мерзімі аяқталған жағдайда тоқтатылады.		Егер Бас компанияның алдындағы қаржылық міндеттеме біршама айырмашылығы бар шарттарда Бас компанияның алдындағы өзге міндеттемеге ауыстырылса немесе, егер бар қаржылық міндеттеменің талаптары біршама өзгертілсе, мұндай ауыстыру немесе өзгерістер бастапқы міндеттемені тануды тоқтату және жаңа міндеттемені тануды бастау деп есептеледі, ал олардың баланстық құнындағы айырма Капиталдағы өзгерістер туралы есепте танылады.	
Сату үшін қолда бар деп жіктелген борыштық құралдар жағдайында құнсыздану амортизациялық құн бойынша ескерілетін қаржы активтеріне қатысты қолданылатын дәл сол критерийлердің негізінде бағаланады. Дегенмен құнсызданудан болған шығын сомасы бұрын Пайда мен зияндар туралы есепте мойындалған осы инвестициялар бойынша құнсыздану шығынын шегере отырып, амортизацияланған құн мен ағымдағы әділ құн арасындағы айырма ретінде бағаланған жинақталған шығынды білдіреді.		Қаржы құралдарын өзара есепке алу  Қаржы активтері мен қаржы міндеттемелері өзара есепке алынуға жатады, ал нетто-сомасы мына жағдайларда Қаржылық жағдай туралы шоғырландырылған есепте ұсынылады: <ul style="list-style-type: none"><li>қазіргі сәтте мойындалған сомаларды өзара есепке алуға арналған заңды құқық болғанда;</li><li>нетто-негізде есептесуді жасау не болмаса активтерді өткізу және осымен бір мезгілде міндеттемелерді өтеу ниеті болғанда.</li></ul>		Қаржы құралдарының әділ құны  Әрбір есепті күнге белсенді нарықтарда саудалануы жүзеге асырылып отырған қаржы құралдарының әділ құны мәміле бойынша шығасылар шегерілмей нарықтық баға белгілеулерге немесе дилерлердің баға белгілеулеріне сүйене отырып (ұзақ позицияларды сатып алуға арналған баға белгілеу және қысқа позицияларды сатуға арналған баға белгілеу) анықталады. Белсенді нарықта саудалануы жүзеге асырылмайтын өзге қаржы құралдарының әділ құны ыңғайлы бағалау әдістемелері пайдалана отырып анықталады. Мұндай әдістемелерге мыналар кіруі мүмкін: <ul style="list-style-type: none"><li>коммерциялық негізде жуырда жасалған мәмілелердің бағаларын пайдалану;</li><li>ұқсас құралдардың ағымдағы әділ құнын пайдалану;</li><li>дисконтталған ақша ағындарын не болмаса бағалаудың басқа да үлгілерін талдау.</li></ul>	
Қаржылық міндеттемелер бастапқыда қарыздар болған жағдайда тікелей солармен байланысты мәміле бойынша шығындарға көбейтілген әділ құны бойынша мойындалады.		Қаржылық міндеттемелеріне сауда кредиторлық берешек, Бас компанияның қарыздары жатады.		Қаржы құралдарының әділ құнын талдау және оны айқындау әдістері туралы қосымша ақпарат 27-ескертпеде келтіріледі.	
Одан кейінгі бағалау Қаржылық міндеттемелерді одан кейінгі бағалау олардың жіктелуіне былайша тәуелді болады:		Топтың қаржылық міндеттемелеріне сауда кредиторлық берешек, Бас компанияның қарыздары жатады.		Құрылыс компанияларына берілген аванстар	
Сауда кредиторлық берешек Сауда кредиторлық берешек бойынша міндеттемелер Топқа шоттардың жазылып берілуіне қарамастан алынған тауарлар мен көрсетілген қызметтер үшін келешекте төленуі тиіс болатын соманың әділ құны болып табылатын бастапқы құн бойынша ескеріледі.		Одан кейінгі бағалау Қаржылық міндеттемелерді одан кейінгі бағалау олардың жіктелуіне былайша тәуелді болады:		Құрылыс компанияларына берілген аванстар инвестициялық жылжымайтын мүлік объектілерін салу үшін төленген аванстық төлемдерді білдіреді. Құрылыс компанияларына берілген аванстар, егер болса, құнсыздануды шегеру арқылы үлестік қатысу шарттарын жасау күніне құны (нақты аударылған сома) бойынша бағаланады. Объектіге қатысты меншік құқығының құрылыс компаниясынан Топқа ауысу сәтіне құрылыс компанияларына берілген аванстың баптары жабылады.	

Жылдық есебі <b>2011</b>		2011 ЖЫЛДЫҢ ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІГІ ЖӘНЕ ТӘУЕЛСІЗ АУДИТОРЛАРДЫҢ ЕСЕБІ		 «Самұрық-Қазына» ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҚОРЫ									
«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ		Шоғырландырылған қаржылық есептілік		«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ									
ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)				ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)									
4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)				4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)									
Инвестициялық жылжымайтын мүлік				Материалдық емес активтер									
<p>Инвестициялық жылжымайтын мүлікке жалдау ақысын немесе капитал құнының өсуінен болған кірісті немесе соны әлде басқасын алу үшін ұсталатын жылжымайтын мүлік кіреді. Жалдау шарттарында меншікте болатын жылжымайтын мүлік инвестициялық жылжымайтын мүліктің анықтамасына сәйкес келгенде инвестициялық жылжымайтын мүлік ретінде жіктеледі. Жалдау бойынша міндеттемелер жалға алынатын жылжымайтын мүліктен болатын сыйақының әділ құны бойынша 17 ХҚЕС-ке сәйкес мойындалады.</p>				<p>Жеке сатып алынған материалдық емес активтер бастапқы тану кезінде бастапқы құны бойынша бағаланады. Бизнесті біріктіру нәтижесінде сатып алынған материалдық емес активтердің бастапқы құны сатып алу күніне олардың әділ құны болып табылады. Бастапқы танудан кейін материалдық емес активтер жинақталған құнсыздану шығындары мен жинақталған амортизация шегерілген бастапқы құны бойынша ескеріледі. Өнімдерді әзірлеуге капиталға айналдырылған шығындарды қоспағанда, топ ішінде жасалған материалдық емес активтер капиталға айналмайды және тиісті шығыс олар пайда болған есепті жыл үшін Пайда мен зияндар туралы есепте көрсетіледі.</p>									
<p>Инвестициялық жылжымайтын мүлік бастапқыда, мәміле бойынша шығындарды қоса алғанда, бастапқы құны бойынша бағаланады. Баланстық құнына, егер оларды мойындау критерийлері орындалса және инвестициялық жылжымайтын мүлікке ағымдағы қызмет көрсетуге шығындар болмаса, мұндай шығындардың пайда болу сәтіне қолдағы инвестициялық жылжымайтын мүліктің бөліктерін ауыстыру құны кіреді. Инвестициялық жылжымайтын мүлік бастапқыда мойындалғаннан кейін жинақталған тозу мен жинақталған құнсыздануды шегере отырып бастапқы құны бойынша ескеріледі. Тозу оның пайдалы пайдалану мерзімінің ішінде тік желілік әдіспен есептеледі, әрі оның мерзімі 50 жылды құрайды.</p>				<p>Материалдық емес активтердің шектелген пайдалы пайдалану мерзімі бар. Шектелген пайдалы пайдалану мерзімі бар материалдық емес активтер осы мерзімнің ішінде амортизацияланады және егер мұндай материалдық емес активтің құнсыздану белгілері болса, құнсыздану мәніне бағаланады. Шектелген пайдалы пайдалану мерзімі бар материалдық емес актив үшін амортизация кезеңі мен оны есептеу әдісі кем дегенде әрбір есепті кезеңнің соңында қайта қаралады. Пайдалы пайдаланудың болжамды мерзімінің немесе активте көрсетілген келешек экономикалық пайданы тұтынудың болжамды құрылымының өзгеруі кезеңнің немесе жағдайға қарай амортизацияны есептеу әдісінің өзгеруі ретінде Қаржылық есептілікте көрсетіледі және есепті бағалаудың өзгеруі ретінде ескереді. Шектелген пайдалы пайдалану мерзімі бар материалдық емес активтердің амортизациясына жұмсалатын шығыстар материалдық емес активтердің функциясына сәйкес келетін шығыстардың сол санатындағы Пайда мен зияндар туралы есепте мойындалады.</p>									
<p>Қаржылық жағдай туралы есепте инвестициялық жылжымайтын мүлікті мойындау ол шыққан кезде тоқтатылады не болмаса, егер ол пайдаланудан шығарылған және оның шығуынан келешекте экономикалық пайда күтілмеген жағдайда тоқтатылады. Шығудан болған таза түсімдер мен активтің баланстық құнының арасындағы айырма оның мойындалуы тоқтаған есепті жыл үшін Пайда мен зияндар туралы есепте мойындалады.</p>				<p>Материалдық емес активті мойындауды тоқтатудан болған кіріс немесе шығыс активтің есептен шығарылуынан түскен таза түсім мен активтің баланстық құнының арасындағы айырма ретінде өлшенеді және мұндай активті мойындауды тоқтату сәтіне Пайда мен зияндар туралы есепте мойындалады.</p>									
<p>Инвестициялық жылжымайтын мүлік санатына не болмаса одан аудару жылжымайтын мүлікті пайдалану сипатында өзгерістер болғанда ғана жүзеге асырылады. Инвестициялық жылжымайтын мүліктен меншік иесі алып отырған жылжымайтын мүлік объектісіне аударған кезде кейіннен есепке алу мақсаттары үшін шартты бастапқы құн пайдалану мақсаттарының өзгеру сәтіне әділ құнды білдіреді. Меншік иесі алып отырған жылжымайтын мүлік объектісі инвестициялық жылжымайтын мүлік объектісіне айналған жағдайда, Топ мұндай жылжымайтын мүлікті пайдалану мақсатының өзгеру сәтіне дейін негізгі құралдарды есепке алу саясатына сәйкес ескереді.</p>				<p>Материалдық емес активтер негізінен бағдарламалық қамтамасыз ету мен лицензиялардан құралады. Материалдық емес активтер, әдетте бес жылдан он жылға дейінгі мерзімді құрайтын олардың пайдалы қызметін есептеу мерзімі ішінде желілік негізде өтеледі.</p>									
<p>Инвестициялық жылжымайтын мүлік оның баланстық құны жалғасып отырған пайдаланудың нәтижесінде емес, сату арқылы өтеледі деп күтілгенде, сату үшін ұсталатын айналымнан тыс активтердің санатына аударылады. Егер жылжымайтын мүлік өзінің ағымдағы жай-күйінде, осы сияқты жылжымайтын мүліктің әдетте сатылу жағдайында, сондай-ақ сату ықтималдылығы жоғары болғанда дереу сатылуы мүмкін болғанда, мұндай талап сақталған болып есептеледі.</p>				Негізгі құралдар									
Сату үшін ұсталатын айналымнан тыс активтер				<p>Негізгі құралдар жинақталған амортизацияны және/немесе олар болған жағдайда құнсызданудан болған жинақталған шығындарды шегере отырып бастапқы құны бойынша ескеріледі. Мұндай құнға құрал-жабдықтардың бөлшектерін ауыстыру құны және егер оларды капиталдандыру критерийлері орындалса, ұзақ мерзімді құрылыс жобалары болған жағдайда қарыздар бойынша шығындар кіреді. Белгілі бір уақыт аралығында негізгі құралдардың едәуір құрамдастарын ауыстыру қажет болғанда, Топ осы сияқты құрамдастарды оларға тән болатын дербес пайдалы қызмет ету мерзімдерімен жекелеген активтер ретінде мойындайды және оларды тиісінше амортизациялайды. Дәл осылайша, негізгі техникалық байқауды жүргізу кезінде онымен байланысты шығындар негізгі құралдардың баланстық құнында, егер барлық мойындау критерийлері орындалса, құрал-жабдықтарды ауыстыру ретінде мойындалады. Жөндеуге және техникалық қызмет көрсетуге жұмсалатын барлық басқа шығындар олар болған сәтте Пайда мен зияндар туралы есепте мойындалады. Актив пайдаланылғаннан кейін оны пайдаланудан шығару бойынша күтілетін шығындардың келтірілген құны, егер резервті келешек шығындарға мойындау критерийлері орындалса, тиісті активтің бастапқы құнына жатқызылады.</p>									
				<table><tr><td>Тозу активтердің пайдалы қызметін келесі есепті мерзімдерінің ішінде желілік әдіспен есептеледі:</td><td>Жылдар</td></tr><tr><td>Үй</td><td>46</td></tr><tr><td>Офистік құрал-жабдықтар</td><td>3–7</td></tr><tr><td>Көлік құралдары</td><td>7</td></tr></table>		Тозу активтердің пайдалы қызметін келесі есепті мерзімдерінің ішінде желілік әдіспен есептеледі:	Жылдар	Үй	46	Офистік құрал-жабдықтар	3–7	Көлік құралдары	7
Тозу активтердің пайдалы қызметін келесі есепті мерзімдерінің ішінде желілік әдіспен есептеледі:	Жылдар												
Үй	46												
Офистік құрал-жабдықтар	3–7												
Көлік құралдары	7												
<p>Сатуға арналған деп жіктелгеннен кейін негізгі құралдар мен материалдық емес активтер амортизациялануға жатпайды.</p>													



ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)

Негізгі құралдар (жалғасы)

Активтерді тарату құны, пайдалы қызмет ету мерзімі және амортизация әдістері әрбір жылдық есепті кезеңнің соңында сараланады және қажет болғанда түзетіледі.

Негізгі құралдар негізінен жерден, әкімшілік ғимараттан, кеңсе жабдықтарынан, көлік құралдарынан тұрады.

Қаржылық емес активтердің құнсыздануы

Топ әрбір есепті күнге активтің ықтимал құнсыздану белгілерінің бар-жоғын айқындайды. Егер мұндай белгілер бар болып шықса немесе егер активті құнсыздануға жыл сайынғы тексеруді орындау қажет болса, Топ активтің өтелетін құнын бағалайды. Активтің немесе ақша ағындарын жасайтын бөлімшенің өтелетін құны (ААЖБ) — келесі өлшемдердің ең үлкені: сату шығындарын шегере отырып, активтің әділ құны (ААЖБ) және активті пайдалану құндылығы (ААЖБ). Өтелетін құн негізінен басқа активтер немесе активтер тобы жасайтын ағындардан тәуелсіз ақша қаражатының ағындарын актив жасамаған жағдайда ғана жеке актив үшін анықталады. Егер активтің немесе ақша ағындарын жасайтын бөлімшенің баланстық құны өтелетін құнынан асып кетсе, онда актив құнсызданған деп есептеледі және өтелетін сомаға дейін кемітіледі. Пайдалану құндылығын бағалау кезінде келешек ақша ағындары салық салынғанға дейінгі дисконттау мөлшерлемесі бойынша дисконтталады, әрі ол ақшаның уақытқа құнының ағымдағы нарықтық бағасын және активке тән тәуекелдерді көрсетеді. Сату шығындарын шегере отырып әділ құнды айқындау кезінде жуырдағы нарықтық мәмілелер (егер ондайлар орын алса) ескеріледі. Олар болмаған кезде бағалаудың тиісті үлгісі қолданылады. Мұндай есептеулер бағалау коэффициенттерімен, еншілес компаниялар акцияларының нарығында еркін айналыста болатын баға белгілеулерімен немесе әділ құнның басқа да қолжетімді көрсеткіштерімен расталады.

Топ жекелеген активтер жататын Топтың әрбір ПГДП үшін жеке әзірленетін мұқият жоспарларға және болжамды есептеулерге сүйене отырып құнсыздану сомасын айқындайды. Осы жоспарлар мен болжамды есептеулер әдетте бес жылды құрайды. Бұдан да ұзақ кезеңдер үшін бес жылдан кейін келешек болжанатын ақша ағындарына қатысты қолданылатын ұзақ мерзімді өсу қарқындары есептеледі.

Жалғасып жатқан қызметтің құнсыздануынан болған шығындар (қорлардың құнсыздануын қоса алғанда), қайта бағалау басқа жиынтық кірістің құрамында мойындалғанда бұрын қайта бағаланған жылжымайтын мүлік объектілерін қоспағанда, құнсызданған активтің функцияларына сәйкес келетін шығыстар санаттарының құрамында Пайда мен зияндар туралы есепте мойындалады. Мұндай жағдайда құнсыздану шығыны бұрын жасалған қайта бағалау сомасының шегінде басқа да жиынтық кірістің құрамында мойындалады.

Топ әрбір есепті күнге, гудвилді қоспағанда, активтің бұрын мойындалған құнсыздану шығындарының жоқ немесе қысқарған екендігінің белгілері бар-жоғын айқындайды. Егер ондай белгі бар болып шықса, Топ активтің немесе ақша ағындарын жасайтын бөлімшенің өтелетін құнын есептейді. Құнсызданудан болған бұрын мойындалған шығындар, егер құнсызданудан болған соңғы шығын мойындалған уақыттан бастап активтің өтелетін құнын айқындау үшін пайдаланылған бағалауда өзгеріс болған жағдайда ғана, қалпына келтіріледі. Қалпына келтіру активтің баланстық құны оның өтелетін құнынан аспайтындай етіп, сондай-ақ сол бойынша осы актив егер алдыңғы жылдары құнсызданудан болған шығын мойындалмаған жағдайда танылатын амортизацияны шегере отырып, баланстық құннан аспайтындай етіп шектелген. Құнның мұндай қалпына келтірілуі, актив қайта бағаланған құн бойынша ескерілетін жағдайларды қоспағанда, Пайда мен зияндар туралы есепте мойындалады. Соңғы жағдайда құнның қалпына келтірілуі қайта бағалаудан болған құнның өсуі ретінде ескеріледі.

Тауар-материалдық қорлар

Тауар-материалдық емес қорлар қос мөлшердің ең азы бойынша ескеріледі. өткізудің өзіндік құны мен таза құны. Шығындарға қорларды межелі жерге дейін жеткізу кезінде болған шығыстар және оларды лайықты күйге келтіру жатады. Таза өткізу құны — өндірісті аяқтауға болжанған шығыстарды және өткізуге ықтимал шығындарды шегере отырып, әдеттегі қызмет барысындағы болжамды өткізу бағасы. Барлық қорлар орташа алынған құнның әдісі бойынша бағаланады.

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

4. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ ЕЛЕУЛІ АСПЕКТІЛЕРІНЕ ШОЛУ (ЖАЛҒАСЫ)

Сатуға арналған жылжымайтын мүлік

Операциялық қызметтің барысында сату үшін сатып алынған, бірақ жалдау немесе капитал өсімі үшін ұсталмайтын мүлік сатуға арналған жылжымайтын мүлік ретінде ескеріледі және өзіндік құнының ең азы және өткізудің таза құны бойынша бағаланады. Сатуға арналған жылжымайтын мүлік құнына мыналар кіреді:

- Меншік құқығы және жерді жалдау құқығы
- Мердігерлерге құрылысқа төленген сомалар
- Қарыздар бойынша шығындар, жоспарлау әрі жобалау шығындары, құрылыс алаңын дайындау шығындары, заңгерлік қызметтер үшін кәсіби сыйақы, меншікті беруге салынатын салық, құрылысқа үстеме шығыстары және басқа да байланысты шығыстар.

Таза өткізу құны — есепті күнге нарықтық бағаларға негізделген және егер бұл материалды болса, ақшаның уақытша құнын бағалауды ескере отырып дисконтталғанда әдеттегі қызметтің барысындағы өткізудің болжамды бағасы, құрылысты аяқтауға жұмсалатын болжамды шығындарды және өткізуге жұмсалатын ықтимал шығындарды шегере отырып.

Шығу кезінде пайда немесе зиян құрамында көрсетілетін сатуға арналған жылжымайтын мүліктің құнына сатылған жылжымайтын мүлікпен байланысты болған шығыстар және сатылған жылжымайтын мүліктің мөлшеріне қатысты негізде бөлінген үстеме шығыстар жатады.

Жалдау

Мәміле жалға алу болып табылатындығын немесе онда жалға алу белгілері бар екендігін анықтау мәміле мазмұнын талдауға негізделеді. Сонымен қатар шарттың әрекет ету күніне оның орындалуы нақты активті немесе активтерді пайдалануға байланысты немесе осы мәміле нәтижесінде активті пайдалану құқығы берілетіндігін анықтау қажет.

Топ жалға беруші ретінде

Сол бойынша Топ іс жүзінде жалға алынған активті иелік етумен байланысты барлық тәуекелдер мен пайданы беретін қаржылық жалдау жалға алынған мүліктің әділ құны бойынша жалдау қатынастарының басталу күніне капиталданады немесе егер осы сома аз болса, — ең аз жалдау төлемдерінің дисконтталған құны бойынша капиталданады. Жалдау төлемдері өтелмеген актив сомасына пайыздың тұрақты мөлшерлемесі пайда болатындай етіп қаржыландыру кірістері мен қаржылық жалдау бойынша активтің ұлғаюы арасында бөлінеді. Қаржыландыру кірістері тікелей Пайда мен зияндар туралы есепте көрсетіледі.

Топ активті иелік етуден тәуекелдерді және табысты бермейтін жалдау шарттары операциялық жалдау ретінде жіктеледі. Операциялық жалға алу бойынша төлемдер Пайда мен зияндар туралы есепте кіріс ретінде барлық жалға беру мерзімі ішінде біркелкі танылады.

Топ жалға алушы ретінде

Топқа активті иелік етуден тәуекелдер және табыс өтпейтін жалдау шарттары операциялық жалдау ретінде жіктеледі. Операциялық жалға алу бойынша төлемдер Пайда мен зияндар туралы есепте барлық жалға беру мерзімі ішінде біркелкі танылады.





**ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)**

## 9. ҰЗАҚ МЕРЗІМДІ ҚАРЖЫЛЫҚ АКТИВТЕР (жалғасы)

Қаржылық жалдау шарттары бойынша келешек кезеңдерде алынуға жататын ең аз жалдау төлемдері, сондай-ақ таза жалдау төлемдерінің дисконтталған құны кестеде келтірілген:

Мың теңгемен	2011		2010	
	Ең аз төлемдер	Дисконтталған төлемдер құны	Ең аз төлемдер	Дисконтталған төлемдер құны
Бір жыл ішінде	1.325.028	422.906	415.688	92.529
Бір жылдан артық, бірақ бес жылдан астам емес	6.625.139	2.644.070	1.983.593	370.116
Бес жылдан артық	8.127.684	5.735.862	3.967.186	2.768.943
Ең аз жалдау төлемдерінің жиыны	16.077.851	8.802.838	6.366.467	3.231.588
Қаржылық кірістерді шегере отырып	(7.275.013)	—	(3.134.879)	—
<b>Ең аз жалдау төлемдерінің дисконтталған құны</b>	<b>8.802.838</b>	<b>8.802.838</b>	<b>3.231.588</b>	<b>3.231.588</b>
Шегерілгені: 12 ай ішінде өтеуге тиісті сома		422.906		92.529
12 айдан кейін өтелуге жататын сомалар		8.379.932		3.139.059

## 10. САТУҒА АРНАЛҒАН ДЕП ЖІКТЕЛГЕН АКТИВТЕР

Банктік депозиттер

2011 жылдың соңындағы жағдай бойынша Топтың АТФ Банкте 2009 жылы ашылған, жылдық 10% сыйақы мөлшерлемесімен 2014 жылға дейінгі орналастыру мерзімімен теңгелік депозиті бар. 2011 жылдың сәуір айында Топ осы депозиттен ақша қаражатын ішінара алды.

## 10. САТУҒА АРНАЛҒАН ДЕП ЖІКТЕЛГЕН АКТИВТЕР

2011 жылы Топ Бас компанияның бақылауындағы ұйым бақылайтын компанияның «ҚазМұнайГазСервис» ЖШС компаниясының «Зәулім» ЖШС-дегі қатысу үлесінің 100% сату ниетін жария етті. Басшылық еншілес ұйымның шығуы сатуға арналған активтер тобы ретінде келесі себептермен жіктеуге сәйкес келеді деп есептеді:

- 2011 жылғы 28 желтоқсанда «Самұрық-Қазына жылжымайтын мүлік қоры» АҚ «ҚазМұнайГазСервис» ЖШС компаниясының «Зәулім» ЖШС-дегі қатысу үлесінің 100% сату туралы келісімге қол қойды.
- 2012 жылғы 25 қаңтарда Топ 68.631 мың теңге мөлшеріндегі сыйақы үшін еншілес ұйымның сатылуын аяқтады (28-ескертпе).
- 2012 жылғы 27 қаңтарда Компания «Зәулім» ЖШС-мен 27.049.064 мың, теңге сомасында әкімшілік ғимараттың құрылысын қаржыландыруға Компания «Зәулім» ЖШС-не берген ақша қаражатын қайтару туралы келісімге қолын қойды (28-ескертпе).

Еншілес ұйымның активтері 2011 жылдың 31 желтоқсанына қаржылық жағдай туралы шоғырландырылған есепте сатуға арналған активтер ретінде жіктелді және келесі позициялардан тұрды:

Мың теңгемен	2011	2010
Аяқталмаған құрылыс	22.489.035	—
Офистік құрал-жабдықтар	1.077	—
Өтелуге жататын ҚҚС	2.673.713	—
Басқасы	8.895	—
	25.172.720	—



ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)		
11. САУДА ДЕБИТОРЛЫҚ БЕРЕШЕК		
Мың теңгемен	2011	2010
Қаржылық жал бойынша қысқа мерзімді берешек	422.906	92.529
Жылжымайтын мүлік объектілеріндегі үлеске арналған құқықтарды сатудан болған үшінші тараптардың берешегі	64.660	1.432.372
Басқасы	121.247	3.101
	608.813	1.528.002

2011 және 2010 жылдардың 31 желтоқсанына сауда дебиторлық берешек теңгемен көрсетілген. 2011 және 2010 жылдардың 31 желтоқсанындағы жағдай бойынша Топтың сауда дебиторлық берешекті құнсыздандыруға резерві болмады.

Одан әрі 31 желтоқсандағы жағдай бойынша сауда дебиторлық берешектің мерзімдері бойынша талдау келтірілген:

Барлығы	Мерзімі өтпеген және құнсызданбаған	Мерзімі өткен, бірақ құнсызданбаған				
		< 30 күн	30 – 60 күн	60 – 90 күн	90 – 120 күн	> 120 күн
2011	608.813	608.813	—	—	—	—
2010	1.528.002	1.528.002	—	—	—	—

12. БАСҚА ДА АҒЫМДАҒЫ ҚАРЖЫ АКТИВТЕРІ		
Мың теңгемен	2011	2010
Сатуға арналған қолда бар қаржы активтері	2.906.078	—
Пайда немесе зиян арқылы әділ құны бойынша бағаланатын қаржылық активтер	—	1.805.325
Сыйақыны есептей отырып құрылыс компанияларын қаржыландыру (9-ескертпе)	2.471.171	—
Банктердегі депозиттер	5.895.000	10.320.000
Алынуға жататын пайыздар	499.907	238.975
Берілген қарыздар	953.266	—
Басқасы	—	1.427
	12.725.422	12.365.727

Сату үшін қолда бар қаржы активтері мемлекеттік облигацияларды білдіреді. Мұндай қаржы активтері 2011 жылы пайда немесе зиян арқылы әділ құны бойынша бағаланатын қаржы активтерінен қайта жіктелді. Егер активтер қайта жіктелмесе, бір жылда Пайда мен зияндар туралы есепте мойындалатын қайта жіктелген активтердің әділ құнының өзгеруінен болған жұмсалмаған кірістер 109.996 мың теңгені құрады. 2011 жылдың 31 желтоқсанына сату үшін қолда бар қаржы активтері «репо» шарттары бойынша 2.415.748 мың теңге сомасына кепілге қойылды (2010: «репо» шарттары бойынша пайда немесе зиян арқылы әділ құны бойынша бағаланатын қаржы активтері 973.010 мың теңге сомасына кепілге қойылды) (17-ескерте).

Банктік депозиттер бойынша бастапқы өтеу мерзімі 9—12 айды құрады, олар бойынша пайыздар жылына 4,5%-дан 9,5%-ға дейінгі мөлшерлеме бойынша есептеледі. 2011 және 2010 жылдардың 31 желтоқсанына банктердегі депозиттер теңгемен көрсетілді.

Алынуға жататын есептелген пайыздар мемлекеттік облигациялар, ағымдағы банк шоттары мен банк депозиттері бойынша есептелген сыйақыны білдіреді.

2011 жылғы 2 қарашада Топ Бас компаниямен оның « Өмірұзақ & Ко» ЖШС мен «Капиталстройсервис» ЖШС борышкерлерінен оларға Бас компания осының алдында берген 270.000 мың теңге және тиісінше 136.537 мың теңге мөлшеріндегі пайызсыз қаржылық көмек сомаларын тала ету құқығын алған талап ету құқықтарын беру туралы шартты жасады. Мұндай қарыздарды төлеу мерзімі 2012 жылдың 1 шілдесінен басталады. Өз кезегінде Топ Бас компанияның алдындағы борышты дебиторлардан ақшаны алған кезде төленетін қысқа мерзімді қарыз ретінде дәл сол сомаларға мойындады (16-ескерте). Сондай-ақ берілген қарыздардың сомасына 2010 жылы «Каспий даму орталығы» компаниясына берілген және 2011 жылы басқа да ағымдағы қаржы активтеріне қайта жіктелген қарыз оны төлеу мерзімі 2012 жылы басталатындығына орай кіреді (9-ескертпе).

13. БАСҚА ДА АҒЫМДАҒЫ АКТИВТЕР		
2011 және 2010 жылдардың 31 желтоқсанындағы жағдай бойынша басқа да ағымдағы активтер негізінен алдын ала төленген салықтармен көрсетілген.		

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)		
14. АҚША ҚАРАЖАТЫ ЖӘНЕ ОЛАРДЫҢ БАЛАМАЛАРЫ		
Мың теңгемен	2011	2010
Банктердегі шоттар	32.975.201	26.046.168
Кассадағы қолма-қол ақша	1.064	1.207
	32.976.265	26.047.375

2011 және 2010 жылдардың 31 желтоқсанына ақша қаражаты мен олардың баламаларына теңгемен ағымдағы шоттар кірді. Ағымдағы банк шоттарындағы ақша қалдықтарына 3%—4% мөлшерлемесі бойынша пайыздар есептеледі.

15. ЖАРҒЫЛЫҚ КАПИТАЛ		
Топтың жарғылық капиталын толығымен Бас компания төледі және ол 16.219.239 жай акциядан тұрады: шығарылуға рұқсат етілген және 2011 жылға дейін шығарылған номиналды құны 1.000 теңге болатын 15.000.000 дана және шығарылуға рұқсат етілген және 2011 жылға дейін шығарылған номиналды құны 4.000 теңге болатын 1.219.239 дана.		

4.876.956 мың теңге мөлшеріндегі жарғылық капиталға жарнаны 2011 жылы Бас компания әкімшілік кеңсе ғимараты мен жер күйінде жүзеге асырды.

2011 жылы Топ өзінің жай акциялары бойынша 57.474 мың теңге сомасына дивидендтерді жариялап, төледі (2010: 2.138 мың теңге).

Сату үшін қолда бар құралдардың қорына сату үшін қолда бар қаржы активтерінің әділ құнындағы өзгерістерден болған жұмсалмаған кірістер кіреді (12-ескертпе).

16. БАС КОМПАНИЯДАН АЛЫНҒАН ҚАРЫЗ		
Мың теңгемен	2011	2010
Бас компаниядан алынған қарыз		
2009 жылы алынған транштар	19.550.881	34.146.683
2009 жылы алынған транштар бойынша амортизацияланбаған дисконт	(4.230.042)	(9.093.616)
2010 жылы алынған транштар	30.724.814	30.724.814
2011 жылы алынған транштар	22.644.658	—
Бас компаниядан қаржылай көмек		
Алынған қаржылай көмек	900.000	900.000
Қаржылай көмек бойынша амортизацияланбаған дисконт	(20.128)	(41.810)
	69.570.183	56.636.071
Қарыздардың ағымдағы бөлігі	(54.249.344)	(30.724.814)
Қарыздардың ұзақ мерзімді бөлігі	15.320.839	25.911.257

2009 жылғы 18 тамызда Топ Бас компаниямен 2024 жылғы 18 тамызға дейінгі мерзімге 225.000.000 мың теңге сомасына қамтамасыз етілмеген кредит желісі туралы келісім жасады. Алынған қарыз бойынша пайыздық мөлшерлеме жылдық 1,5% құрайды. Қарыз шартына сай негізгі сома үш жылдық жеңілдік кезеңінен кейін бірдей жарты жылдық төлемдермен төленуі тиіс.

2009 жылы тану сәтіне алынған транштар, қарыздар берілген күнге мемлекеттік облигациялардың кірістілік мөлшерлемесі бойынша — 5,86%-6,92% дисконтталған болашақ ақша қаражаттарының қайтарылуының ағымдағы құны ретінде есептелген әділ құны бойынша есепке алынады. Келіп түскен сома мен әділ құны арасындағы 10.862.071 мың теңге айырмасы қосымша төленген капитал ретінде капитал құрамында көрсетілді. Бастапқы танылғаннан кейін, қарыз амортизацияланған құны бойынша есептеледі.

2010 жылдың ішінде осы кредит желісінің аясында Топ мойындау сәтіне қарыздарды беру күніне мемлекеттік облигациялардың — 5,59%—7,23% кірістілік мөлшерлемесі бойынша дисконтталған ақша қаражатының келешек қайтарылуының ағымдағы құны ретінде есептелген әділ құны бойынша ескерілген жаңа транштарды алды. 9.677.011 мың теңге мөлшеріндегі түсім сомасы мен міндеттемелердің әділ құны арасындағы айырма Капиталдағы өзгерістер туралы есепте көрсетілді.



ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

16. БАС КОМПАНИЯДАН АЛЫНҒАН ҚАРЫЗДАР (жалғасы)

2010 жылдың тамызында келесі өзгерістерді болжайтын қосымша келісімге қол қойылды: 1) кредит желісі 225.000.000 мың теңгеден 155.000.000 мың теңгеге дейін азайтылды; 2) алынған транштар бойынша алғашқы жиырма төрт ай бойғы пайыздық мөлшерлеме жылдық 0,02% құрайды, кейінгі жылдары — әрбір алынған транш бойынша жеке жылдық 2%; 3) негізгі сома үш жылдық жеңілдік кезеңінен кейін тең жылдық төлемдермен төленеді; 4) пайыздар жылына екі рет төленеді — барлық алынған транштар бойынша әр жылдың 30 маусымы мен 31 желтоқсаны.

2010 жылдың желтоқсанында кредит желісінің шарттары қосымша өзгерді. Бас компанияның әр жылдың желтоқсан айында, 2009 жылы алынған транштарды қоспағанда, кредит желісінің аясында берілген транштарды мерзімінен бұрын өтеуді талап ету құқығы елеулі өзгеріс болып табылады.

Қосымша келісімдердің шарттары қарыздың бастапқы шарттарының едәуір өзгеруіне әкеліп соқтырғандықтан, осы толықтырулар 2010 жылы алынған қарыздардың мойындалуын тоқтатуға әкеліп соқтырды және олар 39 ХҚЕС , Қаржы құралдары: тану және бағалау сәйкес жаңа қарыздар деп мойындалды. 9.224.353 мың теңге мөлшеріндегі қарыздардың ағымдағы құны мен өзгерістер сәтіне міндеттемелердің әділ құны арасындағы айырма Капиталдағы өзгерістер туралы есепте мойындалды.

2011 жылы Топ 2009 жылы алынған транштар бойынша 14.585.824 мың теңге сомасына мерзімге дейінгі өтеуді жасады. Мерзімінен бұрын өтеулер қарыздардың бастапқы шарттарының едәуір өзгеруіне әкеліп соқтырғандықтан, бұл қарыздардың мойындалуын тоқтатуға және 39 ХҚЕС Қаржы құралдары: тану және бағалау сәйкес жаңа қарыздарды мойындауға әкеліп соқтырды . Қарыздар қайта қаралған тиімді пайыздық мөлшерлемелер бойынша есептелді және 3.744.974 мың теңге сомасындағы транштар мерзімге дейін өтелгеннен кейін амортизацияланбай қалған дисконттың сомасы Капиталдағы өзгерістер туралы есепте мойындалды.

Бас компания Басқармасы отырысының 2010 жылғы 19 тамыздағы шешіміне сәйкес Топ 2012 жылғы 26 қарашаға дейінгі мерзімге 900.000 мың теңге сомасына пайызсыз уақытша қаржылық көмекті көрсетті. Қаржылай көмектің қайтарылуы қарыз мерзімінің соңында бір жолғы төлеммен көзделген. Қаржылай көмекті мойындау сәтіне қаржылай көмек алынған күнге мемлекеттік облигациялардың кірістілік мөлшерлемесі бойынша — 2,53% дисконтталған болашақ ақша қаражаты ағындарының ағымдағы құны ретінде есептелген әділ құны бойынша есепке алынады. Келіп түскен сома мен әділ құны арасындағы 42.137 мың теңге айырмасы 2010 жылы Капиталдағы өзгерістер туралы есепте көрсетілді. 2011 жылы 21.681 мың теңге мөлшерінде амортизация есептелді.

17. «РЕПО» ШАРТТАРЫ БОЙЫНША МІНДЕТТЕМЕЛЕР

Топ брокерлік компания арқылы 14—28 күн мерзімге қолдағы мемлекеттік бағалы қағаздардың кепіліне (0,5%—1,5% мөлшерлемесі бойынша) автоматты РЕПО нарығында ақша қаражатын тартады. Осылайша тартылған қаражат Компанияның банк шоттарында орналастырылады, әрі солар бойынша қалдықтарға сыйақы есептеледі (3%—4% мөлшерлемесі бойынша).

2011 жылдың 31 желтоқсанына сату үшін қолда бар қаржы активтері 2.415.748 мың теңге сомасына «репо» шарттары бойынша кепілге қойылды (2010: «репо» шарттары бойынша 973.010 мың теңге сомасына пайда немесе зиян арқылы әділ құны бойынша бағаланатын қаржы активтері кепілге қойылды)

18. САУДА КРЕДИТОРЛЫҚ БЕРЕШЕК

2011 және 2010 жылдардың 31 желтоқсанына сауда кредиторлық берешекке өнім жеткізушілердің алдындағы берешек кірді. Сауда кредиттік қарыздар теңгемен және пайызсыз көрсетілген.

19. КІРІСТЕР

Мың теңгемен	2011	2010
Дайын тұрғын және коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілерін сату	1.401.009	676.843
Салынып жатқан жылжымайтын мүлік объектілерінде құрылыс компанияларына төленген аванстарды басқаға беруден болған кіріс	3.116.805	521.501
Қаржылық жалға беруден түскен кіріс	609.224	133.861
Басқа да кірістер	112.170	26.366
	5.239.208	1.358.571

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

20. ӨЗІНДІК ҚҰН

Мың теңгемен	2011	2010
Өткізілген тұрғын және коммерциялық жылжымайтын мүліктің өзіндік құны	1.207.811	581.616
Жылжымайтын мүлік объектілеріне қызмет көрсету	45.148	93.855
Тозу және амортизация	29.841	18.773
Басқасы	43.257	52.681
	1.326.057	746.925

21. ЖАЛПЫ ЖӘНЕ ӘКІМШІЛІК ШЫҒЫСТАР

Мың теңгемен	2011	2010
Жалақы және тиісті салықтар	911.120	505.196
Кәсіби қызметтер	126.089	31.220
Жалдау	81.592	93.521
Салықтар және бюджетке төленетін міндетті төлемдер	47.521	—
Тозу және амортизация	33.676	12.533
Үйді күту бойынша шығыстар	25.329	—
Іссапар шығыстары	9.640	12.152
Байланыс	9.231	10.395
Жарнама және жарияланымдар	9.219	21.594
Материалдар	6.739	10.463
Жөндеу және техникалық қызмет көрсету	4.448	2.632
Банк комиссиялары	3.328	8.185
Директорлар кеңесін ұстау бойынша шығыстар	2.300	—
Басқасы	22.781	74.600
	1.293.013	782.491

22. ҚАРЖЫЛАНДЫРУДАН ТҮСКЕН КІРІСТЕР/ (ҚАРЖЫЛАНДЫРУ ШЫҒЫСТАРЫ)

Мың теңгемен	2011	2010
Қаржыландыру кірістері		
Банктік депозиттер мен ағымдағы банктік шоттар бойынша пайыздық кіріс	1.826.450	2.273.082
Мемлекеттік облигациялар бойынша кіріс	98.852	470.871
Сыйақыны есептей отырып құрылыс компанияларын қаржыландырудан болған пайыздық кіріс	1.043.298	276.827
Берілген қарыз бойынша пайыздық кіріс	13.218	110
	2.981.818	3.020.890

Қаржыландыру шығыстары		
Бас компаниядан алынған қарыздар бойынша пайыздық шығыстар	(1.250.704)	(1.820.277)
Сыйақыны есептей отырып құрылыс компанияларын қаржыландырудан болған дисконт (9-ескертпе)	(186.977)	(193.677)
Берілген қарыз бойынша дисконт (9-ескертпе)	—	(24.472)
	(1.437.681)	(2.038.426)

23. ТАБЫС САЛЫҒЫ БОЙЫНША ШЫҒЫСТАР

2011 және 2010 жылдар үшін пайдаға салынатын салық бойынша шығыстар келесідей көрсетілген:

Мың теңгемен	2011	2010
Ағымдағы табыс салығы бойынша шығыстар	997.998	391.941
Уақытша айырмалардың туындауы және түзетіп растау салдарынан мерзімі ұзартылған табыс салығы бойынша шығыстар	103.606	37.745
Салық мөлшерлемесінің өзгеруі салдарынан мерзімі ұзартылған табыс салығы бойынша шығыстар	—	779
	1.101.604	430.465

**ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІКKE ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)**

## 24. АҚШАЛАЙ ЕМЕС ОПЕРАЦИЯЛАР

## 25. БАЙЛАНЫСҚАН ТАРАПТАРМЕН ОПЕРАЦИЯЛАР

2010 және 2011 жылдар үшін байланысты тараптармен негізгі мәмілелер төменде көрсетілген.

Мың теңгемен	2011	2010
<b>Бас компания бақылайтын ұйымдар</b>		
Банктердегі депозиттер бойынша есептелген сыйақы	<b>1.072.438</b>	891.664
Байланысты тараптарға жылжымайтын мүлік объектілерін сату	<b>1.126.356</b>	551.400
Операциялық жалға беруден түскен кіріс	<b>38.088</b>	—
Байланысты тараптардан сатып алу	<b>12.124</b>	9.461
Байланысты тараптарға жылжымайтын мүлік объектілерін сату		
«Самұрық-Энерго» АҚ	—	550.510
«Қазатомпром» ҰАҚ» АҚ	<b>1.067.209</b>	—
«ҚазМұнайГаз» Барлау Өндіру» АҚ	<b>24.592</b>	—
«Semser Security» ЖШС	<b>34.555</b>	—

Мың теңгемен	2011	2010
<b>Бас компания бақылайтын ұйымдар</b>		
Банктердің ағымдағы шоттарында ақша қаражатының қалдықтары	<b>14.248.174</b>	26.017.848
Банктердегі депозиттер	<b>138.000</b>	3.740.000
Сауда дебиторлық берешек	<b>37.029</b>	84
Сауда кредиторлық берешек	<b>(1.583)</b>	(485)
Басқа да ағымдағы міндеттемелер	<b>(68.631)</b>	—

Бас компаниядан алынған қарыздардың егжей-тегжейі 16-ескертпеде ашылып көрсетілген.

2011 жылдың 31 желтоқсанына Топтың «Альянс Банк» АҚ-дағы ақша қаражаты 14.248.174 мың теңгені және «Қазақстан Халық Банкі» АҚ-дағы ақша қаражаты 18.714.448 мың теңге болды (2010: «Альянс Банк» АҚ-да 26.017.848 мың теңге және «Қазақстан Халық Банкі» АҚ-да 29.527 мың теңге).

2011 жылы негізгі басқарушы қызметкерлер он екі адамды құрады (2010: он бір адам). Еңбекақы бойынша шығындарға енгізілген, негізгі басқарушы қызметкерлерге төленетін сыйақының жалпы сомасы есепті кезең бойынша 120.179 мың теңгені құрады (2010: 99.085 мың теңге). Негізгі басқарушы қызметкерлерге төленетін сыйақыға, негізінен, жалақы жатады.



ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

Топ негізгі басқарушы қызметкерлердің мүшелеріне қатысты байланысты тараптарды анықтау үшін қосымша бақылау процедураларын жүргізді. Мұндай процедуралардың нәтижесінде басқарушы персонал арқылы байланыс анықталмады.

26. ҚАРЖЫЛЫҚ ЖӘНЕ ШАРТТЫ МІНДЕТТЕМЕЛЕР

Шарттық міндеттемелер

2011 жылғы 31 желтоқсанға Топтың құрылыс компанияларымен жасалған шарттары бойынша 2.532.115 мың теңге сомасында шарттық міндеттемелері болды (2010: 31.910.259 мың теңге).

Салық салу

Қазақстандық салық заңдары мен нормативтік-құқықтық актілер үздіксіз өзгерістер мен түрлі түсіндірмелердің нысаны болып табылады. Жергілікті, өңірлік және республикалық салық органдары арасында пікір сәйкессіздігі жиі болады. Қазіргі кезде қолданып отырған, Қазақстанда қолданыстағы заңдар негізінде анықталған құқық бұзушылықтар үшін қарастырылған айыппұлдар мен өсімақылар жүйесі аса қатаң болып отыр. Айыппұл санкцияларына, негізінен қосымша есептелген салық сомасының 50% мөлшеріндегі айыппұл және Қазақстанның Ұлттық банкі белгілеген, 2,5-ке көбейтілген қайта қаржыландыру мөлшерлемесі бойынша есептелген өсімпұл жатады. Нәтижесінде айыппұлдар мен өсімпұлдар сомасы қосымша есептелген салықтардың сомасынан бірнеше рет асып түсуі мүмкін. Қаржылық кезеңдер, тексеру жүргізіліп отырған жылдың алдындағы бес күнтізбелік жыл ішінде салық органдары тексеру үшін ашық болып қала береді. Белгілі бір жағдайларда тексерулер аса ұзақ кезеңдерді қамтуы мүмкін. Қазақстандық салық салу жүйесінің екі ұштылығынан, салықтардың, егер олар болған жағдайда айыппұл санкциялары мен өсімақылардың түпкілікті сомасы қазіргі кезеңге жатқызылған және 2011 жылғы 31 желтоқсанға есептелген шығындар сомасынан асып кетуі мүмкін. Басшылық 2011 жылдың 31 желтоқсанына қолданыстағы заңнаманы талқылау сәйкес болып табылады және осы шоғырландырылған қаржылық есептілікте көзделгендерді немесе басқа да тәсілмен ашылған жағдайларды қоспағанда, Топтың салықтар бойынша ұстанымы расталады деген мүмкіндік бар деп есептейді.

Субсидиялар мен мемлекеттің кепілдіктері

Есепті күнге Топ мемлекеттен субсидиялар мен кепілдіктерді алмады.

27. ҚАРЖЫЛЫҚ ТӘУЕКЕЛДЕРДІ БАСҚАРУ МАҚСАТТАРЫ МЕН САЯСАТЫ

Топтың негізгі қаржылық міндеттемелеріне Бас компаниядан алынған қарыздар, кредиторлық берешек және басқа да ағымдағы міндеттемелер жатады. Аталған қаржылық міндеттемелер негізінен Топтың шаруашылық қызметін қаржыландыруға тарту үшін пайдаланылып отыр. Топтың ақша қаражаты мен олардың баламалары, қаржылық жалдау активі, сауда дебиторлық берешек, банктік депозиттер мен мемлекеттік облигациялар сияқты түрлі қаржылық активтері бар.

Осы қаржы құралдары бойынша туындайтын негізгі тәуекелдерге өтімділік тәуекелі мен кредит тәуекелі жатады.

Өтімділік тәуекелі

Өтімділік тәуекелі — бұл Топта қаржылық міндеттемелерге байланысты міндеттемелерді өтеуге қажетті қаражат алуда туындайтын қиындықтар тәуекелі. Өтімділік тәуекелі активтерді олардың әділ құнына жақын баға бойынша уақытылы сатуға қабілетсіздігі салдарынан туындауы мүмкін.

Топ өтімді қаражаттар қажеттілігін үнемі қадағалап отырады және басшылық кез келген орын алатын міндеттемелерді орындау үшін жеткілікті болатын көлемде қаражатпен қамтамасыз етеді.

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

27. ҚАРЖЫЛЫҚ ТӘУЕКЕЛДЕРДІ БАСҚАРУ МАҚСАТТАРЫ МЕН САЯСАТЫ (ЖАЛҒАСЫ)

Өтімділік тәуекелі (жалғасы)

Төмендегі кестеде 2011 және 2010 жылдардың 31 желтоқсанына осы міндеттемелерді өтеу мерзімі бөлігіндегі Топтың қаржылық міндеттемелері бойынша шарттық дисконтталмаған төлемдері туралы қорытынды ақпарат берілген:

	Талап еткенге дейін	3 айдан кем	3 — 12 ай	1 — 5 жыл	5 жылдан астам	Жиыны
2011 жылғы 31 желтоқсан						
Бас компаниядан алынған қарыз	54.249.344	—	392.090	9.747.379	12.261.090	76.649.903
Сауда кредиторлық берешек	—	106.651	—	—	—	106.651
«Репо» шарттары бойынша міндеттемелер	—	2.254.003	—	—	—	2.254.003
Басқа да ағымдағы міндеттемелер	—	591.182	—	—	—	591.182
	54.249.344	2.951.836	392.090	9.747.379	12.261.090	79.601.739
	Талап еткенге дейін	3 айдан кем	3—12 ай	1—5 жыл	5 жылдан астам	Жиыны
2010 жылғы 31 желтоқсан						
Бас компаниядан алынған қарыз	30.724.814	1.245	5.585	11.957.736	28.164.232	70.853.612
Сауда кредиторлық берешек	—	18.178	—	—	—	18.178
«Репо» шарттары бойынша міндеттемелер	—	851.004	—	—	—	851.004
Басқа да ағымдағы міндеттемелер	—	61.592	—	—	—	61.592
	30.724.814	932.019	5.585	11.957.736	28.164.232	71.784.386

Кредиттік тәуекел

Топты кредит тәуекеліне нақты ұшырататын қаржы құралдары, негізінен, банк салымдарындағы және ағымдағы банк шоттарындағы ақша қаражатынан, дебиторлық берешектен және берілген қарыздар тұрады. Кредит тәуекелінің барынша көп мөлшері әрбір қаржылық активтің баланстық құнымен берілген.

Қаржы құралдарының әділ құны

2010 және 2010 жылдардың 31 желтоқсанына барлық ақшалай активтер мен міндеттемелердің баланстық құны шамамен олардың есепті әділ құнына тең болды.

Ақша қаражаты мен олардың баламаларының, сауда дебиторлық берешектің, сауда кредиторлық берешектің және басқа да ағымдағы ақшалай активтер мен міндеттемелердің баланстық құны осы құралдардың қысқа мерзімді сипатының салдарынан шамамен олардың әділ құнына тең болды. Бас компаниядан алынған қарыздар амортизацияланған құн бойынша ескеріледі, әрі ол шамамен олардың әділ құнына тең болады.

Қаржы активтерінің әділ құны дәл сондай шарттармен және орташа өтеу мерзімдерімен Топқа қазіргі уақытта қолжетімді мөлшерлемелердің негізінде дисконтталған ақша ағынын талдауды пайдалана отырып есептеледі. Қаржы активтерінің әділ құны олардың баланстық құнына тең етіп қарастырылады.

ШОҒЫРЛАНДЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛЫҚ ЕСЕПТІЛІККЕ ЕСКЕРТПЕЛЕР (жалғасы)

27. ҚАРЖЫ ТӘУЕКЕЛДЕРІН БАСҚАРУДЫҢ МАҚСАТЫ МЕН САЯСАТЫ (ЖАЛҒАСЫ)

Капиталды басқару

Топтың капиталын басқарудың басты мақсаты қызметін қолдау және акционерлік құнын барынша көбейту мақсатында капитал толықтығының тұрақты коэффициенттерін қамтамасыз ету болап табылады.

Топ капитал құрылымын басқарады және оны экономикалық жағдайдағы өзгерістерді ескере отырып түзетеді. Құрылған күннен бастап 2011 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезең ішінде мақсаттарға, саясаттарға немесе процестерге бірде бір өзгеріс енгізілмеді.

Топ таза қарыздардың жалпы капиталға қатыстылығын білдіретін қарыз коэффициентін пайдалану арқылы капитал мониторингін жүзеге асырады. Топ Бас компаниядан алынған қарыздар мен сауда кредиторлық берешекті таза берешектің құрамына қосады.

Кестеде Топтың 2011 және 2010 жылдардың 31 желтоқсанына берешек коэффициенті көрсетілген:

Мың теңгемен	2011	2010
Бас компаниядан алынған қарыздар	69.570.183	56.636.071
«Репо» шарттары бойынша міндеттемелер»	2.254.003	851.004
Сауда кредиторлық берешек	106.651	18.178
Таза берешек	71.930.837	57.505.253
Капитал	31.187.900	26.752.138
Берешек коэффициенті	2,3	2,15

28. ЕСЕПТІ КҮННЕН КЕЙІНГІ ОҚИҒАЛАР

2012 жылғы 25 қаңтарда Топ «КазМунайГазСервис» ЖШС-нің өзінің еншілес кәсіпорны «Зәулім» ЖШС-тің 100% үлесін 68.631 мың теңгеге өткізді.

2012 жылғы 27 қаңтарда Топ Жер телімін сатып алу-сату және әкімшілік ғимаратты дайын күйінде салу бойынша жұмыстарды, қызметтерді сатып алу шартына 2009 жылғы 8 мамырда №4 қосымша келісімді жасады, әрі соған сай Топ объектіні беру міндеттемесінің орнына объектінің құрылысына қаржыландырылған ақша қаражатын, сондай-ақ сыйақыны алады. 2012 жылғы 15 ақпанда Топ 27.049.064 мың теңге сомасында ақша қаражатын алды.

2012 жылғы 3 ақпанда Топ Бас компаниядан орналастырылатын акциялардың төлеміне негізгі құралдарды алды: 113.206 мың теңге сомасына әкімшілік ғимарат үшін құрал-жабдық. 2012 жылғы 29 ақпанда Топ акционердің мүдделерін білдіретін номиналды ұстаушының есебіне номиналды құны 4.000 теңге болатын 28.301 дана жай акцияны және номиналды құны 2.490 теңге болатын 1 дана акцияны алды.

2012 жылдың ақпан айында Топ 2009 жылғы 18 тамыздағы № 10/ФН кредиттік желіні ашу туралы шарт бойынша 28.206.400 мың теңге мөлшерінде Бас компаниядан алынған қарызды мерзімінен бұрын өтеу туралы шешім қабылдады.



ФОНД  
НЕДВИЖИМОСТИ  
«Самрук-Қазына»



Годовой отчет  
**2011**



## ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

### Уважаемые дамы и господа!

В 2011 году АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» продолжил свою деятельность в рамках антикризисной программы, направленной на содействие в стабилизации рынка недвижимости, а именно решение проблем дольщиков и завершение проблемных объектов строительства.

На 31 декабря 2011 года Фондом недвижимости инвестировано в строительство 21 объекта 72,6 млрд.тенге, в том числе 26,5 млрд.тенге за 2011 год.

В 2011 году были введены в эксплуатацию 10 объектов, которые помогли решить проблемы более 1500 дольщиков.

Чистая прибыль Группы Фонд недвижимости в 2011 году составила 3,2 млрд. тенге, что в 9 раз превышает показатель предыдущего года.

В отчетном периоде Фонд недвижимости продолжил реализацию программы арендного жилья. В рамках данной программы выкупленные квартиры реализуются населению путем аренды с выкупом.

Утверждены два пилотных проекта по строительству жилых объектов, реализация которых начнется в ближайшем будущем и на реализацию которых будет направлено более 17 млрд. тенге.

В 2012 году перед Фондом недвижимости стоят задачи по завершению антикризисной программы, участию Фонда недвижимости в реализации программы «Доступное жилье — 2020», озвученной в рамках Послания Главы государства в 2012 году.

Большое внимание будет уделяться совершенствованию системы корпоративного управления и повышению эффективности деятельности Совета директоров Фонда недвижимости.

В 2012 году перед Фондом недвижимости стоят амбициозные планы. Выражаю уверенность, что коллектив Фонда недвижимости обеспечит успешную и эффективную реализацию поставленных задач.

*Бишимбаев К.В.*

*Председатель Совета Директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»*

## ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ

### Уважаемые дамы и господа!

Представляя вашему вниманию отчет Фонда недвижимости «Самрук-Қазына» за 2011 год, в первую очередь, хотелось бы поблагодарить наших партнеров и коллег за плодотворное сотрудничество, в результате которого компания смогла достичь намеченных целей.

В 2011 году деятельность Фонда недвижимости была сфокусирована на реализации антикризисных мер.

Так, на 31 декабря 2011 года Фондом недвижимости инвестировано 72,6 млрд.тенге в строительство 21 объекта.

Таким образом, на 31 декабря 2011 года при участии Фонда недвижимости решены проблемы 1581 дольщика.

Параллельно с реализацией Антикризисной программы, Фондом недвижимости был разработан и представлен в Правительство РК проект Программы жилищного строительства, нацеленный на повышение доступности жилья населению.

В результате, в конце 2011 года постановлением Правительства Республики Казахстан от 13.12.2011 г. №1524 внесены изменения и дополнения в Программу жилищного строительства Республики Казахстан на 2011–2014 годы, утвержденную постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 г. №329. В частности, данные изменения предусматривают финансирование Фондом недвижимости пилотных проектов по строительству жилых объектов в г.Астана и г.Шымкент. Реализация пилотных проектов позволит ввести дополнительно 146 тыс.кв.м. жилья.

2012 год послужит для Фонда недвижимости новым этапом развития — завершается Антикризисная программа, будет начата реализация Программы жилищного строительства АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» до 2020 года.

Фонд недвижимости будет и дальше содействовать повышению казахстанского содержания в строительстве финансируемых им объектов.

В рамках управления активами деятельность Фонда недвижимости будет направлена на увеличение доли реализованного пула недвижимости, оптимизацию расходов, связанных с содержанием недвижимости.

Будет реализовываться План мероприятий по совершенствованию системы корпоративного управления, в том числе управления рисками.

Выражаю уверенность, что коллектив Фонда недвижимости обеспечит эффективную реализацию поставленных задач.

*Палымбетов Б.А.*

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



## История создания и акционеры

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее — Фонд недвижимости, Общество, Фонд) создано в соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 марта 2009 года № 265 «О некоторых мерах по решению проблем на рынке недвижимости».

Свою деятельность Фонд недвижимости начал в рамках реализации Плана совместных действий Правительства Республики Казахстан, Национального Банка Республики Казахстан и Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций по стабилизации экономики и финансовой системы на 2009—2010 годы (далее — План совместных действий) в целях стабилизации рынка недвижимости путем приобретения жилых и нежилых помещений в объектах строительства, обеспечения эффективного управления указанным имуществом.

Единственным акционером Фонда недвижимости является акционерное общество «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» (далее — АО «Самрук-Қазына»). АО «Самрук-Қазына» объединяет свыше 400 дочерних и зависимых организаций и аффилированных с ними юридических лиц, наиболее крупные из которых — АО «НК «КазМунайГаз», АО «НК «Қазақстан темір жолы», АО «Қазақтелеком», АО «KEGOC», АО «НАК «Казатомпром», АО «Эйр Астана».

### Основными направлениями деятельности АО «Самрук-Қазына» являются:

- содействие в модернизации и диверсификации национальной экономики,
- содействие в стабилизации экономики страны,
- повышение эффективности деятельности компаний.

Фонд недвижимости зарегистрирован в органах регистрации Министерства юстиции Республики Казахстан 19 марта 2009 года.

Эмиссия акций на момент создания Общества составила 15 000 000 простых акций. Номинальная стоимость одной акции 1 000 тенге.

5 сентября 2011 года Советом директоров Общества принято решение о размещении 1 247 541 простых акций, из которых по состоянию на 31 декабря 2011 года размещено 1 219 239 акций, номинальная стоимость одной акции — 4 000 тенге<sup>1</sup>.

100% акций Общества принадлежит АО «Самрук-Қазына» (Единственный акционер).

Ведение реестра держателей ценных бумаг осуществляется АО «Регистраторская система ценных бумаг», действующим на основании лицензии № 0406200345 от 10.03.2005 г.

## ИНФОРМАЦИЯ О ФОНДЕ НЕДВИЖИМОСТИ

<sup>1</sup> 29 февраля 2012 г. размещены 28 302 акции, в том числе 28 301 акция по номинальной стоимости 4 000 тенге, 1 акция — номинальной стоимостью 2 490 тенге.



## Миссия, видение, стратегические направления и цели

### Миссия

Повышение доступности жилья населению путем инвестирования в жилищное строительство.

### Видение

Ведущий финансовый институт в стране, осуществляющий инвестирование в жилищное строительство и эффективное управление недвижимостью.

Фонд недвижимости из антикризисного инструмента государственной политики должен трансформироваться в высокоэффективную компанию, осуществляющую мобилизацию ресурсов на жилищное строительство и формирующую бенчмарк на рынке жилья эконом-класса по соотношению «качество — стоимость».

Наряду с совершенствованием бизнес-процессов, произойдет трансформация корпоративной культуры от ориентированной на осуществление антикризисных мер к ориентированной на потребности населения в качественном и доступном жилье и на получение прибыли.

Деятельность Фонда недвижимости в средне- и долгосрочном периоде нацелена на повышение стоимости компании.

#### Основные стратегические направления деятельности Фонда недвижимости:

- 1) содействие государству в стабилизации рынка недвижимости;
- 2) инвестирование в жилищное строительство;
- 3) управление активами.

#### В рамках первого стратегического направления Общество планирует достижение следующих стратегических целей:

- завершение строительства незавершенных объектов путем приобретения в них помещений или финансирования другими способами;
- содействие повышению казахстанского содержания в объектах строительства;
- обеспечение соответствия объектов строительства современным стандартам жилья.

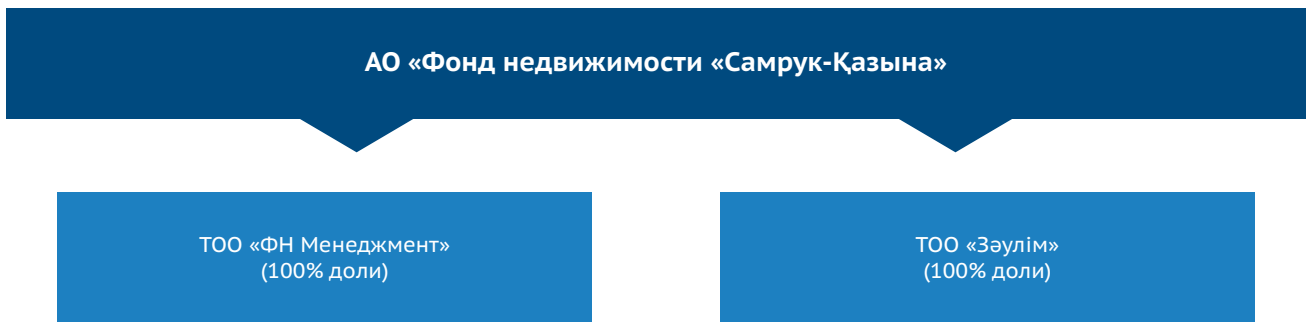
#### В рамках второго стратегического направления достигаются следующие стратегические цели:

- увеличение предложения доступного жилья на рынке;
- использование передовых технологий строительства и улучшение качества жилья;
- привлечение частных инвестиций в жилищное строительство;
- развитие стройиндустрии и институциональное развитие строительных компаний.

#### В рамках третьего стратегического направления планируется обеспечить достижение следующих целей:

- снижение доли нереализованного пула недвижимости;
- оптимизация затрат и достижение финансовой устойчивости.

## Структура группы компаний АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»<sup>2</sup>



Фондом недвижимости осуществляется работа по оптимизации и повышению эффективности структуры Группы компаний.

ТОО «ФН Менеджмент» — дочерняя компания, единственным учредителем которой является Общество, была создана в 2010 году. Основным направлением деятельности ТОО «ФН Менеджмент» является сдача в аренду жилых и коммерческих помещений. В 2011 году деятельность дочерней компании по оказанию услуг по содержанию жилых объектов была передана в конкурентную среду.

Основным направлением деятельности ТОО «Зәулім» является строительство зданий и сооружений, проектно-изыскательская деятельность, экспертные работы и инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

<sup>2</sup> По состоянию на 25 января 2012 года Фонд недвижимости реализовал 100% доли дочерней компании ТОО «Зәулім» ТОО «ҚазМунайГазСервис»



## Система корпоративного управления

В своей деятельности Фонд недвижимости руководствуется принципами корпоративного управления, определенными Кодексом корпоративного управления АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»:

- принцип защиты прав и интересов Единственного акционера;
- принцип эффективного управления Обществом Советом директоров и Правлением;
- принцип самостоятельной деятельности Общества;
- принципы прозрачности и объективности раскрытия информации о деятельности Общества;
- принципы законности и этики;
- принципы эффективной дивидендной политики;
- принципы эффективной политики управления персоналом;
- принцип охраны окружающей среды;
- принцип регулирования корпоративных конфликтов и конфликта интересов;
- принцип ответственности.

Высшим органом Общества является Единственный акционер — АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына». Единственный акционер уполномочен принимать решения по всем вопросам, касающимся деятельности Общества. Его функции и деятельность определены законодательством Республики Казахстан, а также положениями Устава Общества и внутренними документами Единственного акционера.

**Совет директоров** осуществляет общее руководство деятельностью Общества, а также контроль над деятельностью исполнительного органа, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Единственного акционера. Совет директоров полностью подотчетен Единственному акционеру и несет перед ним ответственность за выполнение своих обязанностей.

**Правление** — исполнительный орган, осуществляющий руководство текущей деятельностью Общества.

**Служба внутреннего аудита** осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью, оценку в области внутреннего контроля, управления рисками, исполнения документов в области корпоративного управления и консультирование в целях совершенствования деятельности Общества. Служба внутреннего аудита непосредственно подчиняется Совету директоров. Работники Службы внутреннего аудита не могут быть избраны в состав Совета директоров и Правления.

## Совет директоров Общества

Количественный состав Совета директоров в 2011 году был увеличен с 6 до 7 членов (включая Председателя Совета директоров). В состав Совета директоров входят два независимых директора.

### Состав Совета Директоров Общества (на 31 декабря 2011 года)

#### Бишимбаев Куандык Валиханович • Председатель Совета директоров

Дата рождения: 11.04.1980 г.

Гражданство: Республика Казахстан

Дата первого избрания в состав Совета директоров: 21 июня 2011 года

Дата текущего избрания в состав Совета директоров: 21 июня 2011 года

**Образование:** Кандидат экономических наук;

1999–2001 — Университет имени Джорджа Вашингтона, магистр бизнес–администрирования (по программе «Болашак»);

1997–2002 — Таразский государственный университет имени М.Х. Дулати, правоведение;

1995–1999 — Казахская Государственная Академия Управления, международные экономические отношения;

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

2011 по н.в. — АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына», Заместитель Председателя Правления;

2010–2011 — Министерство экономического развития и торговли РК, Вице-министр;

2009–2010 — Администрация Президента РК, Помощник Президента РК;

2008–2009 — Администрация Президента РК, Заведующий отделом социально-экономического мониторинга;

2007–2008 — Министерство индустрии и торговли РК, Вице-министр;

2006–2007 — АО «Центр развития торговой политики» при Министерстве индустрии и торговли РК, Президент;

2006 — Канцелярия Премьер-министра РК, советник Заместителя Премьер-министра РК;

2005–2006 — Министерство экономики и бюджетного планирования РК, советник Министра.

Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет



**Палымбетов Болат Абылкасымович • Член Совета директоров**

**Дата рождения:** 28.07.1961 г. **Дата первого избрания в состав Совета директоров:** 23 мая 2011 года  
**Гражданство:** Республика Казахстан **Дата текущего избрания в состав Совета директоров:** 23 мая 2011 года

**Образование:** Кандидат экономических наук;  
1979–1984 — Казахский политехнический институт им. В.И.Ленина, инженер-системотехник.

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

05.2011 по н.в. — АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына», Председатель Правления;  
2010–2011 — АО Национальная Компания «КазМунайГаз», Заместитель Председателя Правления;  
2007–2010 — АО «Национальная Компания «Социально-предпринимательская корпорация «Каспий», Председатель Правления;  
2006–2007 — ТОО «КазПетроМаш», Председатель Наблюдательного совета (Совета директоров);  
01.2006–10.2006 — Министерство экономики и бюджетного планирования РК, Вице-министр;  
2002–2006 — Аким Мангистауской области.

*Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет*

**Прасад Бамре • Член Совета директоров**

**Дата рождения:** 13.08.1968г. **Дата первого избрания в состав Совета директоров:** 7 ноября 2011 года  
**Гражданство:** Канада **Дата текущего избрания в состав Совета директоров:** 7 ноября 2011 года

**Образование:**  
2002–2003 — Школа управления им. Кеннеди, Гарвардский университет, (США),  
Магистр государственного управления (экономика, международные финансы);  
1990–1992 — Университет Торонто (Канада), магистр информационных систем;  
1985–1989 — Университет Пуне (Индия), бакалавр в области организации производства.

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

2011 по н.в. — АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына», Управляющий директор;  
2007–2011 — «Kun Renewables Solar Polysilicon» (Казахстан), Президент;  
2006–2007 — Фонд устойчивого развития «Қазына», Заместитель Председателя Правления;  
2004–2006 — Министерство экономики и бюджетного планирования РК, Советник Министра по экономическим вопросам.

*Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет*

**Жаксыбаев Бахыт Калмурзаевич • Член Совета директоров**

**Дата рождения:** 04.11.1981 г. **Дата первого избрания в состав Совета директоров:** 7 ноября 2011 года  
**Гражданство:** Республика Казахстан **Дата текущего избрания в состав Совета директоров:** 7 ноября 2011 года

**Образование:**  
2006–2008 — Шымкентский университет, учет и аудит;  
2005–Институт повышения квалификации сотрудников органов юстиции,  
государственных и иных организаций РК, повышение квалификации;  
1999–2004 — Казахский национальный университет им. Аль-Фараби, международное право.

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

05.2011 по н.в. — АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» Директор Департамента специальных отраслевых программ;  
2010–2011 — Министерство экономического развития и торговли РК, Заместитель Директора Департамента региональной политики и межбюджетных отношений, Директор Департамента развития отраслей экономики;  
2010–Администрация Президента РК, Консультант Канцелярии Президента РК;  
2009–2010 — Администрация Президента РК, эксперт отдела социально-экономического анализа;  
2008–2009 — Министерство индустрии и торговли РК, эксперт Департамента индустриального развития;  
2007–2008 — Министерство индустрии и торговли РК,  
главный специалист Департамента индустриально-инновационной политики;  
2005–2006 — Департамент юстиции Восточно-Казахстанской области, ведущий специалист.

*Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет*

**Долженков Виктор Анатольевич • Член Совета директоров**

**Дата рождения:** 19.05.1948 г. **Дата первого избрания в состав Совета директоров:** 17 марта 2009 года  
**Гражданство:** Республика Казахстан **Дата текущего избрания в состав Совета директоров:** 17 марта 2009 года

**Образование:**  
1974–1979 — Казахский политехнический институт им. В.И. Ленина, инженер-строитель;  
1963–1967 — Алматинский строительный техникум, промышленное и гражданское строительство.

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

2008 по н.в. — Заместитель Акима г. Алматы;  
1995–2008 — Первый заместитель Акима Алматинской области

*Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет*

**Абдижаппаров Талгат Кайырбаевич • Независимый директор**

**Дата рождения:** 28.09.1961 г. **Дата первого избрания в состав совета директоров:** 14 октября 2009 года  
**Гражданство:** Республика Казахстан **Дата текущего избрания в состав Совета директоров:** 14 октября 2009 года

**Образование:** кандидат экономических наук;  
2007–2008 — Executive MBA, курс «Стратегический менеджмент»;  
2004–2006 — КазНУ им. аль-Фараби, юридический факультет;  
2002–2004 — КазНУ им. аль-Фараби, магистр экономики;  
1997–2002 — КазНУ им. аль-Фараби, экономика и бизнес.

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

2009 по н.в. — Маслихата города Алматы, Депутат 4-го созыва, Советник секретаря НДП «Нур Отан»;  
2005 по н.в. — Заместитель Председателя Правления ассоциации организаций ветеранов войны в Афганистане «Қазақстан ардагерлері», член общественного совета по контролю за деятельностью полиции г. Алматы;  
2004–2007 — ТОО Иск «Стратегия Успеха», Генеральный директор;  
2001–2008 — ТОО «А-Трейд», Генеральный директор.

*Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет*

**Найджел Стейплтон • Независимый директор**

**Дата рождения:** 01.11.1946 г. **Дата первого избрания в состав Совета директоров:** 7 ноября 2011года  
**Гражданство:** Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии **Дата текущего избрания в состав Совета директоров:** 7 ноября 2011 года

**Образование:**  
1982 — Университет Стэнфорда, Программа для руководителей (США);  
1973 — Институт бухгалтеров и производственных предприятий и управления;  
1965–1968 — Университет Кембриджа (Великобритания), степень магистра (экономика и политика).

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

2009 по н.в. — АО «Казпочта», Независимый директор Совета директоров;  
2009 по н.в. — «Mineworkers Pension Scheme», Председатель попечительского совета (неполное время);  
2001–2011 — Лондонская Фондовая Биржа, Неисполнительный директор;  
2004–2011 — Postal Services Commission (Комиссии почтовых служб Великобритании), Председатель комиссии и глава ведомства (неправительственная организация, независимого регулятора британских почтовых услуг);  
2001–2006 — ОАО «Uniq», Председатель Совета директоров.

*Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет*

В 2011 году было проведено 17 заседаний Совета директоров Фонда недвижимости, из которых 5 очных и 12 заочных заседаний. Всего было рассмотрено 92 вопроса по ключевым аспектам деятельности Фонда, по которым было принято 171 решение.

Решениями Совета директоров утверждены следующие основные документы:

- Кадровая политика АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- Политика АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» в области привлечения услуг аудиторских организаций;
- Дивидендная политика АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» на 2011–2013 годы;
- Правила оценки и вознаграждения руководящих и управленческих работников АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- Положение о Комитете по аудиту и Положение о Комитете по назначениям и вознаграждениям.

Были внесены изменения и дополнения в следующие основные документы:

- Кодекс корпоративного управления АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- Положение о раскрытии информации АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- одобрены и вынесены на рассмотрение Единственного акционера АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» прилагаемые изменения и дополнения в Устав АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

Советом директоров определены миссия, видение, стратегические направления и цели Общества, утверждены изменения в среднесрочный План развития, рассматривались вопросы текущего планирования и корректировок в бюджет, отчеты по исполнению Плана развития, а также о результатах деятельности Общества.

В соответствии с Кодексом корпоративного управления Общества при Совете директоров созданы Комитет по аудиту и Комитет по назначениям и вознаграждениям.

**Комитет по аудиту** оказывает содействие Совету директоров путем выработки рекомендаций по установлению эффективной системы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, полнотой и достоверностью финансовой отчетности; контролю за надежностью и эффективностью систем внутреннего контроля и управления рисками; контролю за независимостью внешнего и внутреннего аудита; контролю за соблюдением законодательства Республики Казахстан.

**Комитет по назначениям и вознаграждениям** представляет рекомендации Совету директоров по вопросам кадровых назначений в Совет директоров, иных руководящих работников Общества, а также системы мотивации и вознаграждения работников и должностных лиц Общества.

Участие членов Совета директоров в заседаниях Совета директоров в 2011 году

	Заседания Совета директоров
Бишимбаев К.В.	9 из 9
Абдижаппаров Т.К.	15 из 17
Айтекенов К.М.*	8 из 8
Долженков В.А.	13 из 17
Жаксыбаев Б.К.	3 из 3
Палымбетов Б.А.	9 из 9
Прасад Б.	2 из 3
Стейплтон Н.	3 из 3
Утепбаев Б.О.*	14 из 14
Хорошун С.М.*	9 из 13

\*по состоянию на 31.12.2011 г. выведены из состава Совета директоров

Вознаграждение членов Совета директоров Фонда недвижимости осуществляется в соответствии с законодательством и внутренними актами Единственного акционера и Фонда недвижимости.

Вознаграждение за исполнение функций члена Совета директоров выплачивается только независимым директорам.

Вознаграждение независимых директоров — членов Совета директоров Фонда недвижимости состоит из фиксированного и дополнительного вознаграждений. Дополнительное вознаграждение выплачивается за участие в заседаниях комитетов Совета директоров.

В 2011 году общая сумма фиксированного вознаграждения независимым директорам составила 2,14 млн.тенге. Дополнительное вознаграждение независимым директорам в 2011 году не выплачивалось.

Правление Общества

Правление Общества, являясь коллегиальным исполнительным органом Общества, выполняет решения Единственного акционера и Совета директоров, подотчетно Совету директоров и несет ответственность перед ним за выполнение возложенных обязанностей.

Правление Общества состоит из 5 членов, включая Председателя Правления.

Состав Правления Общества (на 31 декабря 2011 года):

Палымбетов Болат Абылкасымович  
Председатель Правления

Год рождения: 1961 г.  
Гражданство: Республика Казахстан  
Избран в состав Правления: 23.05.2011

Образование: Кандидат экономических наук;  
1979–1984 — Казахский политехнический институт им. В.И.Ленина, инженер — системотехник.

Опыт работы:

Имеет большой опыт работы на руководящих должностях в государственных органах, финансовых институтах и национальных компаниях. Работал Заместителем Председателя Правления ОАО «Народный банк Казахстана», заместителем акима Атырауской области, вице-министром экономики и торговли РК, генеральным директором ЗАО «КазТрансОйл», акимом Мангистауской области, вице-министром экономики и бюджетного планирования РК, Председателем Правления АО «НК «СПК «Каспий». До назначения на должность Председателя Правления Фонда недвижимости работал Заместителем Председателя Правления АО НК «КазМунайГаз».

Осуществляет общее руководство деятельностью Фонда недвижимости в соответствии с Уставом, и несет ответственность перед Советом директоров и Единственным акционером.



Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет



**Кощанова Жанаркуль Тогузбаевна**  
**Заместитель Председателя Правления**

**Год рождения:** 1975  
**Гражданство:** Республика Казахстан  
**Избрана в состав Правления:** 14.04.2009

**Образование:**  
Казахский национальный университет им. Аль-Фараби.

**Опыт работы:**  
Занимала руководящие должности в Министерстве юстиции РК, РГП «Институт экологических исследований» МЭБП, АО «Национальный инновационный фонд», АО «Центр маркетингово-аналитических исследований», АО «Фонд устойчивого развития «Қазына», АО «Фонд развития малого предпринимательства».

В марте 2009 года была назначена Заместителем Председателя Правления АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

Организует и координирует работу в части юридического обеспечения и общехозяйственной деятельности.

*Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет*



**Иманкулов Мурат Сейдалиевич**  
**Управляющий директор — член Правления**

**Год рождения:** 1963  
**Гражданство:** Республика Казахстан  
**Избран в состав Правления:** 01.10.2009

**Образование:**  
Казахский государственный университет им. Кирова, Академия народного хозяйства.

**Опыт работы:**  
Работал на руководящих должностях в СЭЗ «Парк информационных технологий» Министерства индустрии и торговли Республики Казахстан, РГП «832 Военный завод» Министерства обороны Республики Казахстан, СП «Кумак», Союзе малых предприятий Казахстана. Занимал должность Заместителя Председателя Правления АО «Фонд развития предпринимательства «Даму». В октябре 2009 года назначен Управляющим директором — членом Правления АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына». Осуществляет руководство деятельностью Представительства Фонда недвижимости в г.Алматы.

*Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет*



**Нурғалиев Нурлан Аманжолович**  
**Заместитель Председателя Правления**

**Год рождения:** 1969  
**Гражданство:** Республика Казахстан  
**Избран в состав Правления:** 19.05.2010

**Образование:**  
Краснодарское высшее военное училище имени генерала армии Штеменко С.М., Центрально-Азиатский университет г.Алматы, Карагандинский государственный университет имени Е.А. Букетова.

**Опыт работы:**  
Работал в системе МВД РК, начальником отдела таможенного сопровождения грузов Главного управления таможенной охраны и режима Таможенного комитета МГД РК. Работал на различных должностях в акимате Карагандинской области, занимал руководящие должности в АО «НК «Қазақстан темір жолы», ТОО «НТА групп», ТОО «ИПК ZHERSU», заместителем генерального директора ТОО «Самрук-Қазына Контракт».

В мае 2010 года был назначен Заместителем Председателя Правления АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

Осуществляет координацию деятельности по техническому контролю объектов строительства.

*Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет*



**Карибжанов Марат Хайратович**  
**Управляющий директор — член Правления**

**Год рождения:** 1981  
**Гражданство:** Республика Казахстан  
**Избран в состав Правления:** 10.04.2010

**Образование:**  
Казахский государственный юридический университет, University College of London. Имеет степень магистра в области Государственного управления Лондонского Университета.

**Опыт работы:**  
Работал на различных должностях в Министерстве юстиции Республики Казахстан, консалтинговой компании «Scott Wilson» (Лондон, Великобритания), АО «Банк Развития Казахстана». С 2008 года занимал должность Директора Департамента казначейства АО «Банк Развития Казахстана».

В апреле 2010 года назначен Управляющим директором — членом Правления АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына». Курирует вопросы финансовой политики и бухгалтерского учета, повышения эффективности корпоративного управления.

*Акциями Общества, поставщиков и конкурентов Общества не владеет*



В 2011 году проведено 61 заседание Правления, на которых приняты решения по 245 вопросам.

При Правлении функционируют консультационно-совещательные органы — Комитет по планированию и оценке деятельности, Инвестиционный комитет, Комитет по управлению рисками, Технический совет.

Целью деятельности Комитета по планированию и оценке деятельности является обеспечение своевременной и качественной разработки документов по среднесрочному и текущему планированию, анализ исполнения утвержденных планов.

Инвестиционный комитет рассматривает вопросы реализации инвестиционной политики Общества.

Комитет по управлению рисками осуществляет подготовку рекомендаций Правлению для принятия им решений по вопросам управления рисками, а также мониторинг эффективности системы управления рисками и выработку рекомендаций структурным подразделениям по минимизации рисков, повышению уровня эффективности бизнес-процессов и достижению стратегических целей.

Технический совет — консультационно-совещательный орган, целью деятельности которого является выработка рекомендаций по техническим вопросам в сфере строительства и обеспечения строительными материалами и оборудованием, а также утверждение перечня организаций, оказывающих инжиниринговые и другие услуги, связанные со строительством объектов, финансируемых Фондом. В состав Технического совета входят представители Общества, Единственного акционера, Агентства по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, акиматов г.Астана и г.Алматы, НДП «Нур Отан», Союза предпринимателей «Атамекен», Ассоциации застройщиков Казахстана.

В 2011 году общая сумма выплаченного вознаграждения (зарботная плата) членам Правления Общества составила 64,1 млн.тенге, вознаграждения по итогам работы (бонусы) членам Правления не выплачивались.

## Внутренний аудит

Службой внутреннего аудита в 2011 году были проведены 9 аудиторских проверок.

### Основные задачи данных проверок:

- оценка надежности и эффективности системы внутреннего контроля, в том числе системы управления рисками;
- оценка достоверности и полноты бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- оценка соблюдения Обществом требований законодательства Республики Казахстан;
- анализ исполнения решений органов управления Общества (в том числе принятых по результатам ранее проведенных аудиторских проверок).

По итогам аудиторских проверок были разработаны рекомендации, направленные на повышение эффективности деятельности группы компаний Общества, минимизацию рисков, совершенствование системы внутреннего контроля. На основе данных рекомендаций разработаны планы корректирующих и предупреждающих мероприятий, приняты соответствующие управленческие решения.

## Структура корпоративного управления



## Раскрытие информации

Фонд недвижимости, соблюдая принципы корпоративного управления, осуществляет политику, направленную на обеспечение информационной открытости и объективное раскрытие информации о своей деятельности.

Раскрытие информации об Обществе осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан, внутренними документами Общества, в том числе Положением о раскрытии информации, утвержденным Советом директоров Общества.

### Общество обеспечивает:

- 1) полную реализацию прав Единственного акционера на получение информации, затрагивающей его интересы, а также существенной для принятия им инвестиционных и управленческих решений;
- 2) своевременное и доступное получение заинтересованными сторонами подлежащей раскрытию информации об Обществе (государственные органы, партнеры, широкая общественность и др.);
- 3) установление прозрачных и доверительных отношений со всеми заинтересованными сторонами.

На корпоративном веб-сайте [www.fnsk.kz](http://www.fnsk.kz) представлена и регулярно обновляется всесторонняя информация об Обществе в соответствии с лучшей международной практикой и внутренними документами Общества.

Внешний аудит Общества осуществляется независимой аудиторской компанией — представителем «большой четверки» Ernst & Young LLP.

В 2011 году была проведена оценка системы корпоративного управления Фонда недвижимости. Диагностика проводилась компанией KPMG в соответствии с Методикой диагностики корпоративного управления в группе компаний АО «Самрук-Қазына». По результатам оценки рейтинг составил 49,1%.

В 2012 году Обществом будет продолжена работа по совершенствованию системы корпоративного управления.





февраль	— Введен в эксплуатацию жилой комплекс «На водно-зеленом бульваре» (г.Астана)
март	— Введена вторая очередь жилого комплекса «Хан-Тенгри» (Алматинская обл.)
апрель	— Введен в эксплуатацию жилой комплекс «Запад» (г.Астана)
май	— Председателем Правления Общества назначен Палымбетов Б.А.
июнь	<div>— Председателем Совета директоров Общества назначен Бишимбаев К.В.</div> <div>— Введены в эксплуатацию жилые комплексы «Астана жұлдызы» (г.Астана) и «Городской романс», пятна 1В и 1Г (г.Астана)</div> <div>— Утверждена аудированная финансовая отчетность за 2010 год</div>
июль	— Введены в эксплуатацию жилые комплексы «Ишим» (г.Астана), «Айя» (г.Астана)
октябрь	— Внесены изменения и дополнения в Устав Общества (приказ Единственного акционера от 26 октября 2011г. №99-п)
ноябрь	<div>— Получена награда в конкурсе годовых отчетов за 2010 год в номинации «Лучшая интерактивная версия годового отчета» («Эксперт РА «Казахстан»)</div> <div>— Численность Совета директоров увеличена с 5 до 7 человек.</div> <div>— Введен в эксплуатацию жилой комплекс «Айгерим» (г.Астана)</div>
декабрь	<div>— Внесены изменения и дополнения в Программу жилищного строительства на 2011–2014 годы, утвержденную постановлением Правительства Республики Казахстан от 31.03.2011 г. №329. Данные изменения предусматривают финансирование Фондом недвижимости пилотных проектов по строительству жилых объектов в городах Астана и Шымкент</div> <div>— Решением Единственного акционера утвержден Кодекс корпоративного управления</div> <div>— Введены в эксплуатацию жилые комплексы «Сказочный мир» –пятна 1,2 (г.Астана), «Caspian Palace» (г.Астана), а также административный комплекс «Изумрудный квартал» (г.Астана)</div> <div>— Советом директоров утверждены корректировки в План развития на 2011–2015 гг.</div>

СУЩЕСТВЕННЫЕ КОРПОРАТИВНЫЕ СОБЫТИЯ



## КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Финансовые показатели

Наименование	ед. изм.	2011	2010	2009
EBITDA	млн. тенге	6 026	2 883,4	480,5
EBITDA margin	%	70	65,8	51,6
ROA	%	3,5	0,57	0,04
Рентабельность деятельности (отношение чистого дохода к общим расходам)	%	78	10,7	1,6
Чистый доход	млн. тенге	3 273,3	383,2	14,3

### Операционные показатели

Наименование	ед. изм.	2011	2010	2009
Пул недвижимости <sup>3</sup>	тыс.кв.м.	532,5	561,9	594,2
– в т.ч. жилые помещения	тыс.кв.м.	344,6	373,1	390,4
– в т.ч. коммерческие помещения	тыс.кв.м.	187,9	188,8	203,8
Дольщики	ед.	2 813	2 794	2 710
Общая площадь объектов	тыс.кв.м.	983,1	1025,7	1 052,5
Недвижимость, принятая в собственность	тыс.кв.м.	107,2	46,9	–
Реализованная недвижимость (из недвижимости, принятой в собственность)	%	92,4	74	–
Казахстанское содержание в закупках застройщиков	%	68	61	71
Площадь помещений, по которым оказываются эксплуатационные услуги	тыс.кв.м.	–*	56,9	–

\* деятельность дочерней компании ТОО «ФН Менеджмент» по оказанию эксплуатационных услуг передана в конкурентную среду.

<sup>3</sup> За вычетом расторгнутых договоров



Активы

Активы Фонда недвижимости на 31 декабря 2011 года составили 104,3 млрд. тенге, увеличившись за год на 23,3%. Из них долгосрочные активы — 31,7 млрд. тенге, в том числе основные средства и нематериальные активы — 5,0 млрд. тенге, авансы, выданные строительным компаниям — 3,5 млрд. тенге, инвестиционная недвижимость — 1,6 млрд. тенге, долгосрочные финансовые активы — 21,6 млрд.тенге. Краткосрочные активы составили 47,4 млрд. тенге, в том числе денежные средства и их эквиваленты — 33,0 млрд. тенге, прочие текущие финансовые активы — 12,7 млрд. тенге, недвижимость для реализации — 0,7 млрд.тенге, торговая дебиторская задолженность — 0,6 млрд.тенге, авансы, выданные строительным компаниям — 0,2 млрд.тенге, другие краткосрочные активы (товарно-материальные запасы, прочие) — 0,2 млрд. тенге. Активы, классифицированные как предназначенные для продажи (активы выбывающей дочерней организации ТОО «Зәулім»), составили 25,2 млрд.тенге.

Обязательства

Обязательства Фонда недвижимости на 31 декабря 2011 года составили 73,1 млрд. тенге. Из них долгосрочные обязательства составили 15,9 млрд.тенге, в том числе займ от материнской компании — 15,3 млрд. тенге (по справедливой стоимости). Текущие обязательства составили 57,2 млрд. тенге, в том числе займ от материнской компании — 54,2 млрд. тенге (по справедливой стоимости).

Капитал

Собственный капитал Общества на 31 декабря 2011 года составил 31,2 млрд.тенге.

Уставный капитал Фонда недвижимости сформирован Единственным акционером в размере 19,88 млрд. тенге. В 2011 году взнос в уставный капитал в размере 4,88 млрд. тенге был осуществлен Единственным акционером в виде административного здания и земли.

Дополнительно оплаченный капитал в размере 7,6 млрд.тенге сформирован за счет займа, предоставленного Единственным акционером. Заём учитывается по справедливой стоимости, рассчитанной как приведенная стоимость будущего оттока денежных средств по займу, дисконтированных по ставке государственных облигаций на дату выдачи займа (5,59%—7,23%). Разница, возникающая между полученной суммой займа и его справедливой стоимостью на дату выдачи займа отражается как дополнительно оплаченный капитал.

Нераспределенная прибыль составила на 31.12.2011 г. 3,6 млрд.тенге.



Фондирование

Фондирование Общества для финансирования завершения объектов строительства осуществляется Единственным акционером в соответствии с договором об открытии кредитной линии между Обществом и Единственным акционером от 18.08.2009 г. №10/ФН. По условиям данного договора кредитная линия в размере 155 млрд.тенге предоставляется Фонду траншами. Срок кредита составляет 15 лет, из них льготный период по выплате основного долга — 36 месяцев, после которого основной долг выплачивается равными годовыми платежами. Процентная ставка по каждому полученному траншу в первые двадцать четыре месяца составляет 0,02% годовых, в последующие годы — 2% годовых.

На 31 декабря 2011 года Фондом недвижимости в рамках указанной кредитной линии получено 87,1 млрд. тенге. В 2011 году осуществлено досрочное погашение по траншам, полученным в 2009 году на сумму 14,6 млрд.тенге. Остаток основного долга на отчетную дату составил 72,5 млрд.тенге.

В соответствии с договором между Обществом и Единственным акционером от 26.11.2010г. Единственным акционером предоставлен беспроцентный заем на сумму 900 млн. тенге на цели повышения эффективности управления проектом «Каспийский энергетический хаб». Срок займа — 2 года, погашение займа — единовременным платежом.

Показатели финансовой устойчивости

- Показатель «Долг/EBITDA» в 2011 году улучшился, составив 11,5, по сравнению с 2010 годом (19,6).
- Показатель «Покрытие процентов» составил в 2011 году 37, в 2010 — 79.

Дивиденды на акции по итогам 2010 года

Размер дивидендов по итогам 2010 года составил 3,8316 тенге за одну простую акцию. Общая сумма дивидендов составила 57,47 млн. тенге, или 15% от консолидированного чистого дохода Группы Фонда недвижимости. Выплата дивидендов осуществлена 21 июня 2011 года.

Дивиденд на одну простую акцию, тенге

	Дивиденд, тенге
по итогам 2009 г.	0,1425
по итогам 2010 г.	3,8316





## Содействие государству в стабилизации рынка недвижимости

В рамках реализации антикризисной программы на рынке недвижимости Фондом приняты обязательства по завершению строительства 21 объекта на общую сумму 76,1 млрд.тенге. Из них 18 объектов расположены в городе Астана (55,3 млрд. тенге), 2 объекта в городе Алматы (4,7 млрд. тенге), 1 объект в Алматинской области (16,1 млрд. тенге).

В рамках данных договоров будут решены проблемы 2813 дольщиков, выкупленный пул недвижимости составит 532,5 тыс. кв.м, в том числе жилые площади — 344,6 тыс. кв. м (3816 квартир, в том числе по 1465 квартирам застройщикам предоставлено право свободной реализации), 187,9 тыс. кв.м — коммерческие (нежилые) площади, 1135 машиномест.

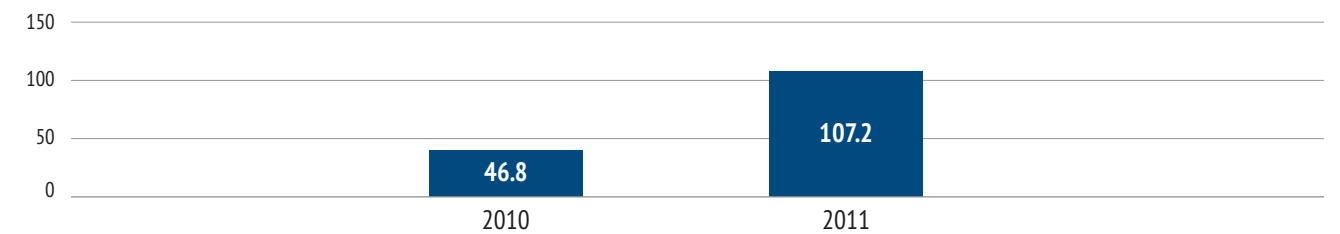
В 2011 году был расторгнут договор целевого депозита с АО «АТФ Банк» по финансированию жилых комплексов «Грация» (очереди 2 и 4) и «АСИ—33/23» на общую сумму 2,68 млрд. тенге в связи с уведомлением банка о прекращении финансирования указанных жилых комплексов.

На 31 декабря 2011 года Фондом недвижимости инвестировано в строительство указанных 21 объектов 72,6 млрд. тенге.

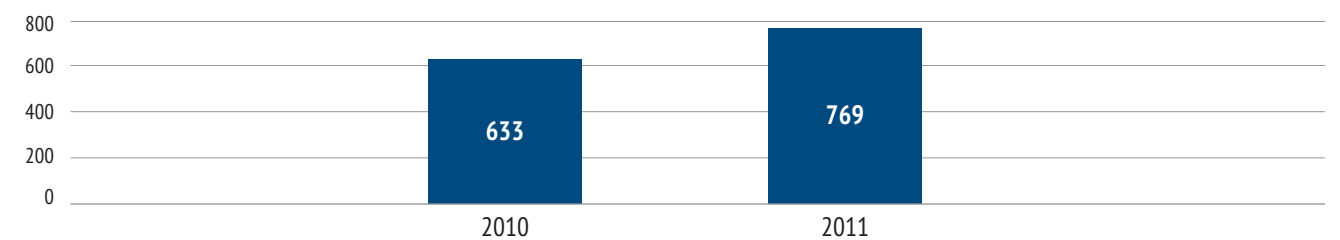
На отчетную дату введены в эксплуатацию 14 объектов и 2 очереди одного объекта, в том числе в 2011 году введены в эксплуатацию 10 объектов и 1 очередь одного объекта<sup>4</sup>. Таким образом, на 31 декабря 2011 года при участии Фонда недвижимости решены проблемы 1581 дольщика.

Фондом недвижимости принято в собственность 107,2 тыс.кв.м помещений, в том числе 96,1 тыс. кв.м — жилых, 11,1 тыс.кв.м — коммерческих. За год данный показатель увеличился в 2,3 раза. В 2011 г. приняты в собственность помещения в жилых комплексах «Астана Жұлдызы», «Запад», «На водно-зеленом бульваре», «Городской романс», «Айгерим».

Недвижимость, принятая в собственность (тыс. м²)



Машиноместа, принятые в собственность (шт.)



## ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<sup>4</sup> По объекту ЖК «Бес Тулга» Фондом недвижимости исполнены обязательства по финансированию, доля участия в объекте полностью реализована в сентябре 2011г.



## Объекты, введенные в эксплуатацию в 2011 году



**1. АЖК «На Водно-зеленом бульваре» (пятна 2,3)**  
Ввод в эксплуатацию — февраль 2011  
Класс жилья — эконом (II по СНиП РК)  
г. Астана, ул. Д.Конаева



**2. ЖК «Хан-Тенгри» 2 оч.**  
Ввод в эксплуатацию — март 2011  
Класс жилья — бизнес (II по СНиП РК)  
Алматинская область, Карасайский район



**7. ЖК «Айя»**  
Ввод в эксплуатацию — июль 2011  
Класс жилья — эконом (III по СНиП РК)  
г. Астана, пересечение улиц Интернациональная,  
Габдуллина, Акмолинская, Иманбаевой



**8. ЖК «Айгерим»**  
Ввод в эксплуатацию — ноябрь 2011  
Класс жилья — эконом (III по СНиП РК)  
г. Астана, мкр. 3; дом 30/1.



**3. ЖК «Запад»**  
Ввод в эксплуатацию — апрель 2011  
Класс жилья — эконом (III по СНиП РК)  
г. Астана, пересечение улицы Жангильдина  
и проспекта Сары-Арка



**4. ЖК «Астана Жұлдызы»**  
Ввод в эксплуатацию — июнь 2011  
Класс жилья — эконом (III по СНиП РК)  
г. Астана, район Дома Министерств



**9. ЖК «Caspian Palace»**  
Ввод в эксплуатацию — декабрь 2011  
Класс жилья — бизнес (II по СНиП РК)  
г. Астана, южнее ул. №19



**10. ЖК «Сказочный мир», п.1,2**  
Ввод в эксплуатацию — декабрь 2011  
Класс жилья — эконом (III по СНиП РК)  
г. Астана, район Президентского парка и 12  
магистрالی



**5. ЖК «Городской романс»,  
«Французский квартал», пятна 1В, 1Г**  
Ввод в эксплуатацию — июнь 2011  
Класс жилья — эконом (III по СНиП РК)  
г. Астана, южнее ул. №19



**6. ЖК «Ишим»**  
Ввод в эксплуатацию — июль 2011  
Класс жилья — эконом (III по СНиП РК)  
г. Астана, улица №36, южнее улицы №19



**11. АК «Изумрудный квартал», блок Б**  
Ввод в эксплуатацию — декабрь 2011  
Бизнес-центр класса «А» г. Астана, левый берег

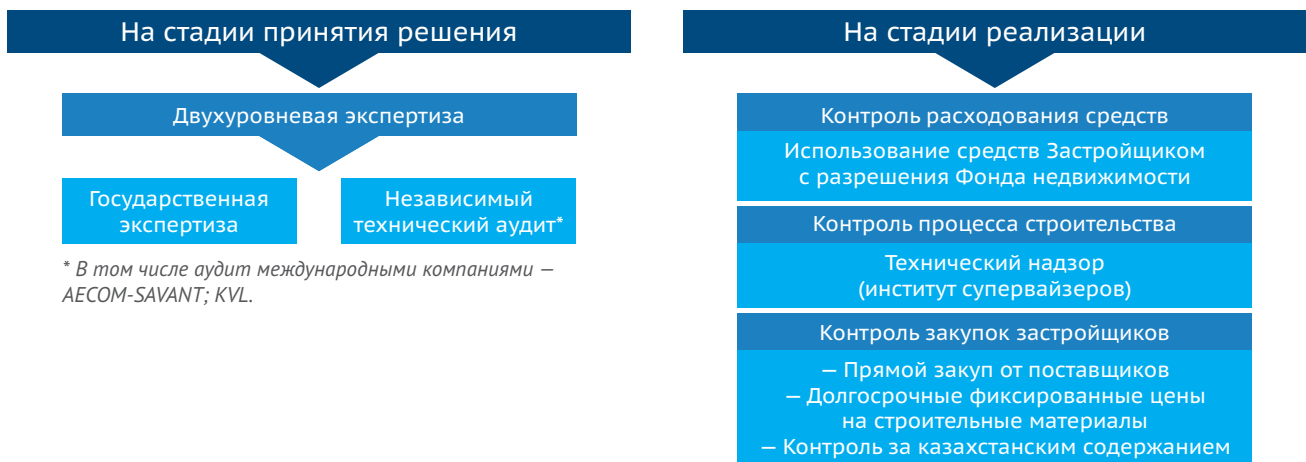
Мониторинг объемов, сроков и качества строительно-монтажных работ

Фонд недвижимости осуществляет мониторинг целевого использования средств, сроков, объемов и качества строительства.

Мониторинг целевого использования средств Застройщиками и контроль объемов, качества и сроков строительства осуществляется посредством:

- ведения учета актов выполненных работ, реестров платежей, договоров, счетов на оплату, предоставляемых Застройщиками;
- контроля целевой оплаты за материалы и услуги;
- контроля объема и качества строительно—монтажных работ;
- контроля стоимости работ, качества и объемов строительных материалов;
- мониторинга исполнения совмещенных планов финансирования и выполнения работ.

В основу мониторинга положено траншевое финансирование Застройщика через специальный счет в соответствии с графиком производства строительно-монтажных работ. Расходование средств со специального счета Застройщика производится по согласованию с Фондом недвижимости. Фактическое выполнение работ на объекте строительства проверяется и контролируется супервайзерами Фонда недвижимости.



Улучшение качества жилья

Фондом недвижимости были разработаны дополнительные к определенным в СНиП РК 3.02—43-2007 «Жилые здания» требования к выкупаемым жилым помещениям.

Требования Фонда недвижимости содействуют улучшению качества жилья за счет применения систем безопасности, комфортности, экономичности эксплуатации.

Требования Фонда недвижимости к выкупаемым жилым помещениям

к комфортности	к безопасности	к экономичности
<div>— Отделка и интерьер квартир в соответствии с классностью жилья;</div> <div>— Бесшумные лифты с сертифицированной сервисной службой;</div> <div>— Приборы учета потребления коммунальных услуг с дистанционной передачей данных;</div> <div>— Кухонные помещения оборудованы плитой для приготовления пищи.</div>	<div>— Охраняемая придомовая территория;</div> <div>— Видеонаблюдение при входе в здание;</div> <div>— Утепленная металлическая дверь с толщиной листа не менее 2 мм;</div> <div>— Домофон;</div> <div>— Пожарная и охранная сигнализация;</div> <div>— Пост охраны.</div>	<div>— Остекление оконных блоков (безопасное, энергосберегающее стекло);</div> <div>— Коммуникации для подключения интернета, единое управление зданием.</div>

Методика расчета поправочного коэффициента предусматривает, что каждый застройщик обязан применить не менее 4-х позиций из технологий, используемых для расчета коэффициента КЗ<sup>5</sup>:

- система очистки воды,
- теплые полы,
- контроль инженерных систем,
- искусственная акклиматизация,
- оптоволоконный кабель связи,
- беспроводная связь,
- система управления светом.



Повышение казахстанского содержания в закупках застройщиков, финансируемых Фондом недвижимости

Содействие в повышении казахстанского содержания осуществляется путем:

- контроля за казахстанским содержанием в материалах и услугах в рамках заключенных договоров по финансированию объектов строительства;
- заключения меморандумов о намерениях и сотрудничестве с крупными отечественными производителями на условиях согласованного верхнего предела цен на строительную продукцию;
- заключения прямых договоров на поставку строительной продукции между отечественными производителями и застройщиками.

С момента создания Фонда недвижимости подписано 27 меморандумов о намерениях и взаимном сотрудничестве с крупными производителями строительных материалов и оборудования на условиях установления верхнего предела цен. В рамках данных меморандумов застройщиками, финансируемыми Фондом недвижимости, заключен 121 договор на поставку материалов и оборудования.

В результате, доля казахстанского содержания в общем объеме закупок застройщиков, финансируемых Фондом недвижимости, составила на 31 декабря 2011 года 68%.

<sup>5</sup> КЗ- коэффициент повышения цены закупа недвижимости Обществом при применении в строительстве недвижимости инновационных технологий



## Реализация недвижимости

Реализация выкупленных помещений осуществляется Фондом недвижимости в соответствии с Правилами реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее — Правила реализации).

### Указанные Правила обеспечивают соблюдение следующих основных принципов:

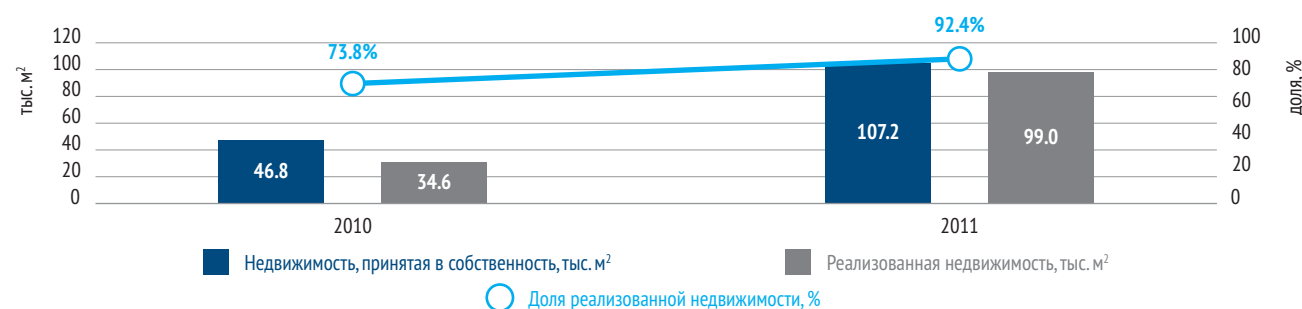
- обеспечение возвратности средств Национального фонда Республики Казахстан путем установления требований к платежеспособности заявителей;
- предотвращение спекуляции:
  - возможность физических и юридических лиц реализовать свое право на приобретение жилых помещений через программу Фонда недвижимости не более одного раза;
  - мораторий на досрочный выкуп или перепродажу помещений в течение 3 лет с момента заключения договора
- гарантированность арендных платежей и сохранности целостности помещений Фонда недвижимости через инструмент гарантийного платежа.

**На 31 декабря 2011 года из принятой в собственность недвижимости реализовано 99 тыс.кв.м., или 92,4%, в том числе:**

- в аренду с выкупом — 77 тыс.кв.м. жилых помещений и 3,3 тыс.кв.м. коммерческих помещений;
- в аренду — 1,9 тыс.кв.м. коммерческих площадей;
- продано 16,2 тыс.кв.м. жилых и 0,6 тыс.кв.м. коммерческих помещений.

На отчетную дату заключены договоры по реализации 361 машиноместа (47% принятых в собственность).

Кроме того, часть пула недвижимости была реализована в виде доли участия в незавершенном строительстве (до принятия в собственность). Данным методом реализованы 103,8 тыс.кв.м. помещений и 30 машиномест.



Доходы от реализации недвижимости составили в 2011 году 5,2 млрд.тенге, в том числе доходы от продажи недвижимости и доли участия в строительстве — 4,5 млрд.тенге, доходы от финансовой и операционной аренды — 0,7 млрд.тенге.

## Реализация пилотных проектов в рамках Программы жилищного строительства Республики Казахстан на 2011—2014 годы

Постановлением Правительства Республики Казахстан от 13.12.2011 г. №1524 внесены изменения и дополнения в Программу жилищного строительства Республики Казахстан на 2011—2014 годы, утвержденную постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 г. №329. В частности, данные изменения предусматривают финансирование Фондом недвижимости пилотных проектов по строительству жилых объектов в г.Астана и г.Шымкент. Общая сумма инвестиций в пилотные проекты составляет 17,1 млрд.тенге. Реализация пилотных проектов позволит ввести дополнительно 146 тыс.кв.м. жилья.

В целях достижения мультипликативного эффекта на инвестиции при реализации пилотных проектов Фонд недвижимости будет руководствоваться принципом партнерства с частным капиталом.

Участие Фонда недвижимости снизит риски строительства и облегчит доступ строительных компаний к заемным средствам, создаст возможности для привлечения средств дольщиков (населения). Это позволит стимулировать частные инвестиции в жилищное строительство, увеличить общий объем ввода жилья.

### Обязательные требования к партнерам Фонда недвижимости, с которыми осуществляется строительство пилотных проектов:

- 1) наличие у генерального подрядчика государственной лицензии на производство строительно-монтажных работ и других разрешительных документов, наличие производственной базы, опыта строительства не менее 4 лет;
- 2) наличие у застройщика опыта возведения зданий (не менее 50 тыс.кв.м. в г.Астана или не менее 15 тыс.кв.м. в других регионах);
- 3) предлагаемый партнером проект должен соответствовать следующим требованиям:
  - наличие земельного участка, свободного от обременения, обеспеченного соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой;
  - наличие ПСД с заключением государственной экспертизы;
  - доля участия застройщика в проекте денежными средствами не должна быть менее 20% от стоимости проекта, включая затраты на приобретение застройщиком земельного участка по кадастровой стоимости и разработку проектно-сметной документации. Приоритет при отборе проектов отдается проектам, в которых доля участия застройщика в финансировании больше.
  - общая площадь одной квартиры не должна превышать 120 кв.м.

Базовая стоимость строительства 1 кв.м. общей площади жилища (квартиры) в жилых объектах 3-го класса комфортности будет составлять в ценах 2011 года не более 150 тыс. тенге в г. Астана и 120 тыс. тенге в г. Шымкент.

Реализация жилых помещений будет осуществляться через механизмы продажи, аренды и аренды с выкупом.

## Информация о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность

### В 2011 году Обществом совершены следующие сделки с заинтересованными сторонами:

- АО «Казпочта» договор от 05.01.2011 г. №21—11120/3/1 о закупе услуг по приему и отправке почты, договор от 05.01.2011 г. №5 о подписке на периодические издания,
- АО «Казахтелеком» договоры на оказание услуг связи от 15.01.2011 №314996/10418, от 07.12.2011 г. № 3836,
- ТОО «Самрук-Қазына Контракт» договоры о закупе услуг по технической поддержке и мониторингу карты казахстанского содержания от 28.01.2011 г. № 96—КМ/11,
- АО «НАК «Казатомпром» договор уступки права требования от 01.04.2011 г. №55 в ЖК «На водно-зеленом бульваре», договор уступки права требования от 22.07.2011 г. №86 в ЖК «Городской романс», договор уступки права требования от 22.07.2011 г. №86/1 в ЖК «Ишим», договор купли-продажи доли от 10.10.2011 г. №1/1 в ЖК «Caspian palace»,
- АО «РД «КМГ» договор купли-продажи жилого помещения от 21.07.2011 г. №6 в ЖК «Северное сияние»,
- ТОО «ФН Менеджмент» договоры доверительного управления от 14.10.2011 г. по ЖК «Запад», от 19.10.2011 г. по ЖК «Городской романс», от 28.10.2011 г. по ЖК «Астана-Жұлдызы», договор аренды № 61/79/2 от 01.07.2011г.,
- АО «Банк развития Казахстана» дополнительное соглашение от 01.11.2011 г. №1 к договору от 31.12.2010 г. №36/11/53—11 о закупе услуг аренды офисного помещения, договор от 30.12.2011 г. №07/12 о закупе услуг по аренде офисного помещения,
- ТОО «Semser Security» договор купли-продажи жилых помещений от 07.12.2011 г. №7 в ЖК «Городской романс»,
- ТОО «КазмунайгазСервис» договор купли-продажи доли в уставном капитале ТОО «Зәулім» от 14.12.2011 г. №161/544/05,
- АО «КазТрансГаз» договор купли-продажи жилых помещений от 15.12.2011г. №8,
- ТОО «Семсер-Өрт сөндіруші» договор от 21.12.2011 г. №164 о закупе услуг противопожарной службы, договор от 30.12.2011 г. №205 о закупках услуг противопожарной службы,
- ТОО «Самрук-Қазына Инвест» дополнительное соглашение от 22.12.2011 г. №1 к договору аренды офисных помещений от 11.01.2011 г. №133, договор о закупе услуг аренды офисных помещений от 29.12.2011 г. №196.

Фонд недвижимости признает особую значимость вопросов управления рисками. Управление рисками в Обществе представляет собой постоянный и непрерывный процесс и призвано обеспечить своевременную идентификацию и принятие мер по минимизации рисков, способных негативно повлиять на деятельность Общества.

В Фонде недвижимости функционирует структурное подразделение, осуществляющее управление рисками.

Также действует Комитет по управлению рисками, который является консультационно-совещательным органом при Правлении Общества.

#### **Риски и методы по снижению их влияния классифицируются по следующим категориям:**

**Стратегический риск** — риск возникновения убытков вследствие изменения или ошибок (недостатков) при определении и реализации стратегии деятельности и развития Фонда, изменения политической среды, региональной конъюнктуры, отраслевого спада, и других внешних факторов системного характера.

Уменьшение и контроль стратегического риска Фонда осуществляется путем мониторинга исполнения утвержденных краткосрочных и долгосрочных планов и стратегий, по результатам которого принимаются корректирующие меры, в том числе для отражения изменений во внутренней и внешней среде.

**Финансовые риски** — включают риски, связанные со структурой капитала Фонда, снижением прибыльности, потерей ликвидности, колебаниями валютных курсов, кредитными рисками, колебаниями процентных ставок и т.д.;

Методы уменьшения и контроля финансовых рисков Фонда включают установление лимитов на уровень принимаемого риска в соответствии с Правилами установления и мониторинга лимитов по корпоративным контрагентам, Правилами установления лимитов по прямым и условным обязательствам на банки-контрагенты и т.д.

**Правовой риск** — риск возникновения потерь вследствие несоблюдения Фондом требований законодательства Республики Казахстан, в отношениях с нерезидентами Республики Казахстан — законодательств других государств, а также внутренних правил и процедур.

Методами уменьшения и контроля правовых рисков Фонда являются проведение мониторинга изменений законодательства уполномоченной юридической службой Фонда, которая совместно с заинтересованными структурными подразделениями оценивает влияние изменений на деятельность Фонда и разрабатывает меры, необходимые для их принятия. Любой документ, который регулирует внутренние процедуры Фонда или в соответствии с которым, у Фонда возникают обязательства, должен пройти обязательную экспертизу в уполномоченной юридической службе Фонда.

**Операционный риск** — риск возникновения убытков в результате недостатков или ошибок в ходе осуществления внутренних процессов, допущенных со стороны сотрудников (включая риски персонала), функционирования информационных систем и технологий (технологические риски), а также вследствие внешних событий.

Уменьшение и контроль операционных рисков в Фонде осуществляется путем проведения анализа установленных бизнес-процессов и разработки соответствующих планов мероприятий по их совершенствованию в соответствии с Правилами идентификации и оценки рисков и Правилами управления операционным риском.

Отчеты об операционных рисках рассматриваются на Комитете по управлению рисками, а также на Правлении и Совете директоров для принятия решения по их минимизации.

**Риски инвестиционных проектов** несут в себе потенциальную угрозу неполучения запланированного результата от вложенных инвестиций.

В основе возможности управления данным видом риска лежит концепция приемлемого риска, что соответствует определенному балансу между ожидаемой выгодой и угрозой потерь, которая предусматривает комплекс процедур — оценку рисков проекта и управление проектными рисками.





Основным принципом Кадровой политики Общества является признание работников главным стратегическим ресурсом, качество которого имеет первостепенное значение для достижения стратегических целей и задач Общества.

Управление и развитие человеческих ресурсов осуществляется на основе ключевых направлений Кадровой стратегии Единственного акционера, а также Кадровой политики Фонда недвижимости.

**Стратегические направления кадровой политики:**

- единая модель управления человеческими ресурсами;
- повышение эффективности труда;
- повышение качества человеческих ресурсов;
- развитие единой корпоративной культуры.

В рамках системы подбора персонала созданы условия конкурсного отбора кандидатов. В 2011 году по итогам проведенных конкурсов на замещение вакантных должностей принято 19 человек.

Фондом недвижимости осуществляется формирование кадрового резерва в целях выявления работников с высоким потенциалом, повышения мотивированности работников на карьерный рост и развитие профессиональных навыков и управленческих компетенций. В 2011 году 14 работников Фонда недвижимости были включены в кадровый резерв, двое из них в течение отчетного периода переведены на вышестоящие должности.

В Обществе функционирует система оценки эффективности деятельности работников Общества. Ежегодно утверждаются карты целей и индивидуальные планы развития административных работников, внедрена система мониторинга результативности и корректировки целей.

В 2011 году 52 работника прошли соответствующее обучение и повышение квалификации. Расходы на обучение персонала составили в 2011 году 6 922 тыс.тенге.

## Персонал

**На 31 декабря 2011 года фактическая численность персонала Группы Фонда недвижимости составила 96 человек (без учета ТОО «Зәулім»), из них:**

- 1 кандидат технических наук;
- 2 кандидата экономических наук;
- 16 сотрудников обладают степенью «магистр».





В своей деятельности Фонд недвижимости осознает и несет корпоративную социальную ответственность перед всеми заинтересованными сторонами: обществом, государством, акционером, партнерами и персоналом. В краткосрочной перспективе планируется утверждение Политики в области корпоративной социальной ответственности Фонда недвижимости.

Деятельность Фонда недвижимости как оператора антикризисной программы на рынке недвижимости была нацелена на решение социальной задачи — завершение объектов и решение проблем дольщиков.

При реализации стратегической цели — повышение доступности жилья — Фонд недвижимости планирует уделять особое внимание инновационным проектным решениям, обеспечивающим эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов при эксплуатации жилых зданий; обеспечивающим выполнение санитарно-эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды; а также обеспечивающим безопасность жильцов при пользовании элементами здания и инженерным оборудованием. Для этого Фондом недвижимости будет утвержден и ежегодно обновляться перечень рекомендуемых технологий по улучшению комфортности, безопасности, экономичности в обслуживании жилых объектов в соответствии со СНиП РК и мировым опытом, который будет использоваться при отборе проектов.

### Управление воздействием на окружающую среду

#### Применение энергосберегающих материалов

При анализе проектов Фонд недвижимости в обязательном порядке рассматривает возможность применения энергосберегающих строительных материалов в финансируемых объектах, замены энергоемких процессов и материалов на более энергоэффективные. Так, в большинстве объектов строительства, финансируемых Фондом недвижимости, устанавливаются энергосберегающие стекла. Также застройщики в целях повышения коэффициента КЗ, используемого при определении цены закупа Фонда, мотивированы применять следующие технологии, призванные эффективно использовать энергоресурсы здания:

- системы управления светом;
- системы искусственной акклиматизации;
- система очистки воды;
- система контроля инженерных систем.

### Благотворительная деятельность

Средства на спонсорскую и благотворительную деятельность в бюджете Общества не предусматриваются. Благотворительные акции осуществляются работниками Общества на добровольной основе.

В 2011 году сотрудниками Общества была оказана помощь ветеранам Великой Отечественной войны в рамках празднования Дня Победы. В рамках акции «Подари детям знания» были осуществлены мечты 5 детей в возрасте 12–15 лет в получении ими знаний, полезных навыков и умений.



## В 2012 году Фонд недвижимости планирует завершить строительство и ввод в эксплуатацию 5 объектов.

В рамках реализации Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011–2014 годы, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 г. №329 планируется приступить к реализации 2-х пилотных проектов – в г.Шымкент и г.Астана.

Будет инициирована и начата реализация Программы жилищного строительства АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» до 2020 года, нацеленной на повышение доступности жилья населению.

Новые стратегические цели и направления деятельности Фонда недвижимости будут закреплены в Стратегии развития Фонда недвижимости на 2012–2022 годы и потребуют внесения корректировок в План развития на 2011–2015 годы.

Фонд недвижимости будет содействовать повышению казахстанского содержания в строительстве финансируемых им объектов. Планируемый показатель казахстанского содержания – 70%.

В рамках управления активами деятельность Фонда недвижимости будет направлена на увеличение доли реализованного пула недвижимости, оптимизацию расходов, связанных с содержанием недвижимости.

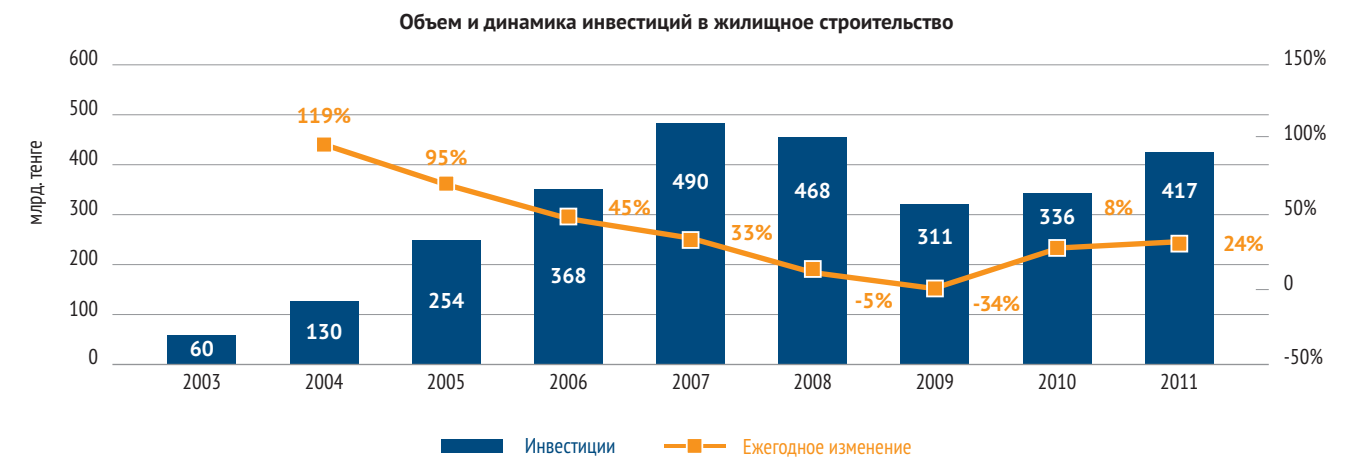
Будет реализовываться План мероприятий по совершенствованию системы корпоративного управления, в том числе управления рисками.

## ПЕРСПЕКТИВЫ НА 2012 ГОД



## 1. Основные показатели сектора жилищного строительства

### 1.1. Инвестиции в жилищное строительство



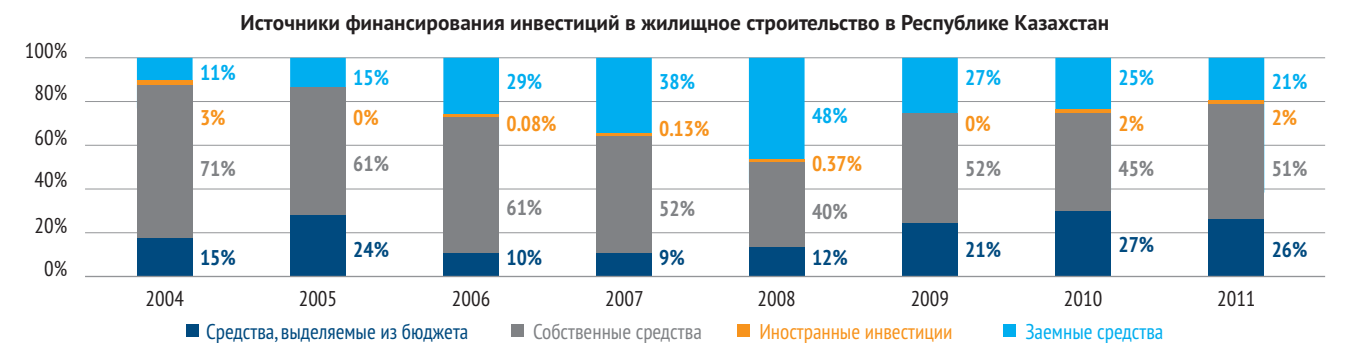
Источник: Агентство РК по статистике

Всего по республике **инвестиции в жилищное строительство** с начала 2011 года составили 417,1 млрд. тенге, что на 24,3% больше, чем в 2010 году. В региональном разрезе за январь–декабрь 2011 года – в г.Алматы и в г.Астана было направлено 80,9 млрд. тенге и 74,7 млрд. тенге соответственно.

**1.2. Источники финансирования инвестиций в жилищное строительство в 2011 году.** По Казахстану основными источниками инвестиций в жилищное строительство остаются собственные средства застройщиков и населения, несмотря на сокращение их доли с 71% в 2004г. до 51% в 2011г. Вместе с тем, по г.Алматы преобладающую часть составляют заемные средства, доля которых в 2006–2007гг. составляет 78%, в 2011г. – 40%.

В г.Астана до 2007г. жилищное строительство осуществлялось в основном за счет собственных средств (70%–90%), в 2008–2011гг. их доля существенно снизилась – до 13%.

В результате увеличилась доля заемных средств в структуре инвестиций в г.Астана – с 0% в 2004 г. до 50% в 2011 г. и доля государственного бюджета – с 13% в 2004г. до 37% в 2011г. По всем регионам растет удельный вес средств государственного бюджета (с 15% в 2004 г. до 26% в 2011 г.).



Источник: Агентство РК по статистике

## АНАЛИЗ СЕКТОРА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



### 1.3. Объем выполненных строительных работ и ввод в эксплуатацию жилых зданий



Источник: Агентство РК по статистике

**Объем выполненных строительных работ** по Казахстану за январь–декабрь 2011 года увеличился на 2,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 2 082,9 млрд. тенге. В региональном разрезе значительный рост отмечался в Кызылординской (+43,5%) и Жамбылской (+20,3%) областях, а наибольшее снижение зафиксировано в Западно-Казахстанской (32%) и в Актюбинской (23,8%) областях.

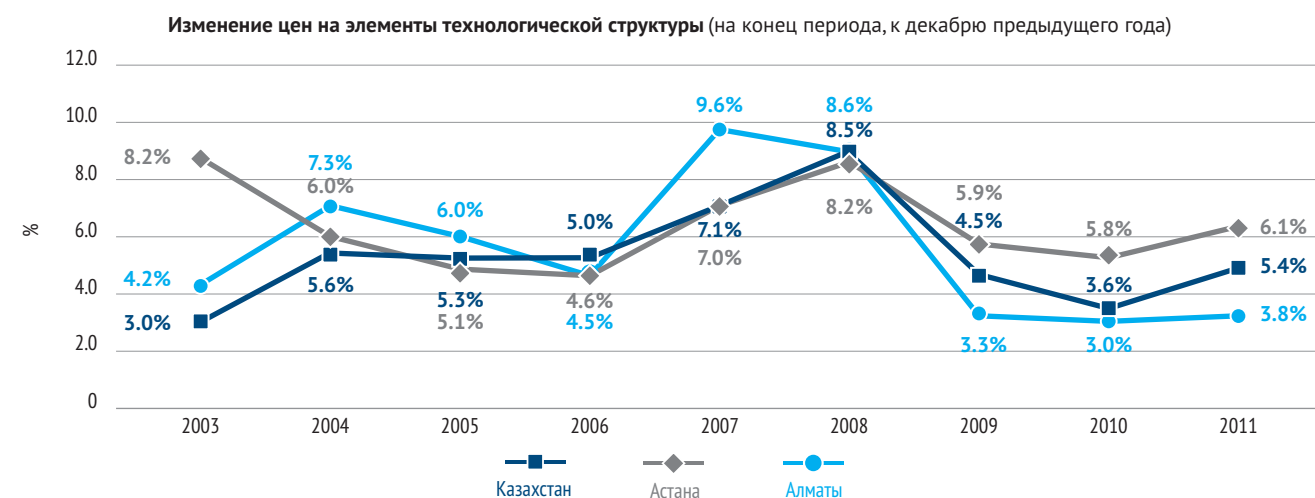
Вместе с тем, лидерами по доле в объеме строительных работ по Казахстану остаются Атырауская область (17,6%), г. Астана (13,7%) и Алматы (10%).

**Объем ввода жилых площадей в эксплуатацию** в январе–декабре 2011 года составил 6 532,9 тыс.кв.м., что на 1,9% больше, чем в 2010 году. Всего по республике **сдано в эксплуатацию** 55 511 квартир.

Наибольшее снижение в региональном разрезе отмечено в г.Алматы (-26,6%) и Павлодарской области (-8,8%). Вместе с тем, наибольшее увеличение объема введенного жилья наблюдалось в Акмолинской (+101,3%) и Западно-Казахстанской (+14%) областях к соответствующему периоду прошлого года.

**1.5. Индекс цен в строительном секторе** за 2011 год составил 105,4%. Цены на строительно-монтажные работы увеличились на 5,6%, машины и оборудование — на 6,6%, прочие работы и затраты — на 4,3%.

Наибольшее увеличение индекса цен в строительном секторе в 2011 году наблюдалось в Акмолинской (+7,9%) и Южно-Казахстанской (+7,5%) областях.



Источник: Агентство РК по статистике

### 1.5. Динамика цен продажи (первичное и вторичное жилье) и аренды жилья, количество сделок купли-продажи жилья

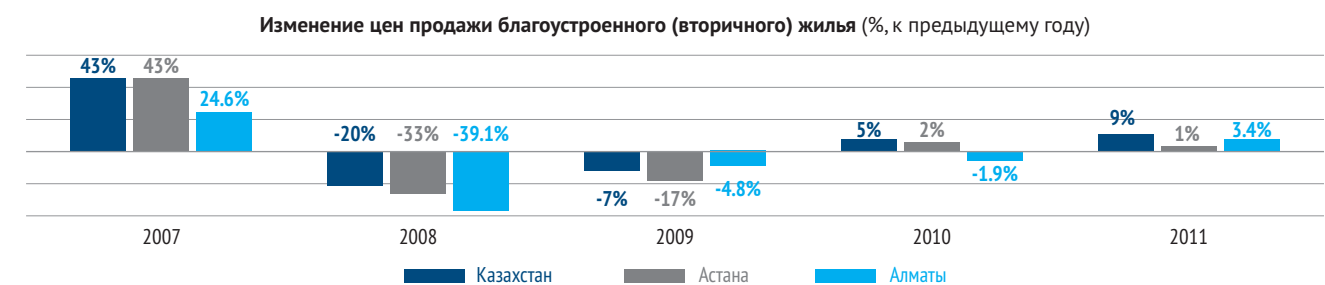


Источник: Агентство РК по статистике

В целом по Казахстану в 2011 году произошло незначительное повышение цен на рынке недвижимости. Так, в 2011 году (декабрь 2011г. по сравнению с декабрем 2010г.) цены продажи нового жилья увеличились на 6,7%, перепродажи благоустроенного — на 8,7%.

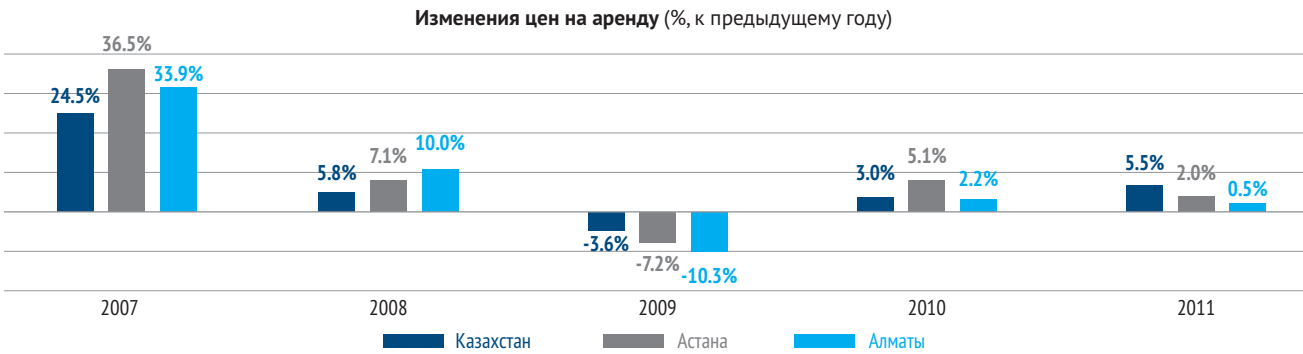
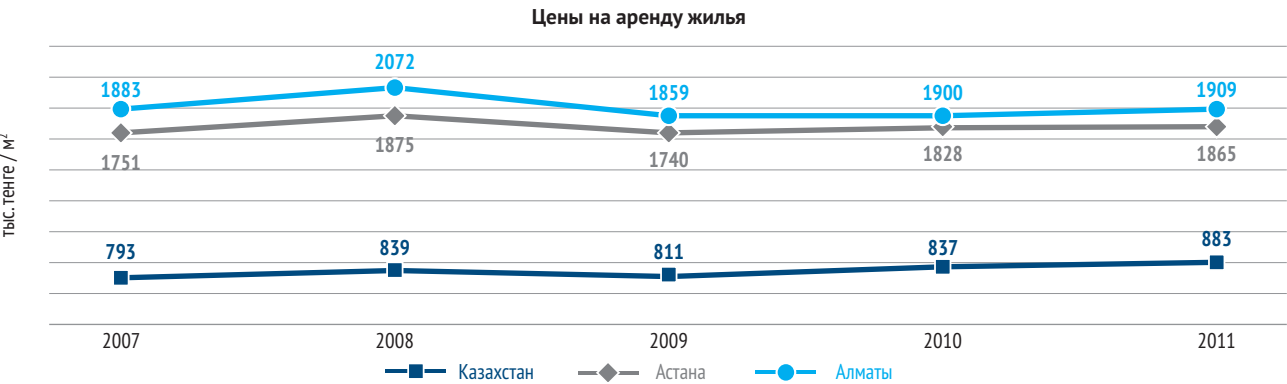
В декабре 2011 года в среднем по республике цена одного квадратного метра продажи нового жилья составила 153,5 тыс. тенге и по сравнению с предыдущим месяцем 2011 года увеличилась на 1,2%, перепродажи благоустроенного — соответственно 115,2 тыс. тенге и на 1,5%.

Вместе с тем, наибольшее увеличение цен за 2011 год на новое жилье наблюдается в г.Петропавловск (+73,4%), г.Атырау (+32,6%), г.Кокшетау (+25%), г.Семей (+22,2%). В г.Астана цены на новое жилье увеличились на 2%, в г.Алматы — на 0,7% к соответствующему месяцу предыдущего года.



Источник: Агентство РК по статистике

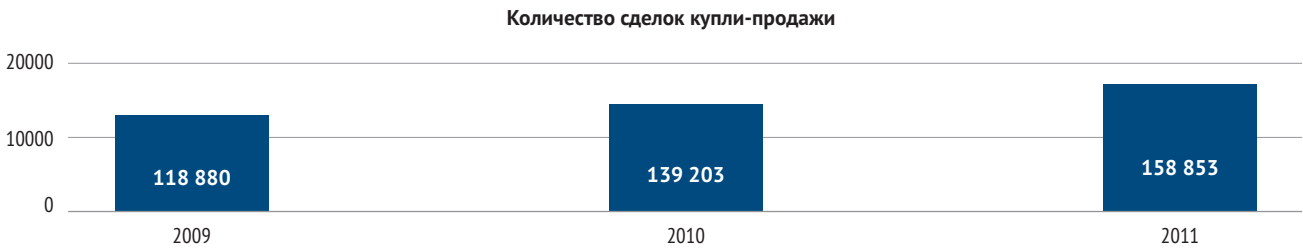
Цены на аренду жилья



Источник: Агентство РК по статистике

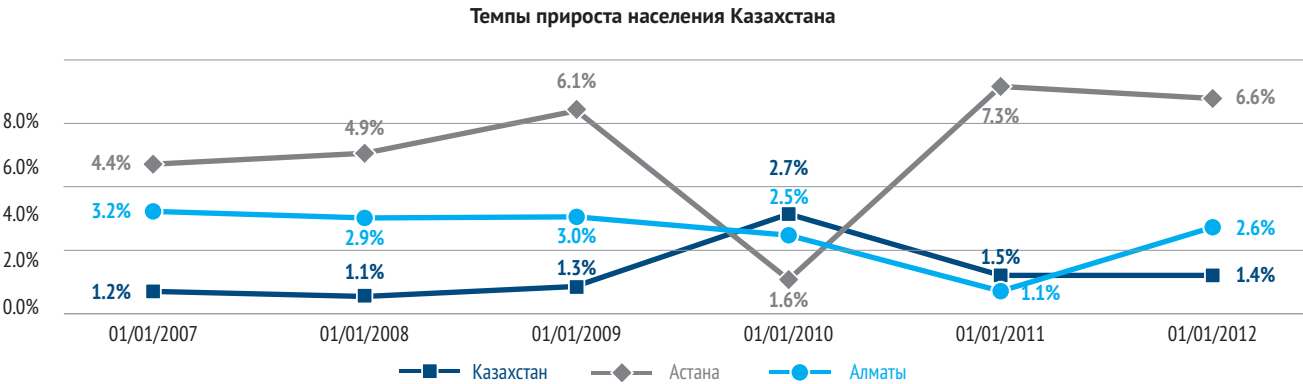
**Средняя цена аренды благоустроенного жилья** в декабре 2011 года по республике составила 883 тенге за 1 кв.м., прирост к соответствующему месяцу 2010 года – 5,5%. Наибольшая цена аренды зафиксирована в г.Алматы (1 909 тенге за кв.м.), г.Астана (1 865 тенге за кв.м.), г.Атырау (1 313 тенге за кв.м.) и г.Петропавловск (901 тенге за кв.м.), в остальных крупных городах республики данный показатель ниже среднего значения по РК. А наибольший рост цен аренды жилья по отношению к аналогичному месяцу предыдущего года приходится на г.Костанай (21,4%) и г.Тараз (16,6%).

**Количество сделок купли-продажи жилья** в январе–декабре 2011 года составило 158 853, что больше на 14,2% по сравнению с аналогичным периодом 2010 года. В декабре 2011 года количество зарегистрированных сделок купли-продажи жилья составило 14 064. По сравнению с предыдущим месяцем уменьшение составило на 5,7%, благодаря сезонному снижению в конце периода, а по сравнению с аналогичным месяцем прошлого года увеличение на 19,5%.



Источник: Агентство РК по статистике

2. Основные показатели, влияющие на сектор жилищного строительства



Источник: Агентство РК по статистике

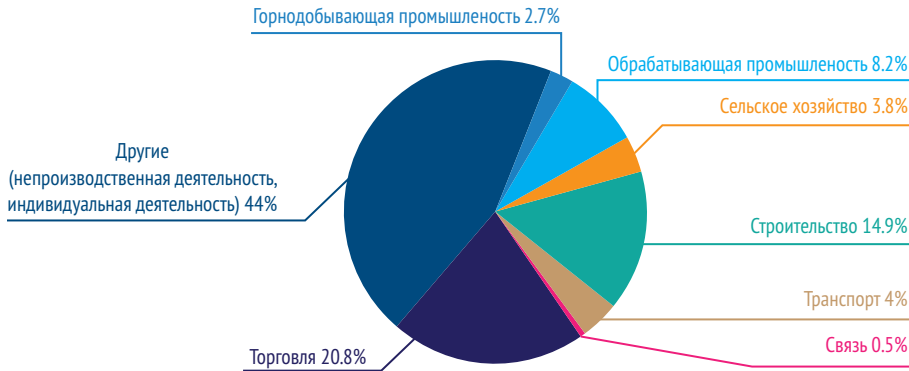
**2.1.** На 1 января 2012 года **население Республики Казахстан** составило 16 674,9 тыс. человек, г.Астана – 743 тыс. человек и г.Алматы – 1 450 тыс.человек. Рост с начала 2011 года составил по республике 233 тыс.человек, г. Астана – 45,89 тыс.человек и г.Алматы – 36,1 тыс.человек.

**2.2. Среднемесячные номинальные денежные доходы** на душу населения в 4 квартале 2011 года составили 50 377 тенге и увеличились по сравнению с 4 кварталом 2010 года на 19,1% при росте потребительских цен на товары и услуги за этот период на 7,7%. В реальном выражении денежные доходы населения по сравнению с соответствующим кварталом 2010 года возросли на 10,6%.

Первенство по размерам среднедушевых денежных доходов в 4 квартале 2011 года, по-прежнему, удерживают Атырауская область, города Алматы и Астана, где данный показатель превысил среднереспубликанский уровень в 2,2 – 1,7 раза. Регионами с самыми низкими доходами остаются Южно-Казахстанская, Жамбылская и Алматинская области, в которых соотношение со среднереспубликанским уровнем составило 62,9%, 67,9% и 82,1% соответственно. Соотношение между максимальной и минимальной величиной номинальных денежных доходов по регионам в 4 квартале 2011 года составило 3,6 раза.

**2.3.** Строительство в конце 2011 года **в кредитном портфеле БВУ** занимает порядка 14,9%, или 1 305,9 млрд. тенге. Вместе с тем, непроектная сфера (включая индивидуальную деятельность) занимает 44% от объема ссудного портфеля и торговля – 20,8%, тогда как эти показатели за 2010 год составили 41% и 24% соответственно. Таким образом, отраслевая структура ссудного портфеля БВУ за 12 месяцев 2011 года изменилась незначительно.

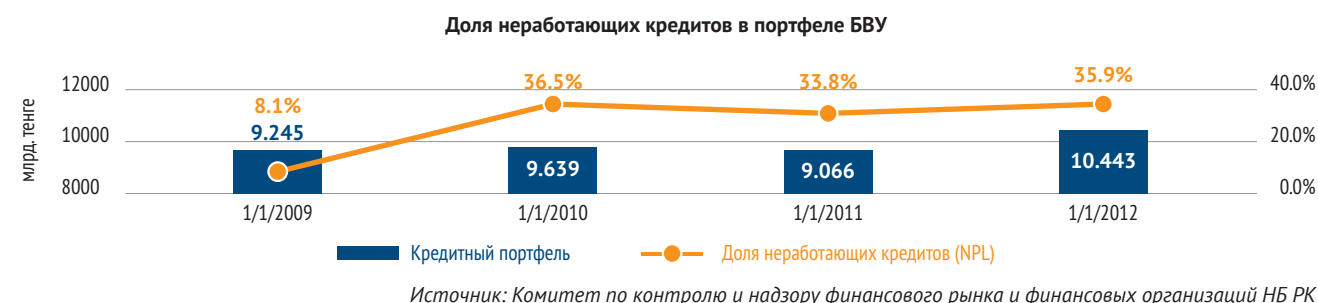
Займы БВУ по видам экономической деятельности



Источник: НБ РК



## Доля неработающих кредитов в портфеле БВУ



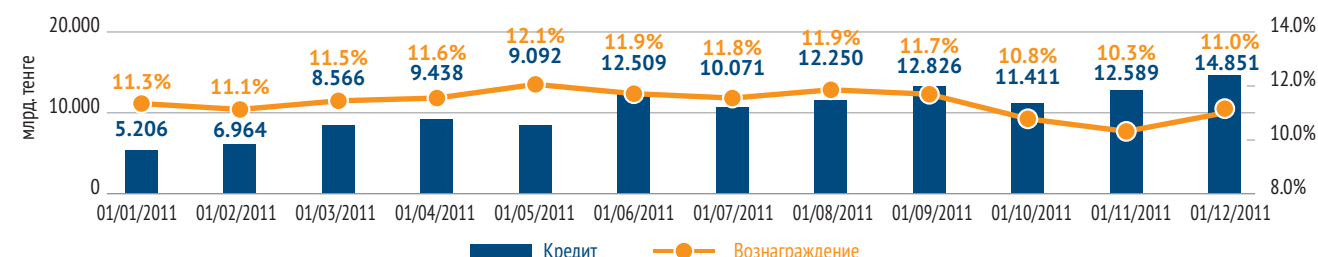
В 2011 году было отмечено некоторое улучшение кредитного портфеля БВУ. По состоянию на 1 января 2012 года доля неработающих кредитов сократилась с 36,47% до 34,97%. Вместе с тем, ссудный портфель БВУ увеличился за 2011 год 1377,0 млрд. тенге или на 15,2%.

**Объем кредитов БВУ** физическим лицам на покупку и строительство жилья, выданных в декабре 2011 года, превышает аналогичный показатель декабря 2010 года на 27,5%. Средневзвешенная ставка вознаграждения по ипотечным кредитам достигала 12,1%, однако к концу года снизилась до 11%.

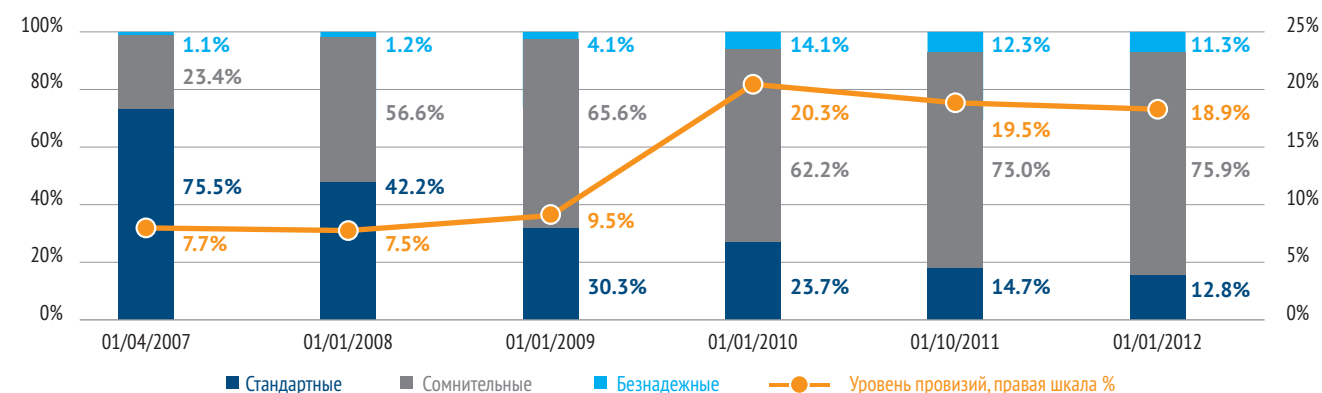
Итого объем банковского кредитования строительства и приобретения жилья гражданами по состоянию на 31.12.2011г. составил 855,4 млрд. тенге или 9,7% от кредитного портфеля.

Доля **безнадежных кредитов** в структуре ипотечных жилищных займов в 2011 году снизилась с 12,3% до 11,3%. Удельный вес стандартных займов уменьшился с 14,7% до 12,8%, в то время как доля сомнительных кредитов возросла с 73% до 75,9%.

## Кредиты БВУ, выданные физическим лицам на строительство и приобретение недвижимости



## Качество ипотечных кредитов БВУ



## Структура кредитного портфеля ипотечных организаций



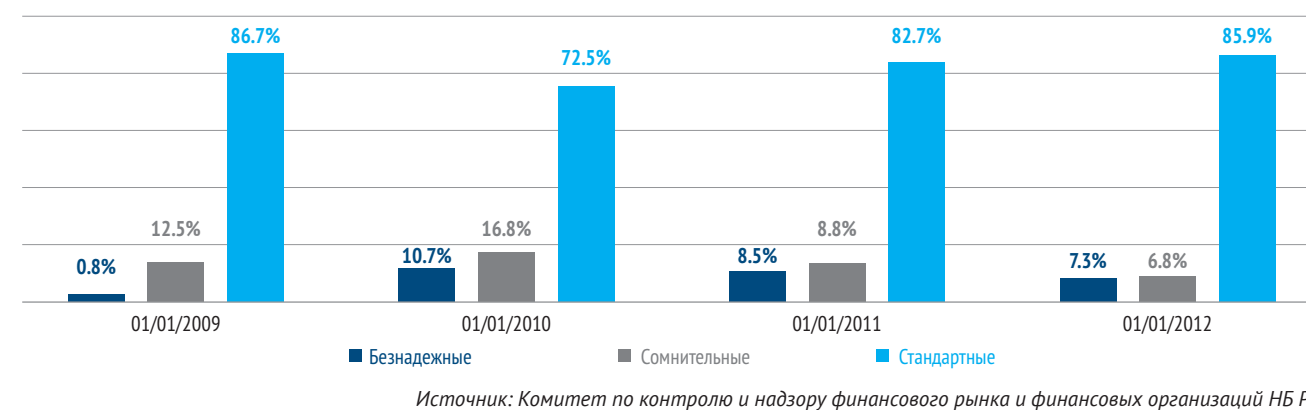
Анализ программ ипотечного кредитования, предлагаемых БВУ, показывает, что ситуация на ипотечном рынке остается без особых изменений. Эффективные ставки по ипотечному кредитованию в некоторых банках колеблются от 12,69% до 16,5%. Кроме того, некоторые БВУ отказываются от обязательного первоначального взноса, если заемщиком предоставляется дополнительное обеспечение.

По состоянию на 1 января 2012 года на финансовом рынке республики функционировали **4 ипотечных компаний**. Наибольшую долю в совокупном кредитном портфеле ипотечных организаций занимает АО «Казахстанская ипотечная компания» — 98,2%.

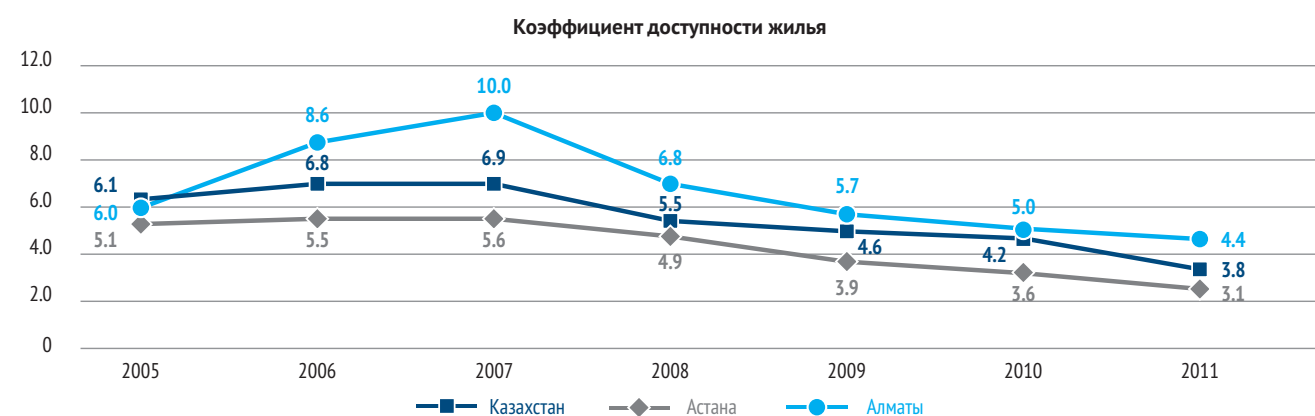
По состоянию на 1 января 2012 года совокупный размер активов ипотечных организаций составил 98,4 млрд. тенге, что меньше показателя на 1 января 2011 года на 24,4 млрд. тенге или на 19,9%. Тогда как совокупный ссудный портфель ипотечных организаций на отчетную дату составил 60,2 млрд. тенге, что ниже показателя на начало предыдущего года на 16,6 млрд. тенге или на 21,6%.

Анализируя качество структуры кредитного портфеля ипотечных организаций, можно отметить, что доля стандартных кредитов увеличилась. Так, по состоянию на 1 января 2011 года на долю стандартных кредитов приходилось 82,7%, тогда как на 1 января 2012 года — 85,9%. Доля сомнительных кредитов уменьшилась с 8,8% до 6,8%. Следует отметить, что доля безнадежных займов на отчетную дату составила 7,3%.

## Качество ссудного портфеля ипотечных организаций



### 3. Анализ доступности жилья



Источник: Расчеты Фонда недвижимости «Самрук-Қазына»

**3.1.** Начиная с 2007 года, в целом по Казахстану прослеживается тенденция повышения **доступности жилья**<sup>6</sup>. Если в конце 2007 года показатель доступности жилья составлял около 7 лет, то к концу 2011 года данный показатель понизился до 4 лет, что отражает переход из категории «серьезно недоступное жилье» в «умеренно недоступное жилье». Коэффициент доступности жилья в г.Алматы по-прежнему остается высоким, хотя наблюдается значительное улучшение по сравнению с 2007 годом.

**3.2.** В 2011 году **доходность инвестиций в недвижимость**<sup>7</sup> по Казахстану составила 18,5%, в г.Астана и г.Алматы по 15% соответственно. Рост доходности инвестиций в недвижимость объясняется наблюдавшимся в 2011 году незначительным ростом цен на вторичном рынке жилья с начала 2011 года на 8,7%, а также на аренду жилья — 5,5%.



Источник: Расчеты Фонда недвижимости «Самрук-Қазына»

<sup>6</sup> Доступность жилья оценивается с использованием специального индекса, который вычисляется как средняя цена 1 кв. м, умноженная на 18 (норма обеспеченности жильем согласно СНиП РК) и деленная на значение заработной платы за 1 год (среднемесячная заработная плата, умноженная на 12 (количество месяцев)) и умноженная на коэффициент 3/2 (3 человека в семье: 2 взрослых и 1 ребенок; 2 заработные платы). Пределы колебания данного коэффициента характеризуют доступное жилье (до 3), умеренно недоступное жилье (3,1–4), серьезно недоступное жилье (4,1–5), значительно недоступное жилье (выше 5,1). Данный коэффициент оценивает, сколько лет должна работать семья из 3 человек, чтобы заработать на квартиру площадью в 54 кв.м, при условии что весь доход идет на уплату стоимости квартиры.

<sup>7</sup> Доходность от инвестиций в недвижимость рассчитывается как сумма доходности от аренды благоустроенного (вторичного) в течение года и от последующей перепродажи.

### 4. Меры государственной поддержки жилищного строительства

В соответствии с Программой жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011 — 2014 годы задача Правительства Республики Казахстан заключается в стимулировании развития и дальнейшей реализации мер государственной поддержки жилищного строительства: сохранить объемы ввода государственного жилья, шире использовать потенциал системы жилищных строительных сбережений, продолжить строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры, а также стимулировать привлечение частных инвестиций в жилищное строительство.

В рамках реализации Программы на строительство арендного жилья в 2011 году выделено 10,9 млрд тенге. План ввода арендного жилья на 2011 год составляет 133,4 тысячи кв. метров. В 2011 году в эксплуатацию введено 39,2 тысяч кв. метров или 640 квартир арендного жилья согласно данным АДС и ЖКХ.

В 2011 году на строительство и реализацию жилья через систему жилстройсбережений выделено 28,8 млрд. тенге. По состоянию на 1 декабря 2011 года с начала деятельности АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» порядка 207,7 тысяч участников заключили договора о жилищных строительных сбережениях с общей суммой накопления более 64,4 млрд тенге. Наибольшая доля заключенных договоров о жилищных строительных сбережениях приходится на города Астана (15,4 %) и Алматы (13,5 %), Актыбинскую (8,2 %) и Восточно-Казахстанскую (7,7 %) области.

На развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки в 2011 году выделено более 28,1 млрд тенге. За счет выделенных средств построено по республике 532 км инженерных сетей, в том числе 223 км линий электроснабжения, 46 км сетей теплоснабжения, 87,9 км сетей водоснабжения, 33,6 км канализации, 112,5 км газопроводов и 29 км подъездных дорог.

Наряду с указанными мерами в соответствии с постановлением Правительства от 13 декабря 2011 года были внесены изменения и дополнения в постановление Правительства Республики Казахстан от 31 марта 2011 года №329 «Об утверждении Программы жилищного строительства на 2011–2014 годы», согласно которым финансирование пилотных проектов по строительству жилых объектов в городах Астана и Шымкент будет осуществляться через Фонд недвижимости. Общая сумма инвестиций Фонда недвижимости в пилотные проекты на строительство жилых объектов составит 17,1 млрд. тенге.

В Послании Президента Республики Казахстан народу Казахстана от 27 января 2012 года в качестве основных приоритетов определено строительство доступного жилья для молодых семей. Правительству РК дано поручение не позднее 1 июля 2012 года разработать программу «Доступное жилье – 2020».





АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»  
Консолидированная финансовая отчетность  
За год, закончившийся 31 декабря 2011 года  
с Отчетом независимых аудиторов

#### ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Акционеру АО «Фонд Недвижимости «Самрук-Қазына»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности компании АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» и ее дочерних компаний (далее — «Группа»), которая включает консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2011 года, консолидированный отчет о совокупном доходе, консолидированный отчет об изменениях в капитале и консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также информацию о существенных аспектах учётной политики и другую пояснительную информацию.

#### Ответственность руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности

Руководство Группы несёт ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчётности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности, а также за процедуры внутреннего контроля, необходимые, по мнению руководства, для обеспечения подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибки.

#### Ответственность аудиторов

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют, чтобы мы соблюдали этические нормы и спланировали и провели аудит с тем, чтобы получить достаточную уверенность в отсутствии существенного искажения консолидированной финансовой отчетности.

Аудит включает выполнение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств в отношении сумм и информации, представленных в консолидированной финансовой отчетности. Выбор процедур основывается на суждении аудитора, включая оценку риска существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибки. При оценке этого риска аудитор рассматривает аспекты внутреннего контроля в отношении подготовки и достоверного представления компанией консолидированной финансовой отчетности с тем, чтобы определить процедуры аудита, необходимые в конкретных обстоятельствах, а не для выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля компании. Аудит также включает оценку уместности выбранной учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, и оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы считаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения.

#### Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчётность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Группы на 31 декабря 2011 года, а также её финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности.

*Ernst & Young LLP*



Айсулу Нарбаева  
Аудитор

Квалификационное свидетельство аудитора  
№ 0000137 от 21 октября 1994 года

5 марта 2012 года



Евгений Жемалетдинов  
Генеральный директор  
ТОО «Эрнст энд Янг»

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

ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА 2011 ГОД  
И ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

Консолидированная финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

По состоянию на 31 декабря 2011 года

В тысячах тенге	Прим.	2011	2010*
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Долгосрочные активы</b>			
Основные средства	5	4.944.989	4.551.128
Инвестиционная недвижимость	6	1.629.330	2.071.767
Авансы, выданные строительным компаниям	8	3.547.395	23.135.138
Нематериальные активы		24.008	19.533
Долгосрочные финансовые активы	9	21.585.886	13.598.808
		31.731.608	43.376.374
<b>Краткосрочные активы</b>			
Товарно-материальные запасы		9.812	4.714
Недвижимость для реализации	7	673.667	680.772
Авансы, выданные строительным компаниям	8	224.410	—
Торговая дебиторская задолженность	11	608.813	1.528.002
Предоплата по подоходному налогу		131.109	—
Прочие текущие финансовые активы	12	12.725.422	12.365.727
Прочие текущие активы	13	23.205	539.188
Денежные средства и их эквиваленты	14	32.976.265	26.047.375
		47.372.703	41.165.778
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	10	25.172.720	—
		72.545.423	41.165.778
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>104.277.031</b>	84.542.152
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	15	19.876.956	15.000.000
Дополнительный оплаченный капитал	16	7.611.892	11.356.866
Фонд инструментов, имеющихсх в наличии для продажи	15	87.997	—
Нераспределенная прибыль		3.611.055	395.272
<b>Итого капитал</b>		<b>31.187.900</b>	26.752.138

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

Консолидированная финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ (продолжение)  
По состоянию на 31 декабря 2011 года

В тысячах тенге	Прим.	2011	2010*
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Долгосрочная часть займов от Материнской компании	16	15.320.839	25.911.257
Прочие долгосрочные обязательства		417.928	156.647
Отложенные налоговые обязательства	23	149.184	23.579
		15.887.951	26.091.483
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Краткосрочная часть займов от Материнской компании	16	54.249.344	30.724.814
Обязательства по договорам «репо»	17	2.254.003	851.004
Торговая кредиторская задолженность	18	106.651	18.178
Текущий подоходный налог к уплате		—	42.943
Прочие текущие обязательства		591.182	61.592
		57.201.180	31.698.531
<b>Итого обязательства</b>		<b>73.089.131</b>	57.790.014
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>104.277.031</b>	84.542.152

\* Некоторые суммы, приведенные в этом столбце, не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2010 г., поскольку отражают произведенные перегруппировки, подробная информация о которых приводится в Примечании 2.

Прилагаемая учетная политика и пояснительная записка на страницах с 6 по 37 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

Председатель Правления

Управляющий директор — Член Правления

Главный менеджер — главный бухгалтер



Палымбетов Б.А.



Карибжанов М.Х.



Сипульдина Б.К.



АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

Консолидированная финансовая отчетность

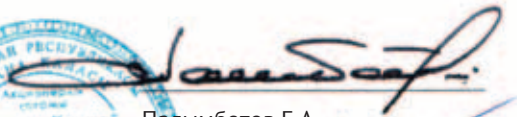
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2011 года

В тысячах тенге	Прим.	2011	2010
Доходы	19	5.239.208	1.358.571
Себестоимость	20	(1.326.057)	(746.925)
Валовая прибыль		3.913.151	611.646
Общие и административные расходы	21	(1.293.013)	(782.491)
Операционная прибыль / (убыток)		2.620.138	(170.845)
Доходы от финансирования	22	2.981.818	3.020.890
Расходы на финансирование	22	(1.437.681)	(2.038.426)
Прочие доходы		210.586	2.002
Прибыль до налогообложения		4.374.861	813.621
Расходы по налогу на прибыль	23	(1.101.604)	(430.465)
Прибыль за отчетный год		3.273.257	383.156
Прочий совокупный доход			
Чистые доходы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи		109.996	—
Влияние налога на прибыль		(21.999)	—
Прочий совокупный доход за отчетный год, за вычетом налогов		87.997	—
Итого совокупный доход за отчетный год, за вычетом налогов		3.361.254	383.156

Прилагаемая учетная политика и пояснительная записка на страницах с 6 по 37 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Председатель Правления

  
Палымбетов Б.А.

  
Карибжанов М.Х.

  
Сипульдина Б.К.

Управляющий директор — Член Правления

Главный менеджер — главный бухгалтер

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

Консолидированная финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2011 года

В тысячах тенге	Уставный капитал	Дополнительный оплаченный капитал	Фонд инструментов, имеющихся в наличии для продажи (Прим. 15)	Нераспределенная прибыль	Итого
На 1 января 2010 года	15.000.000	10.862.071	—	14.254	25.876.325
Прибыль за отчетный период	—	—	—	383.156	383.156
Прочий совокупный доход	—	—	—	—	—
Итого совокупный доход	—	—	—	383.156	383.156
Дисконтирование займа от Материнской компании (Прим. 16)	—	9.719.148	—	—	9.719.148
Изменение условий займа от Материнской компании (Прим. 16)	—	(9.224.353)	—	—	(9.224.353)
Дивиденды (Прим. 15)	—	—	—	(2.138)	(2.138)
На 31 декабря 2010 года	15.000.000	11.356.866	—	395.272	26.752.138
Прибыль за отчетный период	—	—	—	3.273.257	3.273.257
Прочий совокупный доход	—	—	87.997	—	87.997
Итого совокупный доход	—	—	87.997	3.273.257	3.361.254
Выпуск акций (Прим. 15)	4.876.956	—	—	—	4.876.956
Изменение условий займа от Материнской компании (Прим. 16)	—	(3.744.974)	—	—	(3.744.974)
Дивиденды (Прим. 15)	—	—	—	(57.474)	(57.474)
На 31 декабря 2011 года	19.876.956	7.611.892	87.997	3.611.055	31.187.900

Прилагаемая учетная политика и пояснительная записка на страницах с 6 по 37 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Председатель Правления

  
Палымбетов Б.А.

  
Карибжанов М.Х.

  
Сипульдина Б.К.

Управляющий директор — Член Правления

Главный менеджер — главный бухгалтер

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ			
За год, закончившийся 31 декабря 2011 года			
В тысячах тенге	Прим.	2011	2010
<b>Операционная деятельность</b>			
Прибыль до налогообложения		4.374.861	813.621
Корректировки на:			
Износ и амортизацию		63.517	31.306
Доходы от финансирования	22	(2.981.818)	(3.020.890)
Расходы на финансирование	22	1.437.681	2.038.426
<b>Корректировки оборотного капитала</b>			
Изменение в товарно-материальных запасах		(5.098)	(3.637)
Изменение в торговой дебиторской задолженности		919.189	(1.301.133)
Изменение в прочих текущих активах		1.169.770	(6.218.555)
Изменение в торговой кредиторской задолженности		88.473	8.743
Изменение в прочих текущих обязательствах		(5.561)	39.695
		5.061.014	(7.612.424)
Подоходный налог уплаченный		(934.185)	(328.724)
Проценты уплаченные		(101.405)	(11.802)
<b>Чистое поступление / (расходование в) денежных средств от операционной деятельности</b>			
		4.025.424	(7.952.950)
<b>Инвестиционная деятельность</b>			
Предоплата на приобретение объектов недвижимости		(26.414.469)	(20.263.240)
Возврат средств застройщиками		12.472.645	—
Депозиты в банках		5.968.200	7.933.305
Займы выданные		—	(557.873)
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(63.623)	(33.547)
Операции с ценными бумагами, нетто		394.704	1.772.658
Проценты полученные		1.548.274	1.882.920
<b>Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности</b>			
		(6.094.269)	(9.265.777)
<b>Финансовая деятельность</b>			
Получение займов от Материнской компании		22.238.034	31.624.814
Погашение займов от Материнской компании		(14.585.824)	(9.978)
Получение денежных средств по договорам «репо»		1.402.999	711.004
Дивиденды уплаченные		(57.474)	(2.138)
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>			
		8.997.735	32.323.702
<b>Чистое увеличение в денежных средствах и их эквивалентах</b>			
		6.928.890	15.104.975
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	14	26.047.375	10.942.400
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	14	32.976.265	26.047.375

Раскрытие неденежных операций представлено в Примечании 24.  
Прилагаемая учетная политика и пояснительная записка на страницах с 6 по 37 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

Председатель Правления

Палымбетов Б.А.

Управляющий директор — Член Правления

Карибжанов М.Х.

Главный менеджер — главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2011 года

1. КОРПОРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

Офис Компании находится по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, ул. Кунаева, 12/1.

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

В 2010 году Компания основала две дочерние компании — ТОО «ФН Менеджмент» и ТОО «Зәулім» (совместно именуемые — «Группа»). Основная деятельность дочерних компаний раскрыта в Примечании 2.

Миссия Группы заключается в содействии государству в стабилизации рынка недвижимости Казахстана. Основная деятельность Компании включает следующее:

- Целевое приобретение жилых и нежилых помещений, в том числе на этапе строительства, посредством заключения договоров приобретения долей участия в строительстве, договоров временного пользования деньгами и инвестирования в строительство, купли-продажи, а также размещения целевых банковских вкладов, средства которых направляются на кредитование застройщиков для завершения строительства;
- Эффективное управление и реализация приобретенных помещений.

Настоящая финансовая отчетность представляет собой, на консолидированной основе, финансовые результаты деятельности Группы за год на 31 декабря 2011 года и ее финансовое положение на указанную дату.

Консолидированная финансовая отчётность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2011 года, была утверждена к выпуску руководством Группы 15 марта 2012 года.

2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности ("МСФО") в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности ("Совет по МСФО").

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости, если иное не указано в учетной политике и примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированная финансовая отчетность представлена в казахстанских тенге (далее — «тенге»), а все суммы округлены до целых тысяч, кроме случаев, где указано иное.

Основа консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних организаций по состоянию на 31 декабря 2011 года.

Дочерние компании полностью консолидируются Группой с даты приобретения, представляющей собой дату получения Группой контроля над дочерней компанией, и продолжают консолидироваться до даты потери такого контроля. Финансовая отчетность дочерних компаний подготовлена за тот же отчетный период, что и отчетность материнской компании на основе последовательного применения учетной политики для всех компаний Группы. Все внутригрупповые остатки, операции, нереализованные доходы и расходы, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, и дивиденды полностью исключены.





ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

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

Классификация инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

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

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

Стоимость инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете 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 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 учетом рыночной конъюнктуры и цен, существующих на отчетную дату, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие недавние рыночные операции.

Активы, классифицированные как предназначенные для продажи

В 2011 году Группа объявила намерение продать 100% долю участия в ТОО «Зәулім» компании ТОО «КазМунайГазСервис», компании, контролируемой организацией находящейся под контролем Материнской компании. Руководство посчитало, что выбытие дочерней организации соответствует классификации в качестве группы активов предназначенных для продажи по следующим причинам:

- 28 декабря 2011 года АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» подписало соглашение о продаже 100% доли владения в ТОО «Зәулім» компании ТОО «КазМунайГазСервис».
- 25 января 2012 года Группа завершила продажу дочерней организации за вознаграждение в размере 68.631 тысяч тенге (Примечание 28).
- 27 января 2012 года Компания подписала соглашение с ТОО «Зәулім» о возврате денежных средств, выданных Компанией ТОО «Зәулім» на финансирование строительства административного здания в сумме 27.049.064 тысяч тенге (Примечание 28).

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ

Изменения в учетной политике

Принятая учётная политика соответствует учётной политике, применявшейся в предыдущем отчетном году, за исключением рассматриваемых далее новых или пересмотренных Стандартов и Интерпретаций, вступивших в силу с 1 января 2011 года.

Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации

- Поправка к МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», вступившая в силу 1 января 2011 г.
- Поправка к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации», вступившая в силу 1 февраля 2010 г.
- Интерпретация IFRIC 14 «Предоплаты в отношении требований о минимальном финансировании», вступившая в силу 1 января 2011 г.
- Усовершенствования МСФО (май 2010 г.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации (продолжение)

Принятие стандартов или интерпретаций описано ниже:

Поправка к МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»

Совет по МСФО опубликовал поправку к МСФО (IAS) 24, которая разъясняет определение связанной стороны. Новые определения уделяют особое внимание симметричности в части отношений связанных сторон. Поправка также разъясняет обстоятельства, в которых физическое лицо или старший управляющий персонал влияют на отношения компании со связанной стороной. Кроме того, поправка предусматривает исключение из требований по раскрытию информации для сделок с государством или компаниями, которые контролируются, совместно контролируются тем же государством, что и компания-составитель отчетности, или на которые это государство оказывает значительное влияние. Применение поправки не оказало влияния на финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

Поправка к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации»

Совет по МСФО опубликовал поправку, которая изменяет определение финансового обязательства в МСФО (IAS) 32, таким образом, чтобы дать возможность компаниям классифицировать определенные выпуски прав на акции, опционы и варранты в качестве долевого инструмента. Эта поправка применяется в случае, если такие права предоставляются на пропорциональной основе всем владельцам одного и того же класса непроизводных долевого инструмента компании с целью приобретения фиксированного количества собственных долевого инструмента компании за фиксированную сумму в любой валюте. Поправка не оказала влияния на финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы, поскольку у Группы нет таких инструментов.

Поправка к Интерпретации IFRIC 14 «Предоплаты в отношении требований о минимальном финансировании»

Поправка устраняет нежелательное последствие, когда в отношении компании применяются требования о минимальном финансировании и компания делает предоплату с целью выполнения этих требований. Поправка разрешает компании признавать предоплату в отношении стоимости будущих услуг в качестве пенсионного актива. В отношении Группы не применяются требования о минимальном финансировании, которые действуют в Казахстане, поэтому поправка к интерпретации не оказывает влияния на финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

Усовершенствования МСФО

В мае 2010 г. Совет по МСФО выпустил третий комплект поправок к своим стандартам, главным образом, с целью устранения внутренних несоответствий и уточнения формулировок. В отношении каждого стандарта существуют отдельные переходные положения. Применение стандартов (с изменениями), перечисленных ниже, не оказало влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

- Поправка к МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса» внесла изменения в способы оценки неконтрольной доли участия. Компоненты неконтрольных долей участия, которые предоставляют своему владельцу право на пропорциональную долю в чистых активах компании в случае ликвидации, должны оцениваться либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Все прочие компоненты должны оцениваться по справедливой стоимости на дату приобретения
- Поправка к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» была внесена с целью упрощения требований к раскрытию информации за счет уменьшения объема информации, раскрываемой об удерживаемом обеспечении, и усовершенствования раскрытия информации благодаря требованию об использовании количественной информации в контексте описаний.
- Поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» разъясняет, что компания может представлять анализ каждого компонента прочего совокупного дохода либо в отчете об изменениях в капитале, либо в примечаниях к финансовой отчетности.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Усовершенствования МСФО (продолжение)

Прочие поправки к нижеперечисленным стандартам, принятые в результате проекта «Усовершенствования МСФО», не оказали влияния на учетную политику, финансовое положение или результаты деятельности Группы:

- МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса» (Условное вознаграждение, обусловленное сделками по объединению бизнеса, совершенными до принятия МСФО (IFRS) 3 (в редакции 2008 г.))
- МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса» (Незамещенные и замещенные на добровольной основе вознаграждения с выплатами, основанными на акциях)
- МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность»
- МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».
- Нижеперечисленные интерпретации и поправки к интерпретациям не оказали влияния на учетную политику, финансовое положение или результаты деятельности Группы:
- Интерпретация IFRIC 13 «Программы, направленные на поддержание лояльности клиентов» (определение справедливой стоимости бонусных единиц.
- Интерпретация IFRIC 19 «Погашение финансовых обязательств посредством предоставления долевых инструментов».

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

Ниже приводятся стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска Финансовой отчетности Группы. В список включены выпущенные стандарты и интерпретации, которые, с точки зрения Группы, окажут влияние на раскрытие информации, финансовое положение или результаты финансовой деятельности, в случае применения в будущем. Группа намерена применить эти стандарты с даты их вступления в силу.

Поправка к МСФО (IAS) 1 «Финансовая отчетность: представление информации» — «Представление статей прочего совокупного дохода»

Поправки к МСФО (IAS) 1 изменяют группировку статей, представляемых в составе прочего совокупного дохода. Статьи, которые могут быть переклассифицированы в состав прибыли или убытка в определенный момент в будущем (например, в случае прекращения признания или погашения), должны представляться отдельно от статей, которые никогда не будут переклассифицированы. Поправка оказывает влияние исключительно на представление и не затрагивает финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2012 года или после этой даты.

Поправка к МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль» — «Возмещение активов, лежащих в основе отложенных налогов»

В поправке разъясняется механизм определения отложенного налога в отношении инвестиционной недвижимости, переоцениваемой по справедливой стоимости. В рамках поправки вводится опровержимое допущение о том, что отложенный налог на инвестиционную недвижимость, для оценки которой используется модель справедливой стоимости согласно МСФО (IAS) 40, должен определяться на основании допущения о том, что ее балансовая стоимость будет возмещена посредством продажи. Кроме того, в поправке введено требование о необходимости расчета отложенного налога по неамортизируемым активам, оцениваемым согласно модели переоценки в МСФО (IAS) 16, только на основании допущения о продаже актива. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, которые начинаются 1 января 2012 года или после этой даты.

Поправки к МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам»

Совет по МСФО опубликовал несколько поправок к МСФО (IAS) 19. Они варьируются от фундаментальных изменений (например, исключение механизма коридора и понятия ожидаемой доходности активов плана) до простых разъяснений и изменений формулировки. Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года и не окажут влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

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

МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность» (в редакции 2011 года)

В результате публикации новых стандартов МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IFRS) 12, МСФО (IAS) 27 в новой редакции ограничивается учетом дочерних, совместно контролируемых и ассоциированных компаний в отдельной финансовой отчетности. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия» (в редакции 2011 года)

В результате публикации новых стандартов МСФО (IFRS) 11 и МСФО (IFRS) 12, МСФО (IAS) 28 получил новое название МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия» и описывает применение метода долевого участия не только в отношении инвестиций в ассоциированные компании, но также в отношении инвестиций в совместные предприятия. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г.

Поправка к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» — «Усовершенствованные требования в отношении раскрытия информации о прекращении признания»

Поправка требует раскрытия дополнительной информации о финансовых активах, которые были переданы, но признание, которых не было прекращено, чтобы дать возможность пользователям финансовой отчетности Группы понять характер взаимосвязи тех активов, признание которых не было прекращено, и соответствующих обязательств. Кроме того, поправка требует раскрытия информации о продолжающемся участии в активах, признание которых было прекращено, чтобы дать пользователям финансовой отчетности возможность оценить характер продолжающегося участия компании в данных активах, признание которых было прекращено, и риски, связанные с этим. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, которые начинаются 1 июля 2011 года или после этой даты. Поправка касается только раскрытия информации и не оказывает влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: классификация и оценка»

МСФО (IFRS) 9, выпущенный по результатам первого этапа проекта Совета по МСФО по замене МСФО (IAS) 39, применяется в отношении классификации и оценки финансовых активов и финансовых обязательств, как они определены в МСФО (IAS) 39. Стандарт вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты. В ходе последующих этапов Совет по МСФО рассмотрит учет хеджирования и обесценение финансовых активов. Ожидается, что проект завершится в 2011 года или в первом полугодии 2012 года. Применение первого этапа МСФО (IFRS) 9 окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов Группы, но не окажет влияния на классификацию и оценку финансовых обязательств. Для представления завершенной картины Группа оценит влияние этого стандарта на соответствующие суммы в финансовой отчетности в увязке с другими этапами проекта после их публикации.

МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»

МСФО (IFRS) 10 заменяет ту часть МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность», в которой рассматривался учет в консолидированной финансовой отчетности. Стандарт также затрагивает вопросы, которые рассматривались в Интерпретации ПКИ-12 «Консолидация — компании специального назначения».

МСФО (IFRS) 10 предусматривает единую модель контроля, которая применяется в отношении всех компаний, включая компании специального назначения. Изменения, вносимые стандартом МСФО (IFRS) 10, потребуют от руководства значительно большего объема суждений при определении того, какие из компаний контролируются и, следовательно, должны консолидироваться материнской компанией, чем при применении требований МСФО (IAS) 27.

Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

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

МСФО (IFRS) 11 «Соглашения о совместной деятельности»

МСФО (IFRS) 11 заменяет МСФО (IAS) 31 «Участие в совместной деятельности» и Интерпретацию ПКИ-13 «Совместно контролируемые компании — немонетарные вклады участников». МСФО (IFRS) 11 исключает возможность учета совместно контролируемых компаний методом пропорциональной консолидации.

Вместо этого совместно контролируемые компании, удовлетворяющие определению совместных предприятий, учитываются по методу долевого участия. Группа не имеет никаких соглашений о совместной деятельности и не ожидает влияния принятия стандарта на финансовую отчетность.

Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты. МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях»

МСФО (IFRS) 12 содержит все требования к раскрытию информации, которые ранее предусматривались МСФО (IAS) 27 в части консолидированной финансовой отчетности, а также все требования к раскрытию информации, которые ранее предусматривались МСФО (IAS) 31 и МСФО (IAS) 28. Эти требования к раскрытию информации относятся к долям участия компании в дочерних компаниях, совместной деятельности, ассоциированных и структурированных компаниях. Введены также определенные новые требования к раскрытию информации. Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

МСФО (IFRS) 13 объединяет в одном стандарте все указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО. МСФО (IFRS) 13 не вносит изменений в то, когда компании обязаны использовать справедливую стоимость, а предоставляет указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО, когда использование справедливой стоимости требуется или разрешается. В настоящее время Группа оценивает влияние применения данного стандарта на финансовое положение и результаты финансовой деятельности. Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты.

Пересчёт иностранной валюты

Консолидированная финансовая отчетность Группы представлена в тенге, которая является функциональной валютой Компании и ее дочерних организаций. Тенге является валютой основного экономического окружения, в котором функционируют Компания и ее дочерние организации. 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 Отчете о прибылях и убытках.

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 2011 года, составил 148,4 тенге за 1 доллар США (в 2010 году: 147,5 тенге за 1 доллар США).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Признание доходов

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин. Группа анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента. Группа пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем таким договорам. Для признания выручки также должны выполняться следующие критерии:

Продажа недвижимости

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

Доход от аренды

Дебиторская задолженность от операционной аренды, за минусом первоначальных прямых затрат, связанных с арендой, признается на равномерной основе в течение срока аренды, за исключением условных доходов от аренды, которые признаются, когда они возникают.

Процентный доход

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым активам, классифицированным в качестве имеющихся в наличии для продажи, процентный доход или расход признаются 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 включается в состав доходов от финансирования в Отчете о прибылях и убытках.

Признание расходов

Расходы признаются по мере их понесения и отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках в том периоде, к которому они относятся на основе принципа начисления.

Расходы 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 отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заемными средствами.

Подходный налог

Текущий подоходный налог

Налоговые активы и обязательства по текущему налогу на прибыль за текущий период оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, — это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату.

Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, признанным непосредственно в капитале, признается в составе капитала, а не в Отчете о прибылях и убытках. 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 резервы.



Годовой отчет 2011		ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА 2011 ГОД И ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ		 ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ «Самрук-Қазына»	
АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»		Консолидированная финансовая отчетность		АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)				ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)	
4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)				4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)	
Подходный налог (продолжение)				Вознаграждения работникам	
<p>Отложенный подходный налог</p> <p>Отложенный налог рассчитывается по методу обязательств путем определения временных разниц на отчетную дату между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей Финансовой отчетности.</p>				<p>Социальный налог</p>	
<p>Отложенные налоговые обязательства признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, когда:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства, в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;</li><li>в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, если можно контролировать распределение во времени уменьшения временной разницы, и существует значительная вероятность того, что временная разница не будет уменьшена в обозримом будущем.</li></ul>				<p>Группа выплачивает социальный налог в соответствии с действующими законодательными требованиями Республики Казахстан. Расходы по социальному налогу относятся на расходы в момент их возникновения.</p>	
<p>Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет существовать налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>отложенный налоговый актив, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнеса, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;</li><li>в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой есть значительная вероятность того, что временные разницы будут использованы в обозримом будущем, и будет иметь место налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.</li></ul>				<p>Пенсионные планы с установленными взносами</p> <p>Группа удерживает до 10% от зарплаты своих сотрудников в качестве взносов в специальные пенсионные фонды. В соответствии с требованиями законодательства ответственность за пенсионные выплаты лежит на сотрудниках, при этом Группа не имеет текущих или будущих обязательств по выплате компенсаций сотрудникам после окончания трудовой деятельности.</p>	
<p>Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в которой достижение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той степени, в которой появляется значительная вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать отложенные налоговые активы.</p>				<p>Финансовые активы</p>	
<p>Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по налоговым ставкам, которые, как предполагается, будут применяться в том отчетном году, в котором актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчетную дату были приняты или фактически приняты.</p>				<p>Первоначальное признание и оценка</p> <p>Финансовые активы, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; займы и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. Группа классифицирует свои финансовые активы при их первоначальном признании.</p>	
<p>Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признается в составе прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в капитале.</p>				<p>Финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае инвестиций, не переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль либо убыток, на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.</p>	
<p>Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и отложенные налоги относятся к одной и той же налогооблагаемой компании и налоговому органу.</p>				<p>Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на «стандартных условиях») признаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.</p> <p>Финансовые активы Группы включают денежные средства и краткосрочные и долгосрочные депозиты, государственные облигации, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы и прочие суммы к получению, такие как суммы, уплаченные строительным компаниям с начислением вознаграждения.</p>	
				<p>Последующая оценка</p> <p>Последующая оценка финансовых активов зависит от их классификации следующим образом:</p>	
				<p>Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</p>	
				<p>Категория «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает финансовые активы, предназначенные для торговли и финансовые активы, отнесенные при первоначальном признании в категорию переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в Отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, а изменения справедливой стоимости признаются в составе доходов от финансирования или расходов на финансирование в Отчете о прибылях и убытках.</p>	
				<p>У Группы отсутствуют финансовые активы, определенные ею в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.</p>	

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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

Группа анализирует финансовые активы, предназначенные для торговли, отличные от производных инструментов, на предмет уместности допущения о наличии намерения их продажи в ближайшем будущем. Если в редких случаях Группа не в состоянии осуществлять торговлю данными активами ввиду отсутствия активных рынков для них и намерения руководства относительно их продажи в ближайшем будущем изменились, Группа может принять решение о переклассификации таких финансовых активов. Переклассификация таких активов в категории займов и дебиторской задолженности, инструментов, имеющих в наличии для продажи, или финансовых инструментов, удерживаемых до погашения, зависит от характера актива. Проводимый анализ не оказывает влияния на финансовые активы, классифицированные как переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в силу использования компанией возможности учета по справедливой стоимости; эти инструменты не могут быть переклассифицированы после первоначального признания.

Денежные средства и их эквиваленты

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

Займы и дебиторская задолженность

Займы и дебиторская задолженность, включая долгосрочные депозиты, представляют собой 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 учетом 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 Отчете о прибылях или убытках. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в Отчете о прибылях и убытках в составе затрат по финансированию в случае займов и в составе прочих операционных расходов в случае дебиторской задолженности.

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

Имеющиеся в наличии для продажи финансовые инвестиции включают в себя долговые ценные бумаги. Долговые ценные бумаги в данной категории — это такие ценные бумаги, которые Группа намеревается удерживать в течение неопределенного периода времени и которые могут быть проданы для целей обеспечения ликвидности или в ответ на изменение рыночных условий.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Прекращение признания

Финансовый актив (или, где применимо — часть финансового актива или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться, если:

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

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

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

Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов считаются обесцененными тогда и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (наступление «случая понесения убытка»), которые оказали поддающееся надежной оценке влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу или группе финансовых активов. Свидетельства обесценения могут включать в себя указания на то, что должник или группа должников испытывают существенные финансовые затруднения, не могут обслуживать свою задолженность или неисправно осуществляют выплату процентов или основной суммы задолженности, а также вероятность того, что ими будет проведена процедура банкротства или финансовой реорганизации иного рода. Кроме того, к таким свидетельствам относятся наблюдаемые данные, указывающие на наличие поддающегося оценке снижения ожидаемых будущих денежных потоков по финансовому инструменту, в частности, такие как изменение объемов просроченной задолженности или экономических условий, находящихся в определенной взаимосвязи с отказами от исполнения обязательств по выплате долгов.

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости

В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группа сначала проводит отдельную оценку существования объективных свидетельств обесценения индивидуально значимых финансовых активов, либо совокупно по финансовым активам, не являющимся индивидуально значимыми. Если Группа определяет, что объективные свидетельства обесценения индивидуально оцениваемого финансового актива отсутствуют, вне зависимости от его значимости, она включает данный актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска, а затем рассматривает данные активы на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, отдельно оцениваемые на предмет обесценения, по которым признается либо продолжает признаваться убыток от обесценения, не включаются в совокупную оценку на предмет обесценения.

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



Годовой отчет <b>2011</b>		ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА 2011 ГОД И ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ			
АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»		Консолидированная финансовая отчетность		АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)				ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)	
4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)				4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)	
Обесценение финансовых активов (продолжение)				Финансовые обязательства (продолжение)	
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости (продолжение)				Последующая оценка (продолжение)	
<p>Балансовая стоимость актива снижается посредством использования счета резерва, а сумма убытка признается в Отчете о прибылях и убытках. Начисление процентного дохода по сниженной балансовой стоимости продолжается, основываясь на процентной ставке, используемой для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки убытка от обесценения. Процентные доходы отражаются в составе доходов от финансирования в Отчете о прибылях и убытках. Займы вместе с соответствующими резервами списываются с баланса, если отсутствует реалистичная перспектива их возмещения в будущем, а все доступное обеспечение было реализовано либо передано Группе. Если в течение следующего года сумма расчетного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается ввиду какого-либо события, произошедшего после признания обесценения, сумма ранее признанного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается посредством корректировки счета резерва. Если предыдущее списание стоимости финансового инструмента впоследствии восстанавливается, сумма восстановления признается в составе затрат по финансированию в Отчете о прибылях и убытках.</p>				<p>Заем от Материнской компании</p> <p>После первоначального признания заем от Материнской компании отражается по амортизированной стоимости по методу эффективной ставки процента. Соответствующие доходы и расходы признаются в Отчете о прибылях и убытках при прекращении признания обязательств, а также по мере начисления амортизации.</p>	
Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи				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 расходов на финансирование в Отчете о прибылях и убытках.	
<p>В отношении финансовых инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, Группа на каждую отчетную дату оценивает существование объективных свидетельств того, что инвестиция или группа инвестиций подверглись обесценению.</p>				<p>Прекращение признания</p> <p>Признание финансового обязательства в Отчете о финансовом положении прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истек.</p>	
<p>В случае долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, обесценение оценивается на основе тех же критериев, которые применяются в отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Однако сумма отраженного убытка от обесценения представляет собой накопленный убыток, оцененный как разница между амортизированной стоимостью и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытка от обесценения по данным инвестициям, ранее признанного в Отчете о прибылях и убытках.</p>				<p>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 признается в Отчете об изменениях в капитале.</p>	
Начисление процентов в отношении уменьшенной балансовой стоимости актива продолжается по процентной ставке, использованной для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки убытка от обесценения. Процентные доходы отражаются в составе доходов от финансирования в Отчете о прибылях и убытках. Если в течение следующего года справедливая стоимость долгового инструмента возрастает, и данный рост можно объективно связать с событием, произошедшим после признания убытка от обесценения в Отчете о прибылях и убытках, убыток от обесценения восстанавливается через Отчет о прибылях и убытках.				Взаимозачет финансовых инструментов	
Финансовые обязательства				<p>Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а нетто-сумма представлению в Консолидированном отчете о финансовом положении тогда и только тогда:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— когда имеется осуществимое в настоящий момент юридическое право на взаимозачет признанных сумм;</li><li>— когда имеется намерение произвести расчет на нетто-основе, либо реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.</li></ul>	
Первоначальное признание и оценка				Справедливая стоимость финансовых инструментов	
<p>Финансовые обязательства, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток или кредиты и заимствования. Группа классифицирует свои финансовые обязательства при их первоначальном признании.</p>				<p>Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми осуществляется на активных рынках на каждую отчетную дату, определяется исходя из рыночных котировок или котировок дилеров (котировки на покупку для длинных позиций и котировки на продажу для коротких позиций), без вычета затрат по сделке.</p> <p>Для финансовых инструментов, торговля которыми не осуществляется на активном рынке, справедливая стоимость определяется путем применения соответствующих методик оценки. Такие методики могут включать:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— использование цен недавно проведенных на коммерческой основе сделок;</li><li>— использование текущей справедливой стоимости аналогичных инструментов;</li><li>— анализ дисконтированных денежных потоков, либо другие модели оценки.</li></ul>	
<p>Финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае займов на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.</p>				<p>Анализ справедливой стоимости финансовых инструментов и дополнительная информация о методах ее определения приводится в Примечании 27.</p>	
Финансовые обязательства Группы включают торговую кредиторскую задолженность, займы от Материнской компании.				Авансы, выданные строительным компаниям	
Последующая оценка				<p>Авансы, выданные строительным компаниям, представляют собой авансовые платежи, уплаченные для строительства объектов инвестиционной недвижимости. 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.</p>	
Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:					
Торговая кредиторская задолженность					
<p>Обязательства по торговой кредиторской задолженности учитываются по первоначальной стоимости, являющейся справедливой стоимостью суммы, которая должна быть уплачена в будущем за полученные товары и услуги, независимо от того были ли выставлены счета Группе.</p>					

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя недвижимость, удерживаемую для получения арендной платы или дохода от прироста стоимости капитала, или того и другого. Недвижимость, находящаяся в собственности на условиях аренды, классифицируется как инвестиционная недвижимость, когда соответствует определению инвестиционной недвижимости. Обязательства по аренде признаются в соответствии с МСФО 17 по справедливой стоимости вознаграждения от арендуемой недвижимости.

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

Признание инвестиционной недвижимости в Отчете о финансовом положении прекращается при ее выбытии, либо в случае, если она выведена из эксплуатации, и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в Отчете о прибылях и убытках за тот отчетный год, в котором было прекращено его признание.

Переводы в категорию инвестиционной недвижимости либо из нее 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 учета 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 учета 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.

Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи

Внеоборотные активы и группы выбытия, классифицированные как удерживаемые для продажи, оцениваются по меньшему из двух значений — балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Внеоборотные активы и группы выбытия классифицируются как удерживаемые для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством сделки по продаже, а не в результате продолжающегося использования. Данное условие считается соблюденным лишь в том случае, если вероятность продажи высока, а актив или группа выбытия могут быть незамедлительно проданы в своем текущем состоянии. Руководство должно иметь твердое намерение совершить продажу, в отношении которой должно ожидаться соответствие критериям признания в качестве завершенной сделки продажи в течение одного года с даты классификации.

В Отчете о прибылях и убытках доходы и расходы от прекращенной деятельности представляются отдельно от доходов и расходов от продолжающейся деятельности после прибыли после налогообложения, даже если после продажи Группа сохраняет неконтрольную долю участия в дочерней компании. Результирующая прибыль или убыток (после вычета налогов) представляются в Отчете о прибылях и убытках.

Основные средства и нематериальные активы после классификации в качестве предназначенных для продажи не подлежат амортизации.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (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 Отчете о прибылях и убытках за отчетный 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 отчетного периода. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, отражается в Финансовой отчетности как изменение периода или метода начисления амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение учетных оценок. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в Отчете о прибылях и убытках 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 Отчете о прибылях и убытках 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 определенные промежутки времени Группа признает 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 Отчете о прибылях и убытках в момент понесения. Приведенная стоимость ожидаемых затрат по выводу актива из эксплуатации после его использования включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если выполняются критерии признания резерва под будущие затраты.

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

	Годы
Здание	46
Офисное оборудование	3—7
Транспортные средства	7

Прекращение признания ранее признанных основных средств или их значительного компонента 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 Отчет о прибылях и убытках за тот отчетный год, в котором признание актива было прекращено.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Основные средства (продолжение)

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

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

Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки имеют место, или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой стоимости актива. Возмещаемая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП) — это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (ПГДП), за вычетом затрат на продажу, и ценность от использования актива (ПГДП). Возмещаемая стоимость определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует притоки денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой стоимости. При оценке ценности от использования будущие денежные потоки дисконтируются 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 продажу учитываются недавние рыночные сделки (если таковые имели место). При их отсутствии применяется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций дочерних компаний или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Группа определяет сумму обесценения, исходя из подробных планов и прогнозных расчетов, которые подготавливаются отдельно для каждого ПГДП Группы, к которому относятся отдельные активы. Эти планы и прогнозные расчеты, как правило, составляются на пять лет. Для более длительных периодов рассчитываются долгосрочные темпы роста, которые применяются в отношении прогнозируемых будущих денежных потоков после пятого года.

Убытки от обесценения продолжающейся деятельности (включая обесценение запасов) признаются в Отчете о прибылях и убытках в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива, за исключением ранее переоцененных объектов недвижимости, когда переоценка была признана в составе прочего совокупного дохода. В этом случае убыток от обесценения также признается в составе прочего совокупного дохода в пределах суммы ранее проведенной переоценки.

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива, за исключением гудвила, больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Группа рассчитывает возмещаемую стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в оценке, которая использовалась для определения возмещаемой стоимости актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой стоимости, 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 признается в Отчете о прибылях и убытках, 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Недвижимость для реализации

Имущество, приобретенное для продажи в ходе операционной деятельности, а не удерживаемое 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 отчетную дату и дисконтированная с учетом 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, распределенные на основе относительного размера проданной недвижимости.

Аренда

Определение того, является ли сделка арендой, либо содержит ли она признаки аренды, основано на анализе содержания сделки. При этом на дату начала действия договора требуется установить, зависит ли его выполнение от использования конкретного актива или активов, и переходит ли право пользования активом в результате данной сделки.

Группа в качестве арендодателя  
Финансовая аренда, по которой Группа передает 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 невозмещенную сумму актива. Доходы от финансирования отражаются непосредственно в Отчете о прибылях и убытках.

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 Отчете о прибылях и убытках 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 Отчете о прибылях и убытках равномерно на протяжении всего срока аренды.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение основных средств за 2011 и 2010 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	Земля	Здания	Офисное оборудование	Транспорт-ные средства	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость						
На 1 января 2010 года	215.000	—	32.062	—	—	247.062
Поступления	—	—	20.018	2.530	4.292.491	4.315.039
Внутреннее перемещение	(215.000)	—	—	—	215.000	—
На 31 декабря 2010 года	—	—	52.080	2.530	4.507.491	4.562.101
Поступления	26.101	4.850.855	55.330	—	17.981.544	22.913.830
Перевод в активы для продажи (Прим.10)	—	—	(1.464)	—	(22.489.035)	(22.490.499)
Выбытия	—	—	(298)	—	—	(298)
На 31 декабря 2011 года	26.101	4.850.855	105.648	2.530	—	4.985.134
Накопленный износ						
На 1 января 2010 года	—	—	(1.890)	—	—	(1.890)
Начисленный износ за год	—	—	(9.055)	(28)	—	(9.083)
На 31 декабря 2010 года	—	—	(10.945)	(28)	—	(10.973)
Начисленный износ за год	—	(17.576)	(11.843)	(169)	—	(29.588)
Износ при выбытии	—	—	29	—	—	29
Перевод в активы для продажи	—	—	387	—	—	387
На 31 декабря 2011 года	—	(17.576)	(22.372)	(197)	—	(40.145)
Остаточная стоимость						
На 31 декабря 2010 года	—	—	41.135	2.502	4.507.491	4.551.128
На 31 декабря 2011 года	26.101	4.833.279	83.276	2.333	—	4.944.989

Незавершенное строительство представляет собой капитальные затраты, связанные со строительством административного здания Группы. В 2011 году данное незавершенное строительство было переведено в активы, классифицированные как предназначенные для продажи (Примечание 10).

В 2011 году Группа получила от Материнской компании вклад в уставный капитал в виде административного здания с оцененной справедливой стоимостью 4.850.855 тысяч тенге и земельного участка стоимостью 26.101 тысячу тенге (Примечание 15). Справедливая стоимость вклада была оценена независимым аккредитованным оценщиком ТОО «Оценочный-юридический центр». Справедливая стоимость была определена, исходя из цен, существующих на рынке. Это означает, что в основе оценки, выполненной оценщиком, лежат цены на активном рынке, скорректированные с учетом различий в характере, расположении или состоянии определенного объекта основных средств.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Движение инвестиционной недвижимости за 2011 и 2010 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	Квартиры	Коммерческие помещения	Парковочные места	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2010 года	—	—	—	—
Поступления	846.792	53.748	1.266.000	2.166.540
Выбытия	—	—	(76.000)	(76.000)
На 31 декабря 2010 года	846.792	53.748	1.190.000	2.090.540
Поступления	—	1.164	40.000	41.164
Выбытия	(252.240)	(71.520)	(130.000)	(453.760)
Внутреннее перемещение	(594.552)	594.552	—	—
На 31 декабря 2011 года	—	577.944	1.100.000	1.677.944
Накопленная амортизация				
На 1 января 2010 года	—	—	—	—
Начисленный износ за год	—	(806)	(17.967)	(18.773)
На 31 декабря 2010 года	—	(806)	(17.967)	(18.773)
Начисленный износ за год	(3.145)	(9.933)	(24.377)	(37.455)
Износ при выбытии	3.145	1.102	3.367	7.614
На 31 декабря 2011 года	—	(9.637)	(38.977)	(48.614)
Остаточная стоимость				
На 1 января 2011 года	846.792	52.942	1.172.033	2.071.767
На 31 декабря 2011 года	—	568.307	1.061.023	1.629.330

Выбытия инвестиционной недвижимости представляют собой сдачу объектов недвижимости в финансовую аренду. Инвестиционная недвижимость в основном состоит из парковочных мест, а также жилых и коммерческих помещений. Руководство считает, что по состоянию на 31 декабря 2011 года, справедливая стоимость объектов недвижимости Группы составляет 2.268.791 тысячу тенге (2010: 2.290.040 тысяч тенге).

7. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ

Движение недвижимости для реализации за 2011 год представлено следующим образом:

В тысячах тенге	Квартиры	Коммерческие помещения	Парковочные места	Итого
На 1 января 2010 года				
Недвижимость для реализации, полученная от строительных компаний	1.100.016	162.372	—	1.262.388
Реализованная недвижимость	(558.804)	(22.812)	—	(581.616)
На 1 января 2011 года	541.212	139.560	—	680.772
Недвижимость для реализации, полученная от строительных компаний	1.009.301	93.907	80.000	1.183.208
Реализованная недвижимость	(1.138.313)	—	(52.000)	(1.190.313)
На 31 декабря 2011 года	412.200	233.467	28.000	673.667

8. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ

Группа заключает договора со строительными компаниям (далее «Застройщики») на приобретение в жилых комплексах г. Алматы и г. Астана 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. Завершение предоплаченного строительства зданий ожидается в течение 2012 года.

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



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

8. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ (продолжение)

Движение авансов, выданных строительным компаниям, за 2010 и 2011 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	2011	2010
На начало года	23.135.138	22.956.133
Авансы, уплаченные за год	19.030.453	14.652.301
Возврат средств Застройщиками	(1.500.993)	(1.187.582)
Приобретенные объекты недвижимости	(6.864.983)	(6.730.791)
Реализованная доля в строящихся объектах	(10.404.724)	(1.768.336)
Переведено в собственное незавершенное строительство	(17.981.545)	(4.292.491)
НДС на незавершенное строительство	(2.157.784)	(514.651)
Прочее	516.243	20.555
На конец года	3.771.805	23.135.138
Минус: авансы за строящиеся объекты, которые будут реализованы в 2012 году	224.410	—
Авансы за строящиеся объекты, которые будут сданы в аренду	3.547.395	23.135.138

9. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

В тысячах тенге	2011	2010
Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения	11.704.674	6.881.757
Актив финансовой аренды	8.379.932	3.139.059
Банковские депозиты	1.501.280	3.044.480
Заем выданный	—	533.512
	21.585.886	13.598.808

Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения

В соответствии с условиями некоторых договоров с Застройщиками, Группа производит авансовые платежи в ходе строительства объекта недвижимости, однако Застройщик имеет право реализовать объекты строительства по свободной цене. Данное право сохраняется за Застройщиком в период строительства, а также в течение одного года после завершения строительства объекта недвижимости. Кроме того, на сумму предоставленного Застройщику финансирования начисляется премия по ставке рефинансирования Национального банка Республики Казахстан на дату перечисления первого транша. В 2011 году ставка рефинансирования составила 7% годовых. Соответственно, Группа рассматривает сумму произведенного финансирования в качестве финансового инструмента.

В момент признания данный финансовый инструмент учитывается по справедливой стоимости, рассчитанной как текущая стоимость будущего потока денежных средств. При этом ставка дисконта составила 5% и представляет собой рыночные ставки по аналогичным финансовым инструментам. Разница в 186.977 тысяч тенге между номинальной стоимостью финансирования и его справедливой стоимостью отражена в Отчете о прибылях и убытках как расходы на финансирование (Примечание 22).

Заем выданный

Заем выданный включает в себя заем, выданный в 2010 году компании «Каспийский центр развития», с датой погашения в 2012 году. На 31 декабря 2011 года данный заем был реклассифицирован в прочие текущие финансовые активы.

Актив финансовой аренды

Актив финансовой аренды представляет собой договора финансовой аренды объектов недвижимости — жилых и коммерческих помещений. Актив финансовой аренды выражен в тенге.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

9. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ (продолжение)

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	2011		2010	
	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей
В течение одного года	1.325.028	422.906	415.688	92.529
Свыше одного года, но не более пяти лет	6.625.139	2.644.070	1.983.593	370.116
Свыше пяти лет	8.127.684	5.735.862	3.967.186	2.768.943
Итого минимальные арендные платежи	16.077.851	8.802.838	6.366.467	3.231.588
За вычетом финансовых доходов	(7.275.013)	—	(3.134.879)	—
Дисконтированная стоимость минимальных арендных платежей	8.802.838	8.802.838	3.231.588	3.231.588
Минус: суммы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев		422.906		92.529
Суммы к погашению более чем через 12 месяцев		8.379.932		3.139.059

Банковские депозиты

По состоянию на конец 2011 года у Группы имеется тенговый депозит в АТФ Банке, открытый в 2009 году со сроком размещения до 2014 года и ставкой вознаграждения 10% годовых. В апреле 2011 года Группа произвела частичное снятие денежных средств с данного депозита.

10. АКТИВЫ, КЛАССИФИЦИРОВАННЫЕ КАК ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПРОДАЖИ

В 2011 году Группа объявила намерение продать 100% долю участия в ТОО «Зәулім» компании ТОО «ҚазМунайГазСервис», компании, контролируемой организацией, находящейся под контролем Материнской компании. Руководство посчитало, что выбытие дочерней организации соответствует классификации в качестве группы активов, предназначенных для продажи по следующим причинам:

- 28 декабря 2011 года АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» подписало соглашение о продаже 100% доли владения в ТОО «Зәулім» компании ТОО «ҚазМунайГазСервис».
- 25 января 2012 года Группа завершила продажу дочерней организации за вознаграждение в размере 68.631 тысяч тенге (Примечание 28).
- 27 января 2012 года Компания подписала соглашение с ТОО «Зәулім» о возврате денежных средств, выданных Компанией ТОО «Зәулім» на финансирование строительства административного здания в сумме 27.049.064 тысячи тенге (Примечание 28).

Активы дочерней организации были классифицированы как активы, предназначенные для продажи на 31 декабря 2011 года в консолидированном отчете о финансовом положении и состояли из следующих позиций:

В тысячах тенге	2011	2010
Незавершенное строительство (Прим. 5)	22.489.035	—
Офисное оборудование	1.077	—
НДС к возмещению	2.673.713	—
Прочее	8.895	—
	25.172.720	—

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

11. ТОРГОВАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В тысячах тенге	2011	2010
Краткосрочная задолженность по финансовой аренде	422.906	92.529
Задолженность третьих сторон от продажи прав на долю в объектах недвижимости	64.660	1.432.372
Прочее	121.247	3.101
	608.813	1.528.002

Торговая дебиторская задолженность на 31 декабря 2011 и 2010 годов выражена в тенге. По состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 годов Группа не имела резерва на обесценение торговой дебиторской задолженности.

Далее приведен анализ по срокам торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря:

Всего	Не просроченная и не обесцененная	Просроченная, но не обесцененная				
		< 30 дней	30 — 60 дней	60 — 90 дней	90 — 120 дней	> 120 дней
2011	608.813	608.813	—	—	—	—
2010	1.528.002	1.528.002	—	—	—	—

12. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

В тысячах тенге	2011	2010
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	2.906.078	—
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	—	1.805.325
Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения (Примечание 9)	2.471.171	—
Депозиты в банках	5.895.000	10.320.000
Проценты к получению	499.907	238.975
Займы выданные	953.266	—
Прочее	—	1.427
	12.725.422	12.365.727

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой государственные облигации. Данные финансовые активы были реклассифицированы в 2011 году из финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Нереализованные доходы от изменения справедливой стоимости переклассифицированных активов, которые были бы признаны за год в Отчете о прибылях и убытках, если бы активы не были переклассифицированы, составили 109.996 тысяч тенге. На 31 декабря 2011 года финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи были заложены по договорам «репо» на сумму 2.415.748 тысяч тенге (2010: по договорам «репо» были заложены финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток на сумму 973.010 тысяч тенге) (Примечание 17).

Первоначальный срок погашения по банковским депозитам составляет 9–12 месяцев, проценты по ним начисляются по ставке от 4,5% до 9,5% годовых. На 31 декабря 2011 и 2010 годов депозиты в банках выражены в тенге.

Начисленные проценты к получению представляют собой начисленное вознаграждение по государственным облигациям, текущим банковским счетам и банковским депозитам.

2 ноября 2011 года Группа заключила с Материнской компанией договор об уступке прав требования, по которому получила право требования с должников Материнской компании ТОО «Өмірұзақ & Ко» и ТОО «Капиталстройсервис» сумм, ранее выданных им Материнской компанией беспроцентной финансовой помощи в размере 270.000 тысяч тенге и 136.537 тысяч тенге, соответственно. Срок выплаты данных займов наступает 1 июля 2012 года. В свою очередь, Группа признала долг перед Материнской компанией на те же суммы в качестве краткосрочного займа, который будет выплачен при получении денег от дебиторов (Примечание 16). Также сумма займов выданных включает в себя заем, выданный в 2010 году компании «Каспийский центр развития», и реклассифицированный в 2011 году в прочие текущие финансовые активы в связи с тем, что срок его выплаты наступает в 2012 году (Примечание 9).

13. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 годов прочие текущие активы в основном представлены предоплаченными налогами.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

14. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

В тысячах тенге	2011	2010
Счета в банках	32.975.201	26.046.168
Наличность в кассе	1.064	1.207
	32.976.265	26.047.375

На 31 декабря 2011 и 2010 годов денежные средства и их эквиваленты включали текущие счета в тенге. На остатки денег на текущих банковских счетах начисляются проценты по ставке 3%–4%.

15. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Группы полностью оплачен Материнской компанией и состоит из 16.219.239 простых акций: 15.000.000 штук по номинальной стоимости 1.000 тенге, разрешенных к выпуску и выпущенных до 2011 года, и 1.219.239 штук по номинальной стоимости 4.000 тенге, разрешенных к выпуску и выпущенных в 2011 году.

Взнос в уставной капитал в размере 4.876.956 тысяч тенге был осуществлен Материнской компанией в 2011 году в виде административного здания офиса и земли.

В 2011 году Группа объявила и выплатила дивиденды по своим простым акциям на сумму 57.474 тысячи тенге (2010: 2.138 тысяч тенге).

Фонд инструментов, имеющихся в наличии для продажи включает в себя нереализованные доходы от изменения в справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи (Примечание 12).

16. ЗАЙМЫ ОТ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ

В тысячах тенге	2011	2010
Займ от Материнской компании		
Транши, полученные в 2009 году	19.550.881	34.146.683
Неамортизированный дисконт по траншам, полученным в 2009 году	(4.230.042)	(9.093.616)
Транши, полученные в 2010 году	30.724.814	30.724.814
Транши, полученные в 2011 году	22.644.658	—
Финансовая помощь от Материнской компании		
Финансовая помощь полученная	900.000	900.000
Неамортизированный дисконт по финансовой помощи	(20.128)	(41.810)
	69.570.183	56.636.071
Текущая часть займов	(54.249.344)	(30.724.814)
Долгосрочная часть займов	15.320.839	25.911.257

18 августа 2009 года Группа заключила соглашение о необеспеченной кредитной линии с Материнской компанией на срок до 18 августа 2024 года на сумму 225.000.000 тысяч тенге. Процентная ставка по полученному займу составляла 1,5% годовых. Согласно договору займа, основная сумма должна была выплачиваться равными полугодовыми платежами, после трехлетнего льготного периода.

Транши, полученные в 2009 году, в момент признания учитывались по справедливой стоимости, рассчитанной как текущая стоимость будущего оттока денежных средств, дисконтированных по ставке доходности государственных облигаций на дату выдачи займов — 5,86%–6,92%. Разница в 10.862.071 тысячу тенге между суммой поступления и справедливой стоимостью была отражена в составе капитала как дополнительный оплаченный капитал. После первоначального признания, займ учитывался по амортизированной стоимости.

В течение 2010 года в рамках этой же кредитной линии Группа получила новые транши, которые в момент признания учитывались по справедливой стоимости, рассчитанной как текущая стоимость будущего оттока денежных средств, дисконтированных по ставке доходности государственных облигаций на дату выдачи займов — 5,59%–7,23%. Разница между суммой поступления и справедливой стоимостью обязательств в размере 9.677.011 тысяч тенге была отражена в Отчете об изменениях в капитале.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

16. ЗАЙМЫ ОТ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ (продолжение)

В августе 2010 года к кредитной линии было подписано дополнительное соглашение, которое предполагает следующие изменения: 1) кредитная линия уменьшена с 225.000.000 тысяч тенге до 155.000.000 тысяч тенге; 2) процентная ставка по полученным траншам в первые двадцать четыре месяца составляет 0,02% годовых, в последующие года — 2% годовых по каждому полученному траншу отдельно; 3) основная сумма выплачивается равными годовыми платежами, после трехлетнего льготного периода; 4) проценты выплачиваются два раза в год — 30 июня и 31 декабря каждого года, по всем полученным траншам.

В декабре 2010 года были произведены дополнительные изменения условий кредитной линии. Существенным изменением является право Материнской компании в декабре каждого года требовать досрочного погашения траншей, выданных в рамках кредитной линии, за исключением траншей, полученных в 2009 году.

Так как условия дополнительных соглашений привели к значительным изменениям первоначальных условий займа, данные дополнения привели к прекращению признания займов, полученных в 2010 году и они были признаны новыми займами в соответствии с МСФО 39 Финансовые инструменты: признание и оценка. Разница между текущей стоимостью займов и их справедливой стоимостью на момент изменений, в сумме 9.224.353 тысячи тенге была признана в Отчете об изменениях в капитале.

В 2011 году Группа произвела досрочные погашения по траншам, полученным в 2009 году на сумму 14.585.824 тысяч тенге. Так как досрочные погашения привели к значительным изменениям первоначальных условий займов, это привело к прекращению признания займов и признанию новых займов в соответствии с МСФО 39 Финансовые инструменты: признание и оценка. Займы были пересчитаны по пересмотренным эффективным процентным ставкам, и сумма недоамортизированного дисконта после досрочного погашения траншей в сумме 3.744.974 тысячи тенге была признана в Отчете об изменениях в капитале.

В соответствии с решением заседания Правления Материнской компании от 19 августа 2010 года Группа получила беспроцентную временную финансовую помощь на сумму 900.000 тысяч тенге сроком до 26 ноября 2012 года. Возврат финансовой помощи предусмотрен единовременным платежом, в конце срока займа. В момент признания финансовая помощь учитывалась по справедливой стоимости, рассчитанной как текущая стоимость будущего оттока денежных средств, дисконтированных по ставке доходности государственных облигаций на дату получения финансовой помощи — 2,53%. Разница в 42.137 тысяч тенге между суммой поступления и справедливой стоимостью была отражена в Отчете об изменениях в капитале в 2010 году. В 2011 году была начислена амортизация в размере 21.681 тысяча тенге.

17. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ «РЕПО»

Группа осуществляет привлечение денежных средств на рынке автоматического РЕПО под залог имеющихся государственных ценных бумаг (по ставкам 0,5%—1,5%) на срок 14—28 дней через брокерскую компанию. Привлеченные таким образом средства размещаются на банковских счетах Компании, по которым начисляется вознаграждение на остатки (по ставкам 3%—4%).

На 31 декабря 2011 года финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи были заложены по договорам «репо» на сумму 2.415.748 тысяч тенге (2010: по договорам «репо» были заложены финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток на сумму 973.010 тысяч тенге)

18. ТОРГОВАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

На 31 декабря 2011 и 2010 годов торговая кредиторская задолженность включала задолженность перед поставщиками. Торговая кредиторская задолженность выражена в тенге и является беспроцентной.

19. ДОХОДЫ

В тысячах тенге	2011	2010
Продажа готовых объектов жилой и коммерческой недвижимости	1.401.009	676.843
Доход от переуступки авансов, уплаченных строительным компаниям, в строящихся объектах недвижимости	3.116.805	521.501
Доходы от финансовой аренды	609.224	133.861
Прочие доходы	112.170	26.366
	5.239.208	1.358.571

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

20. СЕБЕСТОИМОСТЬ

В тысячах тенге	2011	2010
Себестоимость реализованной жилой и коммерческой недвижимости	1.207.811	581.616
Обслуживание объектов недвижимости	45.148	93.855
Износ и амортизация	29.841	18.773
Прочее	43.257	52.681
	1.326.057	746.925

21. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

В тысячах тенге	2011	2010
Зарплата и соответствующие налоги	911.120	505.196
Профессиональные услуги	126.089	31.220
Аренда	81.592	93.521
Налоги и обязательные платежи в бюджет	47.521	—
Износ и амортизация	33.676	12.533
Расходы по содержанию здания	25.329	—
Командировочные расходы	9.640	12.152
Связь	9.231	10.395
Реклама и публикации	9.219	21.594
Материалы	6.739	10.463
Ремонт и техническое обслуживание	4.448	2.632
Комиссии банков	3.328	8.185
Расходы по содержанию Совета Директоров	2.300	—
Прочее	22.781	74.600
	1.293.013	782.491

22. ДОХОДЫ ОТ ФИНАНСИРОВАНИЯ / (РАСХОДЫ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ)

В тысячах тенге	2011	2010
Доходы от финансирования		
Процентный доход по банковским депозитам и текущим банковским счетам	1.826.450	2.273.082
Доход по государственным облигациям	98.852	470.871
Процентный доход от финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения	1.043.298	276.827
Процентный доход по выданному займу	13.218	110
	2.981.818	3.020.890

Расходы на финансирование		
Процентные расходы по займам от Материнской компании	(1.250.704)	(1.820.277)
Дисконт от финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения (Примечание 9)	(186.977)	(193.677)
Дисконт по выданному займу (Примечание 9)	—	(24.472)
	(1.437.681)	(2.038.426)

23. РАСХОДЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расходы по налогу на прибыль за 2011 и 2010 годы представлены следующим образом:

В тысячах тенге	2011	2010
Расходы по текущему подоходному налогу	997.998	391.941
Расходы по отсроченному подоходному налогу в результате возникновения и сторнирования временных разниц	103.606	37.745
Расходы по отсроченному подоходному налогу вследствие изменения налоговой ставки	—	779
	1.101.604	430.465

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

## 25. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

26. ФИНАНСОВЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Договорные обязательства

На 31 декабря 2011 года у Группы имелись договорные обязательства в сумме 2.532.115 тысяч тенге (2010: 31.910.259 тысяч тенге) по договорам со строительными компаниями.

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. Применяемая в настоящее время система штрафов и пени за выявленные правонарушения на основании действующих в Казахстане законов, весьма сурова. Штрафные санкции включают в себя штрафы — как правило, в размере 50% от суммы дополнительно начисленных налогов, и пеню, начисленную по ставке рефинансирования, установленной Национальным банком Казахстана, умноженной на 2,5. В результате, сумма штрафных санкций и пени может в несколько раз превышать суммы подлежащих доначислению налогов. Финансовые периоды остаются открытыми для проверки налоговыми органами в течение пяти календарных лет, предшествующих году, в котором проводится проверка. При определённых обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды. Ввиду неопределённости, присущей казахстанской системе налогообложения, окончательная сумма налогов, штрафных санкций и пени, если таковые имеются, может превысить сумму, отнесённую на расходы по настоящее время и начисленную на 31 декабря 2011 года. Руководство считает, что на 31 декабря 2011 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.

Субсидии и гарантии государства

На отчетную дату Группа не получала субсидии и гарантии от государства.

27. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Основные финансовые обязательства Группы включают займы от Материнской компании, кредиторскую задолженность и прочие текущие обязательства. Указанные финансовые обязательства главным образом используются для привлечения финансирования хозяйственной деятельности Группы. У Группы также имеются различные финансовые активы, такие как денежные средства и их эквиваленты, актив финансовой аренды, 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

27. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

Риск ликвидности (продолжение)

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная информация о договорных недисконтированных платежах по финансовым обязательствам Группы в разрезе сроков погашения этих обязательств на 31 декабря 2011 и 2010 годов:

	До востребования	Менее 3 месяцев	3 – 12 месяцев	1 – 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
31 декабря 2011 года						
Заём от Материнской компании	54.249.344	—	392.090	9.747.379	12.261.090	76.649.903
Торговая кредиторская задолженность	—	106.651	—	—	—	106.651
Обязательства по договорам «репо»	—	2.254.003	—	—	—	2.254.003
Прочие текущие обязательства	—	591.182	—	—	—	591.182
	54.249.344	2.951.836	392.090	9.747.379	12.261.090	79.601.739
	До востребования	Менее 3 месяцев	3–12 месяцев	1–5 лет	Свыше 5 лет	Итого
31 декабря 2010 года						
Заём от Материнской компании	30.724.814	1.245	5.585	11.957.736	28.164.232	70.853.612
Торговая кредиторская задолженность	—	18.178	—	—	—	18.178
Обязательства по договорам «репо»	—	851.004	—	—	—	851.004
Прочие текущие обязательства	—	61.592	—	—	—	61.592
	30.724.814	932.019	5.585	11.957.736	28.164.232	71.784.386

Кредитный риск

Финансовые инструменты, которые потенциально подвергают Группу кредитному риску, состоят, в основном, из денежных средств на банковских вкладах и текущих банковских счетах, дебиторской задолженности и выданного займа. Максимальный размер кредитного риска представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

На 31 декабря 2011и 2010 годов балансовая стоимость практически всех денежных активов и обязательств приблизительно равнялась их расчётной справедливой стоимости.

Балансовая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой дебиторской задолженности, торговой кредиторской задолженности и прочих текущих денежных активов и обязательств приблизительно равна их справедливой стоимости вследствие краткосрочного характера этих инструментов. Займы от Материнской компании учитываются по амортизированной стоимости, которая приблизительно равна их справедливой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов рассчитывается с использованием анализа дисконтированного денежного потока на основании ставок, которые в настоящее время доступны для Группы с аналогичными условиями и средними сроками погашения. Справедливая стоимость финансовых активов рассматривается равной их балансовой стоимости.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

27. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

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 ее в свете изменений экономических условий. Никакие изменения не были внесены в цели, политики или процессы в течение периода с даты образования по 31 декабря 2011 года.

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

В таблице представлен коэффициент задолженности Группы на 31 декабря 2011 и 2010 годов:

В тысячах тенге	2011	2010
Займы от Материнской компании	69.570.183	56.636.071
Обязательства по договорам «репо»	2.254.003	851.004
Торговая кредиторская задолженность	106.651	18.178
Чистая задолженность	71.930.837	57.505.253
Капитал	31.187.900	26.752.138
Коэффициент задолженности	2,3	2,15

28. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

25 января 2012 года Группа реализовала 100% долю своего дочернего предприятия ТОО «Зәулім» ТОО «ҚазМунайГазСервис» за 68.631 тысячу тенге.

27 января 2012 года Группа заключила дополнительное соглашение к Договору купли-продажи земельного участка и приобретения работ, услуг по строительству «под ключ» административного здания №4 от 8 мая 2009 года, согласно которому Группа, взамен обязательства по передаче объекта, получает денежные средства, профинансированные в строительство объекта, а также вознаграждение. 15 февраля 2012 года Группа получила денежные средства в сумме 27.049.064 тысячи тенге.

3 февраля 2012 года Группа получила от Материнской компании в оплату размещаемых акций основные средства: оборудование для административного здания на сумму 113.206 тысяч тенге. 29 февраля 2012 года Группа произвела зачисление простых акций на счет номинального держателя, представляющего интересы акционера в количестве 28.301 штуку с номинальной стоимостью 4.000 тенге и 1 штуку акций с номинальной стоимостью 2.490 тенге.

В феврале 2012 года Группа приняла решение о досрочном гашении займа Материнской компании по договору об открытии кредитной линии № 10/ФН от 18 августа 2009 года в размере 28.206.400 тысяч тенге.

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ  
Қазақстан Республикасы  
010000, Астана қ-сы,  
Орынбор к-сі, 10

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»  
Республика Казахстан  
010000, г.Астана,  
ул. Орынбор, 10

Тел: +7 (7172) 57 55 11  
+7 (7172) 57 55 22  
Факс: +7 (7172) 57 55 33

[info@fnsk.kz](mailto:info@fnsk.kz)  
[www.fnsk.kz](http://www.fnsk.kz)