



ФОНД
НЕДВИЖИМОСТИ
САМРУК
Қ А З Ы Н А

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2017

QAZ

RUS

ENG



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ АО «ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ «САМРУК-ҚАЗЫНА» ЗА 2017 ГОД

 KAZ

 RUS

 ENG

Оглавление

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГОДА



140,8

тыс. м²

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
НЕДВИЖИМОСТИ



35,7

тыс. м²

РЕАЛИЗОВАННАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ



3,8

млрд. тенге

ЧИСТЫЙ ДОХОД



СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ

В 2017 году Фондом недвижимости утверждена Стратегия развития на 2018–2027 годы.

Видение

Фонд недвижимости — это компания, которая увеличивает ценность для акционеров, способствует развитию предпринимательства, а также мобильности населения и бизнеса в Казахстане путем создания соответствующей инфраструктуры и объектов недвижимости с использованием современных технологий и привлечением партнеров.

Миссия

Роль Фонда недвижимости в развитии Казахстана — создание современных и комфортных условий для мобильности бизнеса и человеческого капитала.

Стратегические направления развития

Создание возможностей для развития бизнеса:

- **Light industrial** — небольшие качественные промышленные помещения, предназначенные для размещения МСБ в черте города для лучшего доступа к потребителю.
- **Управление активами** — управление и эксплуатация объектов, созданных в рамках других направлений, а также передаваемых в управление Фонду недвижимости.

Поддержка мобильности населения:

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

Территориальное развитие:

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

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)



ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

На сегодняшний день Фонд недвижимости активно завершает свое участие в государственных программах и начинает осваивать новые направления деятельности.

В частности, в рамках реализации государственной Программы «Нұрлы жер» портфель Фонда недвижимости на конец 2017 года составил более 900 тыс. м², из которых 373 тыс. м² введены в эксплуатацию на отчетную дату. Мы ожидаем, что к концу 2018 года Фонд недвижимости полностью введет в эксплуатацию все текущие проекты и завершит еще пять проектов площадью 106,4 тыс. м² во 2–3 кварталах 2019 года.

Одним из важных событий в 2017 году является реализация административно-жилого комплекса «Зеленый квартал» в рамках Международной специализированной выставки «ЭКСПО» на тему «Энергия будущего» в рамках государственно-частного партнерства. Данный комплекс является первым на территории стран СНГ, прошедшим сертификацию LEED Campus Group, подтверждающую соответствие мировому стандарту экологического и энергоэффективного строительства. Другим отличием является то, что данный проект является исключительно коммерческим, в отли-

чие от проектов, реализуемых в рамках государственной программы.

В ноябре 2017 года утверждена Стратегия развития Фонда недвижимости на 2018–2027 годы, в рамках которой были пересмотрены стратегические направления, миссия и видение Фонда недвижимости.

Новые направления Фонда недвижимости включают в себя создание возможностей для развития бизнеса (light industrial и управление активами), поддержка мобильности населения (апарт-отели и комплексы городских апартаментов), а также территориальное развитие (многофункциональные придорожные зоны). Реализация Стратегии основана на принципе доходности инвестиций.

Президент Республики Казахстан Нурсултан Назарбаев 5 марта 2018 года на совместном заседании палат Парламента перечислил пять инициатив, направленных на социальную модернизацию, третья из которых направлена на повышение доступности и качества образования, а также на улучшение условий проживания студентов. В качестве целевых значений по третьей инициативе предлагается ввод общежитий на 75 000 мест до конца 2022 года.

Таким образом, Стратегия Фонда недвижимости органично отражает одну из значимых социальных инициатив Главы государства.

Также хотелось бы отметить другое важное событие в жизни Фонда недвижимости – в декабре 2017 года впервые за все время своего существования Фонду недвижимости был присвоен кредитный рейтинг рейтинговым агентством Fitch Ratings Ltd. на уровне «BB+» с прогнозом «Стабильный», что также является важным этапом в развитии и становлении Фонда недвижимости.

Подводя итоги 2017 года, я выражаю благодарность членам Совета директоров, команде Фонда недвижимости и его дочерним организациям, а также нашим партнерам за их вклад в деятельность Компании.

От лица Совета директоров желаю всем успехов и процветания!

Ж. Мунжасаров

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ



Уважаемые акционеры, партнеры, коллеги!

Фонд недвижимости завершил отчетный период с устойчивыми производственными и финансовыми показателями: введено в эксплуатацию 140,8 тыс. м², заключены договоры инвестирования в строительство на 448,2 тыс. м² по государственной Программе «Нұрлы жер» по направлениям арендного и коммерческого жилья. Чистый доход сохранился на уровне – 3,8 млрд. тенге.

В 2017 году в рамках Международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 Фондом недвижимости был успешно введен в эксплуатацию проект «Зеленый квартал» в г. Астане. 31 мая на торжественном мероприятии открытия объекта Глава государства Н.А. Назарбаев дал высокую оценку качеству строительства.

В ноябре 2017 года Фондом недвижимости была утверждена новая Стратегия развития на 2018–2027 годы и определены три основных направления развития:

- 1). создание возможностей для развития бизнеса;
- 2). поддержка мобильности населения;
- 3). территориальное развитие.

В рамках создания возможностей для развития бизнеса предусматривается создание производственно-логистических комплексов формата light industrial. Основной целью поддержки мобильности населения является строительство апарт-отелей и комплексов городских апарт-апартаментов. Стратегическое направление по территориальному развитию подразумевает построение многофункциональных придорожных зон.

Также стоит отметить, что в декабре 2017 года Фонду недвижимости впервые был присвоен долгосрочный кредитный рейтинг на уровне «BB+» международным рейтинговым агентством Fitch Ratings.

В деятельности Фонда недвижимости начинается новый этап развития.

В настоящее время компания имеет все необходимые ресурсы для успешной реализации будущих проектов.

Хочу поблагодарить весь коллектив Фонда недвижимости за проделанную работу и пожелать новых достижений в следующем году!

А. Жетпісбай



О КОМПАНИИ

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

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

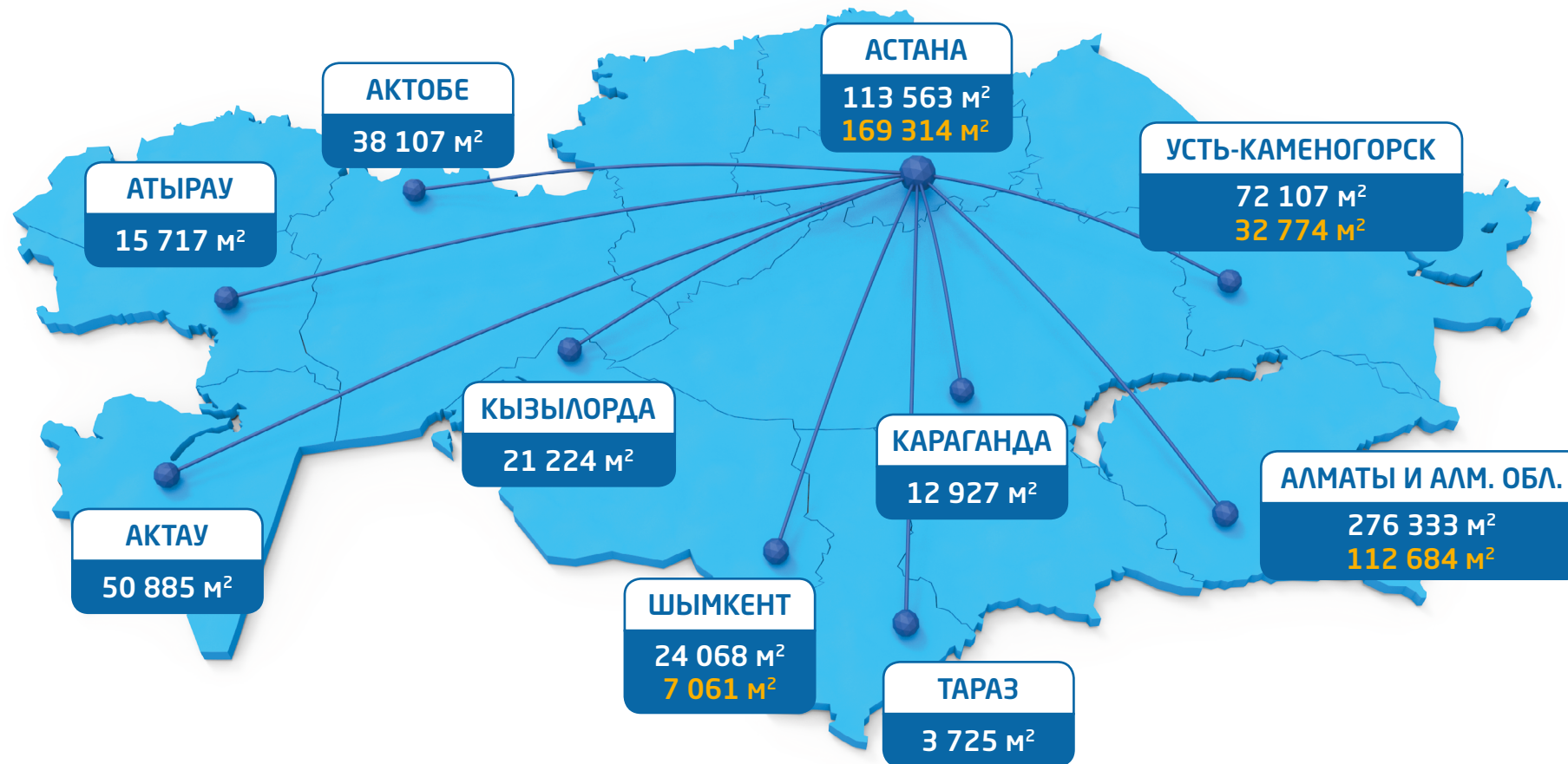
[Консолидированная финансовая отчетность](#)

НАША ИСТОРИЯ





ГЕОГРАФИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)



КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ ГОДА

- ▶ Встреча членов Совета директоров с кадровым резервом
- ▶ Утверждение Единственным акционером аудированной годовой финансовой отчетности Фонда недвижимости за 2016 год и принятие решения о выплате дивидендов на простые акции
- ▶ Размещение на корпоративном сайте аудированной годовой финансовой отчетности за 2016 год
- ▶ Публикация Годового отчета за 2016 год

- ▶ Завершение строительства жилых помещений комплекса «Зеленый квартал» в г. Астане
- ▶ Получение рейтинга системы корпоративного управления на уровне «ВВ»

- ▶ Обсуждение письма об ожиданиях Единственного акционера на 2018 год Советом директоров

июнь

июль

август

сентябрь

октябрь

ноябрь

декабрь

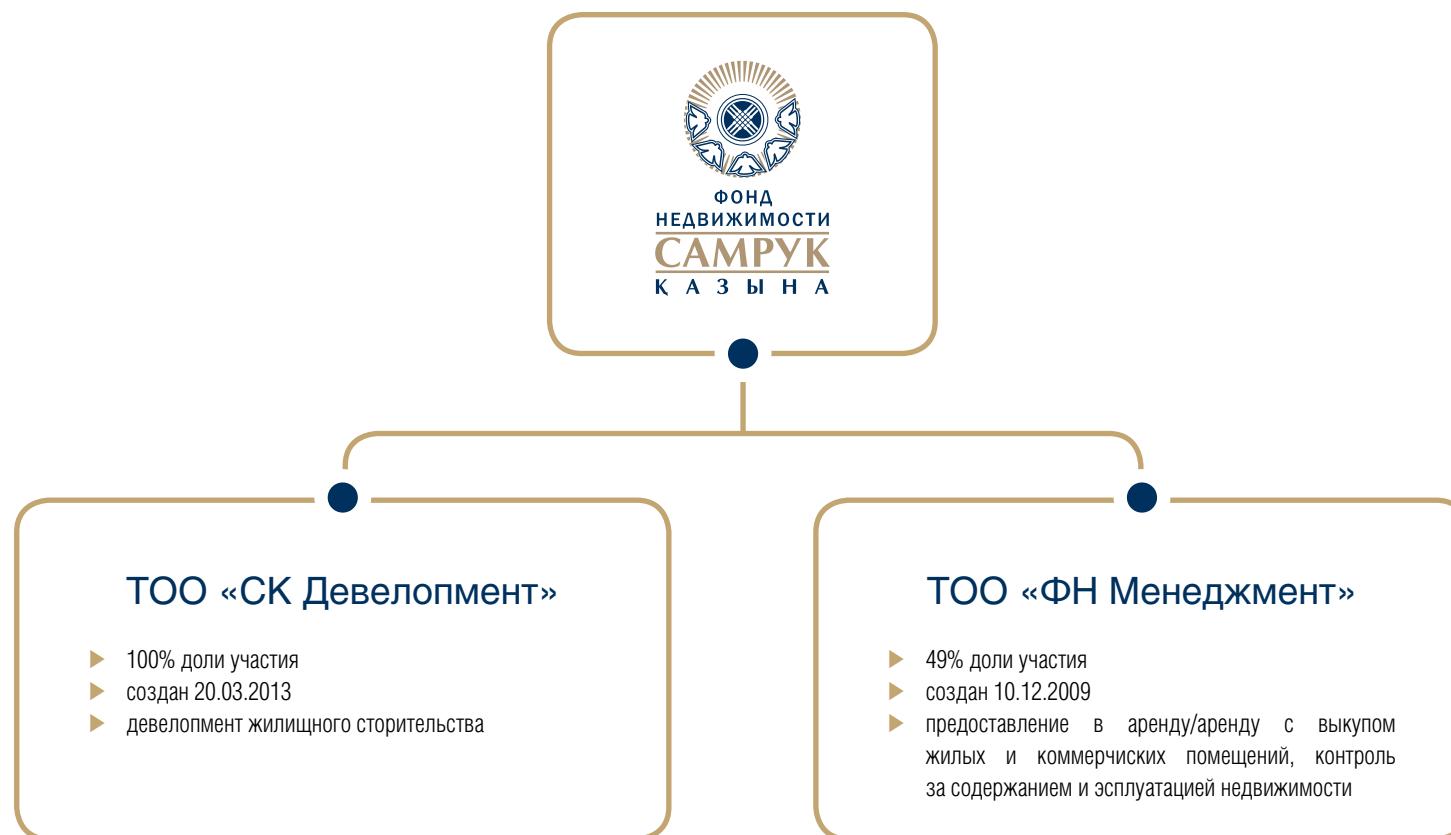
- ▶ Избрание новых членов Совета директоров
- ▶ Встреча Председателя Правления АО «Самрук-Қазына» с молодыми работниками группы компаний «Самрук-Қазына»
- ▶ Утверждение новой Стратегии развития на 2018–2027 годы

- ▶ Торжественная церемония вручения ключей жильцам многоквартирных жилых домов по ул. Е. Демесинова в г. Кызылорде
- ▶ Рейтинговое агентство Fitch Ratings впервые присвоило долгосрочные рейтинги дефолта Фонду недвижимости в иностранной и национальной валюте на уровне «ВВ+». Прогноз по рейтингам – «стабильный»
- ▶ Утверждение нового логотипа Фонда недвижимости
- ▶ Публикация первого отдельного отчета в области устойчивого развития Фонда недвижимости за 2016 год

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)



СТРУКТУРА ГРУППЫ ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОО «СК ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ТОО «Самрук-Қазына Девелопмент» (далее – ТОО «СК Девелопмент») создано решением № 71 Совета директоров Фонда недвижимости от 20 марта 2013 года. Уставом ТОО «СК Девелопмент», утвержденным 6 мая 2013 года, основными направлениями деятельности Товарищества на 2014–2018 годы определены:

1. Девелопмент жилищного строительства с применением эко- и зеленых технологий.
2. Инвестирование в жилищное строительство с целью получения прибыли.
3. Девелопмент индустриальных зон и бизнес-парков.

4. Инвестирование в строительство инфраструктурных проектов в РК и за рубежом.
5. Повышение эффективности деятельности.
6. Повышение стоимости компании.

Предпосылкой создания Товарищества стали новые задачи, поставленные перед Фондом недвижимости в рамках закона «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности» и подготовки к проведению Международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 в г. Астане. Главной задачей для ТОО «СК Девелопмент» является выполнение поручения Президента Республики Казахстан, данное АО «Самрук-Қазына»

(протокол совещания № 01-7.1 от 23 января 2013 года) по проектированию и строительству в столице «Зеленого квартала».

При реализации инвестиционных проектов Товарищество располагает широким набором финансовых и прочих инструментов: создание совместной проектной компании, заем, выкуп облигаций, договоры инвестирования, целевой депозит в банках второго уровня и пр. Для «Зеленого квартала» был выбран механизм целевого депозита в размере 44 млрд. тенге в банках второго уровня, которые будут финансировать проектную компанию ТОО «EXPO village» для строительства объектов проекта.

Общий анализ финансовых, нефинансовых результатов

Общие доходы ТОО «СК Девелопмент» составили за отчетный период 1 737,27 млн. тенге, по отношению к показателям

за аналогичный период 2016 года увеличились в связи с увеличением суммы, размещенной на целевом депозите.

№	Наименование показателя	Отчетный год/ отчетный период, тыс. тенге	Аналогичный прошлый период, тыс. тенге	Изменение (+/-)	Изменение (в %)
1	Общие доходы	1 737 269	1 179 014	558 256	47
2	Доходы от реализации	1 357 089	824 442	532 647	65
3	Прочие доходы	151	–	151	0
4	Доходы от финансирования	380 029	354 572	25 458	7
5	Общие расходы	692 116	364 707	327 409	90
6	Себестоимость	517 844	164 983	352 861	214
7	Общие административные расходы	174 143	189 640	–15 497	–8
8	Прочие расходы	–	10 084	–10 084	–100
9	Финансовые расходы	129	–	129	0
10	Расходы по налогу на прибыль	209 026	164 882	44 144	27



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Общие расходы ТОО «СК Девелопмент» за отчетный период увеличились на 90% по сравнению с прошлогодними значениями. Основной причиной является значительное увеличение себестоимости. В себестоимость включены процентные расходы по вознаграждению в рамках кредита, полученного от АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» согласно кредитному договору №25 от 31.03.2016 года. Полученная по кредитному договору сумма по сравнению с прошлым аналогичным периодом существенно увеличилась, что отразилось на процентных расходах.

В дополнение к договору о совместной реализации проекта, заключенного между ТОО «СК Девелопмент» и ТОО «BI Corporation», подписан договор купли-продажи доли в Проектной компании, согласно которому ТОО «СК Девелопмент» имеет намерение приобрести 49,9% доли за 100 тенге, с отсрочкой перехода права собственности до более ранней из двух дат: 1 апреля 2018 года или даты ввода объекта в эксплуатацию в рамках проекта «Зеленый квартал», и будет участвовать в разделении чистой прибыли от реализации объекта недвижимости. Данные договора приводят к возникновению у ТОО «СК Девелопмент» права покупки доли участия в ТОО «EXPO Village», которое является производным финансовым инструментом согласно МСБУ (IAS) 39.

По состоянию на 31 декабря 2017 года в долгосрочной части активов баланса ТОО «СК Девелопмент» отражен опцион по справедливой стоимости в размере 352,1 млн. тенге. Для определения справедливой стоимости применена формула Блэка-Шоулза. С 1 января 2017 года справедливая стоимость опциона не изменялась.

Информация о расходах на развитие: приобретения и внутренние проекты

Источниками финансирования инвестиций в проект являются уставной капитал и кредитные линии, предоставляемые Единственным акционером.

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Отчетный год/ отчетный период, тыс. тенге	Аналогичный прошлый период, тыс. тенге	Изменение (+/-)	Изменение (в %)
1	Инвестиции в строительство	млрд. тенге	41 450 537	30 800 000	10 650 537	135
2	Кредитная линия в рамках проекта, остаток	млрд. тенге	29 000 000	15 800 000	13 200 000	184

Стратегические финансовые КПД

Наименование КПД	Ед. изм.	Отчетный год/ отчетный период, тыс. тенге	Аналогичный прошлый период, тыс. тенге	Изменение (+/-)	Изменение (в %)
Чистый доход	тыс. тенге	836 127	659 509	176 618	27
EBITDA margin	%	49	57	-8	-14
ROA	%	1,8%	2,0%	-0,14%	-7



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Чистый доход. По сравнению с показателем прошлого года данный показатель за отчетный период выше на 176,6 млн. тенге, что связано с ростом доходов от основной и неосновной деятельности.

EBITDA margin за отчетный период снизился по сравнению с показателем 2016 года, что связано с ростом доходов от неосновной деятельности.

ROA. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года данный показатель незначительно снизился. Основной причиной уменьшения является увеличение активов ТОО «СК Девелопмент».

Бухгалтерский баланс по состоянию на 31.12.2017 года

Наименование	Отчетный год/ отчетный период, тыс. тенге	Доля в %
Активы	45 624 706	100
Обязательства	29 052 975	64
Собственный капитал, в т.ч.	16 651 778	36
Чистая прибыль отчетного периода	836 127	2

Активы

Общая сумма активов за отчетный период составила 45 624,7 млн. тенге, в т.ч. денежные средства и их эквиваленты – 3 696,1 млн. тенге.

Обязательства

64% всех обязательств ТОО «СК Девелопмент» составляет краткосрочный займ, полученный от Единственного участника ТОО «СК Девелопмент» для реализации проекта «Зеленый квартал».

Собственный капитал

Существенных изменений в структуре собственного капитала ТОО «СК Девелопмент» за отчетный период не происходило.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОО «ФН МЕНЕДЖМЕНТ»

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

1. Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» с долей участия 49%.

2. Товарищество с ограниченной ответственностью «КАН Групп» с долей участия 51%.

Основным направлением деятельности является реализация помещений, принадлежащих Фонду недвижимости в аренду с

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

Общий анализ финансовых, нефинансовых результатов

тыс. тенге

№	Наименование показателя	Отчетный период	Аналогичный период прошлого года	Изменение (+/-)	Изменение (в %)
1	Общие доходы	295 676	276 203	+19 473	107
2	Доходы от реализации	290 313	270 725	+19 588	107
3	Финансовые доходы	3 104	3 034	+70	103
4	Прочие доходы	2 259	2 444	-185	93
5	Общие расходы	286 713	281 883	+4 830	102
6	Общие административные расходы	189 753	166 192	+23 561	115
7	Эксплуатационные расходы	96 960	115 691	-18 731	83
8	Расходы по подоходному налогу	1 792	20	+1 772	8 960
9	Чистый доход + / Убыток -	7 170	-5 700	+12 870	-

В 2017 году в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» между ТОО «ФН Менеджмент» и АО «Байтерек Девелопмент» был заключен Договор о закупках услуг доверительного управления имуществом, расположенным в регионах Казахстана. На основании данного Договора ТОО «ФН Менеджмент» оказывает услуги АО «Байтерек Девелопмент» по управлению и реализации недвижимости.

Общие доходы за 2017 год составили в сумме 295,67 млн. тенге, 107% к 2016 году, в том числе, доходы от основной деятельности 290,31 млн. тенге, 107% к прошлому году. Увеличение доходов по сравнению с прошлым годом обусловлено значительным увеличением количества принимаемых объектов в регионах по договорам доверительного управления, в том числе, объектов АО «Байтерек Девелопмент».

На сегодняшний день статья «доходы от эксплуатации и управления» в доходах от основной деятельности ТОО «ФН Менеджмент» имеет преобладающий удельный вес, 57%.

Сумма **финансовых доходов** составила 3,1 млн. тенге, на 70 тыс. тенге больше, чем за аналогичный период прошлого года.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Сумма **прочих доходов** от неосновной деятельности составила 2,26 млн. тенге, на 185 тыс. тенге меньше, чем в прошлом году. Прочие доходы складываются из доходов по агентскому соглашению с BeNetCom, кассового обслуживания арендаторов.

Общие расходы ТОО «ФН Менеджмент» состоят из общих и административных расходов, а также расходов по содержанию и управлению жилыми комплексами (эксплуатационные расхо-

ды). Расходы за год всего составили 286,7 млн. тенге, 102% к прошлому году, в том числе, общие и административные расходы составили 189,7 млн. тенге (115%), эксплуатационные расходы 96,96 млн. тенге (83%).

Увеличение расходов по сравнению с прошлым годом в основном обусловлено увеличением расходов по возмездному оказанию услуг в регионах (на 11,7 млн. тенге), связанным с

принятием в управление и содержанием жилых комплексов, увеличением командировочных расходов ввиду производственной необходимости принятия объектов в регионах (на 6,9 млн. тенге), увеличением расходов на оплату труда в связи с увеличением среднесписочной численности до 28 чел. (на 8,8 млн. тенге), расходами по НДС в связи с увеличением налогооблагаемого оборота (на 2,3 млн. тенге).

Стратегические финансовые КПД

Наименование КПД	Ед. изм.	2017 г.	2016 г.	Изменение (+/-)	Изменение (%)
Чистый доход (убыток)	тыс. тенге	7 170	-5 700	12 870	-

За 2017 год чистый доход составил в сумме 7,1 млн. тенге, по сравнению с прошлым годом улучшение показателя на

12,9 млн. тенге. На улучшение финансового результата по сравнению с прошлым годом повлияло увеличение доходов от

основной деятельности, а именно, увеличение доходов от принятия в управление объектов АО «Байтерек Девелопмент».

Бухгалтерский баланс по состоянию на 31.12.2017 года, тыс. тенге

Наименование	На конец отчетного периода	На начало отчетного периода	Откл., %
Активы, в т.ч.	138 065	97 701	142
Долгосрочные активы	7 185	6 493	111
Краткосрочные активы	130 881	91 208	144
Средства в кредитных учреждениях	124	50 269	0,25
Денежные средства	34 255	4 582	748
Капитал и обязательства, в т.ч.	138 065	97 701	142
Капитал	94 298	85 335	111
Долгосрочные обязательства	-	-	-
Краткосрочные обязательства	43 768	12 365	354
Нераспределенная прибыль	31 298	22 335	141

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Активы

Основную долю в активах ТОО «ФН Менеджмент» занимают Краткосрочные активы (денежные средства, дебиторская задолженность и пр.) – 130,9 млн. тенге (95%), увеличение составило 144% к уровню прошлого года, при этом Денежные средства и их эквиваленты по сравнению с прошлым годом увеличились более чем в семь раз за счет увеличения чистых денежных потоков.

Сумма Долгосрочных активов составила 7,2 млн. тенге, или 111% к уровню прошлого года, главным образом, за счет увеличения основных средств (127%).

Обязательства

У ТОО «ФН Менеджмент» отсутствуют долгосрочные обязательства. Краткосрочные обязательства на конец отчетного периода составили 43,77 млн. тенге, увеличение по сравнению с прошлым годом более чем в три раза за счет роста кредиторской задолженности (29,7 млн. тенге – 2017 год, 6,3 млн. тенге – 2016 год).

Собственный капитал

В структуре собственного капитала произошли изменения в части нераспределенной прибыли.

Нераспределенная прибыль составила 31,3 млн. тенге, 141% к уровню прошлого года. На увеличение показателя повлиял чистый доход от финансово-хозяйственной деятельности ТОО «ФН Менеджмент» за 2017 год в размере 7,2 млн. тенге.

Уставный капитал не изменился и составляет 63 млн. тенге.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ

В крупнейших городах (Астана и Алматы) цены на недвижимость снизились в среднем на 5–8%, в то время как в некоторых регионах снижение цен достигало 10–11%.

Большое влияние на рынок недвижимости РК оказала стартовавшая в начале 2017 года Программа «Нұрлы жер», являющаяся более комплексной по сравнению с предыдущими жилищными программами. Программа «Нұрлы жер» затрагивает все направления и сегменты первичного рынка недвижимости: от стимулирования предложения объектов на уровне застройщиков до стимулирования спроса через программы субсиди-

рования ставок по ипотеке, а также обеспечение защиты прав дольщиков через систему гарантирования.

Программа способствует постепенному возобновлению ипотечного кредитования на вторичном рынке посредством БВУ. Эта тенденция может набрать обороты в 2018 году.

Также на рынке растет спрос на новое и первичное жилье. До 80% покупателей предпочитают первичное жилье или квартиры в домах, построенных после 2000 года. Это связано, прежде всего, с низким качеством старого жилого фонда, а также с

активной позицией государства по поддержанию экономики и строительной отрасли через госпрограммы, которые стимулируют и спрос, и предложение именно на первичном рынке.

Кроме того, сохраняется спрос на малогабаритное жилье, то есть 1–2-комнатные квартиры, площадью до 60 м².

Надо отметить, что в 2018 году продолжится тенденция снижения темпов удешевления жилья. Прогнозируется снижение цен на вторичном рынке – в пределах 3–4%, и эта тенденция может сохраниться до 2019–2020 годов.

1. Краткие итоги социально-экономического развития

Краткосрочный экономический индикатор

Краткосрочный экономический индикатор в январе-декабре 2017 года к январю-декабрю 2016 года составил 105,2%. Расчет краткосрочного экономического индикатора осуществляется для обеспечения оперативности и базируется на изменении индексов выпуска по базовым отраслям: сельское хозяйство, промышленность, строительство, торговля, транспорт и связь, составляющих свыше 60% от ВВП.

Уровень жизни

Среднедушевые номинальные денежные доходы населения по оценке в декабре 2017 года составили 85 711 тенге, что на 4,1 выше, чем в декабре 2016 года, реальные денежные доходы за указанный период уменьшились на 2,8%.

Рынок труда и оплата труда

Численность безработных по оценке в декабре 2017 года составила 441,8 тыс. человек. Уровень безработицы составил 5% к рабочей силе. Численность лиц, зарегистрированных в органах занятости в качестве безработных, на конец декабря 2017 года составила 70,3 тыс. человек, или 0,8% к рабочей силе.

Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника по оценке в декабре 2017 года составила 168 220 тенге.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Цены

Индекс потребительских цен в декабре 2017 года по сравнению с декабрем 2016 года составил 107,1%. Цены на продовольственные товары повысились на 6,5%, непродовольственные товары – на 8,9%, платные услуги для населения – на 5,9%. Цены предприятий-производителей на промышленную продукцию в декабре 2017 года по сравнению с декабрем 2016 года повысились на 17,6%.

Национальная экономика

Объем произведенного Валового внутреннего продукта за январь–декабрь 2017 года (по оперативным данным) составил 51 566 764,1 млн. тенге и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился в реальном выражении на 4,0%.

Объем инвестиций в основной капитал в январе–декабре 2017 года составил 8 749,3 млрд. тенге, что на 5,5% больше, чем в 2016 году.

Количество зарегистрированных юридических лиц по состоянию на 1 января 2018 года составило 412 677 единиц и увеличилось по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 7,5%, в том числе 403 862 единицы с численностью работников менее 100 человек. Количество действующих юридических лиц составило 256 122, среди которых малые предприятия (менее 100 человек) составляют 247 770 единиц.

Торговля

Объем розничной торговли за январь–декабрь 2017 года составил 8 847,1 млрд. тенге или 106,3% к уровню соответствующего периода 2016 года (в сопоставимых ценах).

Объем оптовой торговли за январь–декабрь 2017 года составил 19 911,5 млрд. тенге, или 101,5% к уровню соответствующего периода 2016 года (в сопоставимых ценах).

Внешнеторговый оборот Казахстана в январе–декабре 2017 года составил 77 646,8 млн. долларов США и по сравнению с январем–декабром 2016 года увеличился на 25%, в том числе экспорт – 48 342,1 млн. долларов США (на 31,6% больше), импорт 29 304,7 млн. долларов США (на 15,5% больше).

Реальный сектор экономики

Объем промышленного производства в январе–декабре 2017 года составил 22 659,0 млрд. тенге в действующих ценах, что на 7,1% больше, чем в 2016 году. В горнодобывающей промышленности и разработке карьеров производство увеличилось на 9,3%, в обрабатывающей промышленности – на 5,1%, в электроснабжении, подаче газа, пара и воздушном кондиционировании – на 4,9%. В водоснабжении, канализационной системе, контроле над сбором и распределением отходов производство уменьшилось на 0,2%.

Объем валового выпуска продукции (услуг) сельского хозяйства в январе–декабре 2017 года составил 4 097,5 млрд. тенге, что больше на 2,9% чем в 2016 году.

Объем грузооборота в январе–декабре 2017 года составил 555,4 млрд. ткм (с учетом оценки объема грузооборота индиви-

дуальных предпринимателей, занимающихся коммерческими перевозками) и вырос на 7,9% по сравнению с январем–декабром 2016 года. Объем пассажирооборота составил 272,8 млрд. пкм и вырос на 3,3%.

Финансовая система

По данным Министерства финансов Республики Казахстан, по состоянию на 1 декабря 2017 года доходы государственного бюджета составили 10 453,9 млрд. тенге, или 91,3% по отношению к исполняемому бюджету. Исполнение бюджета по затратам составило 11 156,4 млрд. тенге, или 88,8% к исполняемому бюджету. По сравнению с соответствующим периодом 2016 года доходы увеличились на 24,1%, затраты увеличились на 34,9%. Дефицит бюджета (с учетом чистого бюджетного кредитования и сальдо по операциям с финансовыми активами) сформировался на уровне 1 244,8 млрд. тенге.

Кредитные вложения БВУ в отрасли экономики на конец декабря 2017 года составили 12 705,4 млрд. тенге и уменьшились по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 0,02%. В общей сумме кредитов удельный вес долгосрочных кредитов составил 85%, кредитов в иностранной валюте 26,3%. Объем депозитов в депозитных организациях составил 17 509,7 млрд. тенге, что на 3% меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, депозиты физических лиц составили 8 120,9 млрд. тенге и увеличились на 3,7%.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

декабрь 2017 г.

	Январь-декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г.	Январь-декабрь 2017 г. к январю-декабрю 2016 г., в %	Декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г., в %	Декабрь 2017 г. к ноябрю 2017 г., в %
Цены					
Индекс цен в строительстве, %	100,9	100,3	104,5	105,0	100,3
Объем строительных работ, млрд. тенге	3 480,9	531,2	101,9	112,4	156,5

2. Индекс цен в строительстве

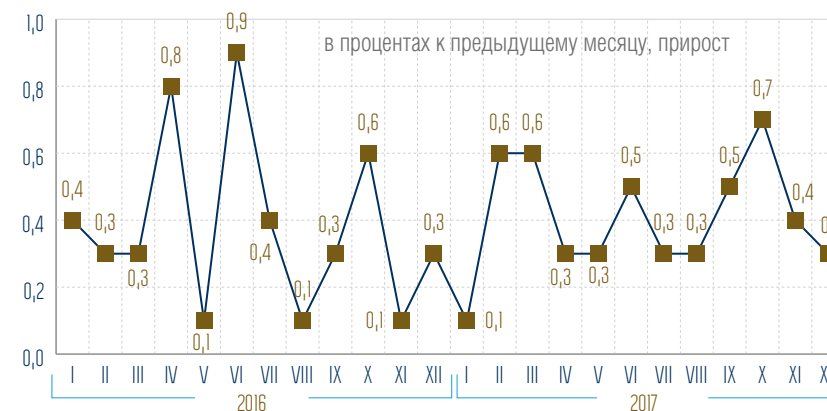
на конец периода, в процентах к декабрю предыдущего года

2016 г. 104,7

в процентах к предыдущему месяцу

Декабрь 2016 г. 100,3

Декабрь 2017 г. 100,3



в процентах

	Декабрь 2017 г. к			
	ноябрю 2017 г.	декабрю 2016 г.	декабрю 2015 г.	Январь-декабрь 2017 г. к январю-декабрю 2016 г.
Строительство	100,3	105,0	109,9	104,5
Строительно-монтажные работы	100,2	105,4	110,3	104,8
Машины и оборудование	100,4	102,5	106,0	102,5
Прочие работы и затраты	100,4	105,6	111,7	105,5



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Индекс цен на приобретенные строительные материалы

в процентах

	Декабрь 2017 г. к			Январь–декабрь 2017 г. к
	ноябрю 2017 г.	декабрю 2016 г.	декабрю 2015 г.	январю–декабрю 2016 г.
Продукция горнодобывающей промышленности	102,9	106,2	109,9	103,9
Древесина и изделия из древесины	100,5	104,4	106,5	104,2
Краски, лаки и покрытия аналогичные	99,5	101,0	106,8	103,9
Плитки и плиты керамические	98,7	93,1	97,9	96,5
Изделия из бетона для строительных целей	100,0	116,9	118,8	114,4
Бетоны и растворы	100,5	102,9	102,3	101,4
Металлы черные основные	99,8	103,5	107,7	102,9
Металлоконструкции строительные сборные	101,3	104,3	120,5	114,7

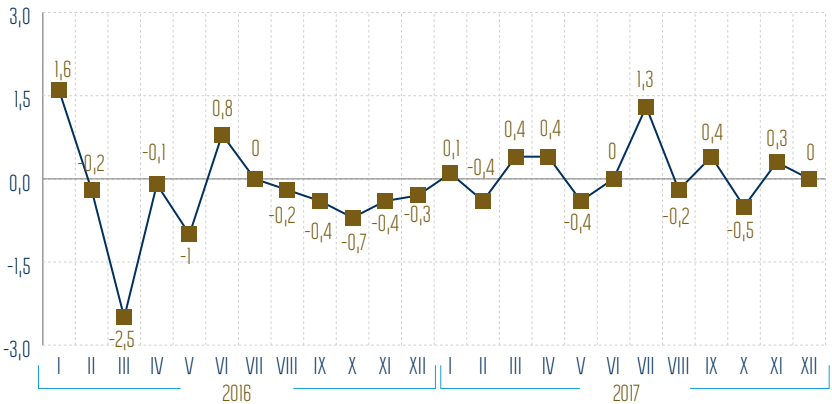
3. Цены на рынке жилья

Изменение цен продажи нового жилья

на конец периода, в процентах к декабрю предыдущего года
2016 г. 96,4

в процентах к предыдущему месяцу
Декабрь 2016 г. 99,7
Декабрь 2017 г. 100,0

в процентах к предыдущему месяцу, прирост +, снижение -



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Изменение цен перепродажи благоустроенного жилья

на конец периода, в процентах к декабрю предыдущего года

2016 г.	99,3
---------	------

в процентах к предыдущему месяцу

Декабрь 2016 г.	99,9
-----------------	------

Декабрь 2017 г.	100,0
-----------------	-------

Изменение арендной платы за благоустроенное жилье

на конец периода, в процентах к декабрю предыдущего года

2016 г.	99,8
---------	------

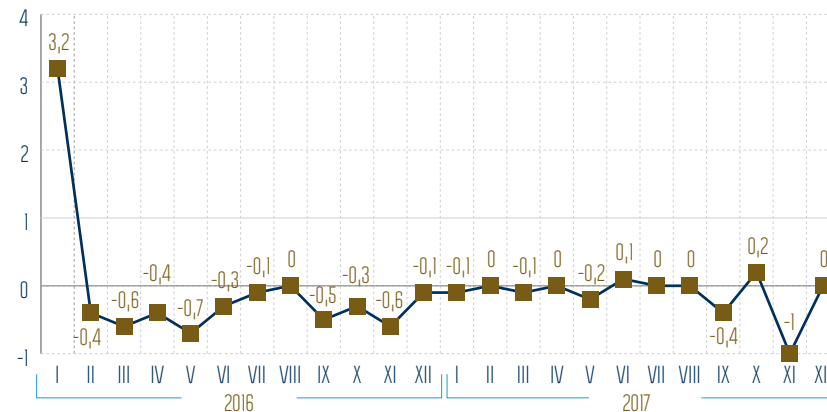
в процентах к предыдущему месяцу

Декабрь 2016 г.	100,0
-----------------	-------

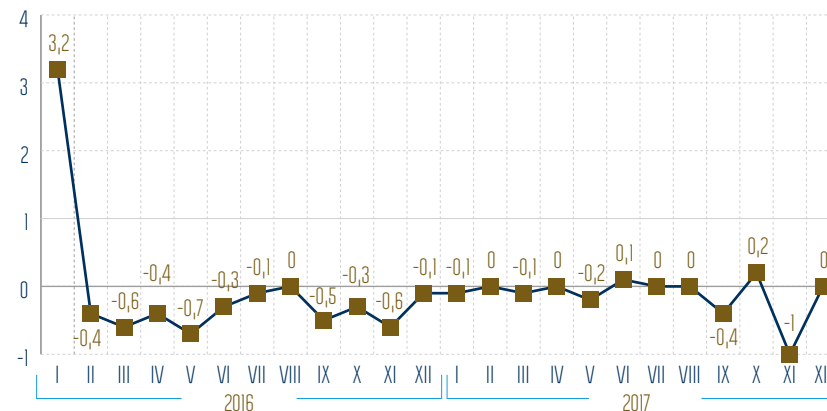
Декабрь 2017 г.	101,1
-----------------	-------

В декабре 2017 года в среднем по республике цены продажи нового и перепродажи благоустроенного жилья остались на уровне предыдущего месяца. Арендная плата за благоустроенное жилье стала выше на 1,1%.

в процентах к предыдущему месяцу, прирост +, снижение -



в процентах к предыдущему месяцу, прирост +, снижение -





[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Цена за 1 кв. м, тенге	Декабрь 2017 г. к			Январь–декабрь 2017 г. к январю–декабрю 2016 г.
	ноябрю 2017 г.	декабрю 2016 г.	декабрю 2015 г.	
Продажа нового жилья	253 242*	0,0	1,3	–2,4
Перепродажа благоустроенного жилья	185 664	0,0	–1,6	–2,3
Арендная плата за благоустроенное жилье	1 329	1,1	3,8	3,6

* Цена за один квадратный метр общей площади квартир с черновой, чистовой отделкой.

4. Индекс цен на аренду коммерческой недвижимости

на конец периода, в процентах к декабрю предыдущего года

2016 г.	101,0
---------	-------

в процентах к предыдущему месяцу

Декабрь 2016 г.	99,9
Декабрь 2017 г.	100,1

В декабре 2017 года по сравнению с предыдущим месяцем цены аренды производственных помещений повысились на 1,5%, торговых помещений – на 0,1%. Аренда паркингов стала дешевле на 0,3%.

Цены на аренду помещений административно-офисного назначения, ресторанов и пунктов общественного питания, пунктов бытового обслуживания, сервиса, складских помещений, прочих типов коммерческой недвижимости остались без изменений.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

в процентах

	Декабрь 2017 г. к			Январь–декабрь 2017 г. к январю–декабрю 2016г
	ноябрю 2017 г.	декабрю 2016 г.	декабрю 2015 г.	
Аренда коммерческой недвижимости	100,1	100,2	101,3	100,4
Помещения административно-офисного назначения	100,0	100,7	101,8	100,6
Торговые помещения	100,1	100,2	101,4	100,6
Рестораны и пункты общественного питания	100,0	99,1	100,7	99,7
Пункты бытового обслуживания, сервиса	100,0	99,6	98,8	99,5
Складские помещения	100,0	100,3	101,2	100,6
Производственные помещения	101,5	101,5	103,1	100,9
Паркинги	99,7	100,1	95,0	96,2
Прочие типы коммерческой недвижимости	100,0	99,9	101,4	99,4

5. Строительство

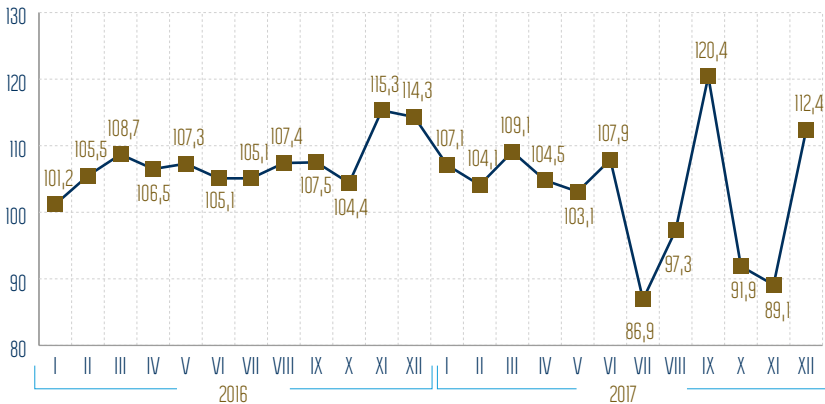
Объем выполненных строительных работ

в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

январь–декабрь 2016 г.	107,4
январь–декабрь 2017 г.	101,9

В январе-декабрь 2017 года объем строительных работ (услуг) составил 3 480,9 млрд. тенге.

в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

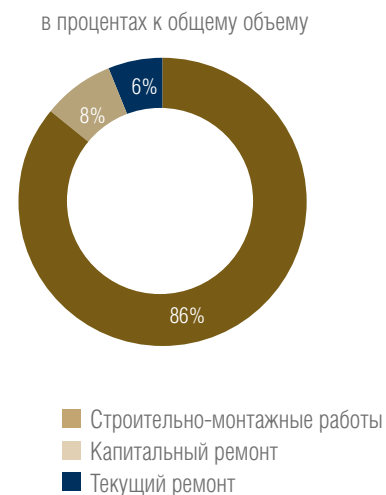
Виды строящихся объектов

Наибольший объем работ за январь–декабрь 2017 года выполнен на строительстве автомагистралей и дорог (760,5 млрд. тенге), инженерных сооружений (645,8 млрд. тенге), жилых (391,5 млрд. тенге) и промышленных зданий (394,7 млрд. тенге).



Структура объема строительных работ

Объем строительно-монтажных работ по сравнению с январем–декабрем 2016 года увеличился на 2,5% и составил 2 992,9 млрд. тенге. Объемы строительных работ по капитальному и текущему ремонту по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличились на 43,6% и 38,2% соответственно.

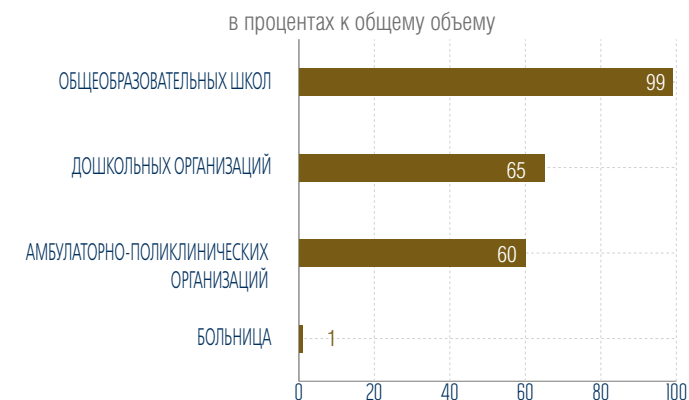


Ввод в эксплуатацию объектов

В январе–декабре 2017 года было закончено строительство 30 825 новых зданий, из которых 27 811 жилого и 3 014 нежилого назначения.

Введено в эксплуатацию объектов социально-культурного назначения:

- общеобразовательных школ – 99;
- дошкольных организаций – 65;
- амбулаторно-поликлинических организаций – 60;
- больницы – 1.





6. Жилищное строительство

Инвестиции в жилищное строительство

в процентах прошлому году

2016 г.	108,0
январь–декабрь 2017 г.	111,6

В январе–декабре 2017 года на строительство жилья направлено 979,8 млрд. тенге. В общем объеме инвестиций в основной капитал доля освоенных средств в жилищном строительстве составила 11,2%.

Основным источником финансирования жилищного строительства в январе–декабре 2017 года являются собственные средства застройщиков, удельный вес которых составляет 72,8%.

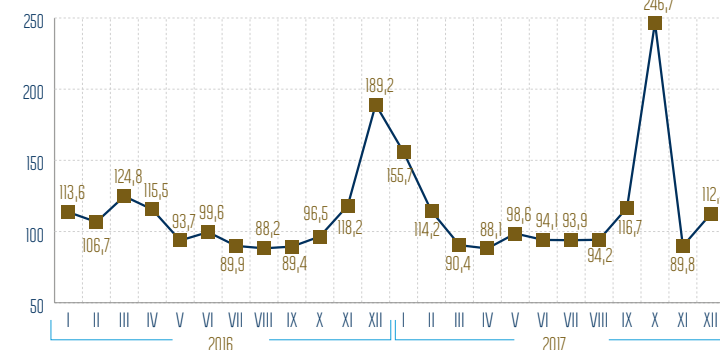
Ввод в эксплуатацию жилых зданий

В январе–декабре 2017 года общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий составила 11 168 тыс. м², из них индивидуальными застройщиками 4 322,2 тыс. м². Индекс физического объема введенного жилья к 2016 году составил 106,2%.

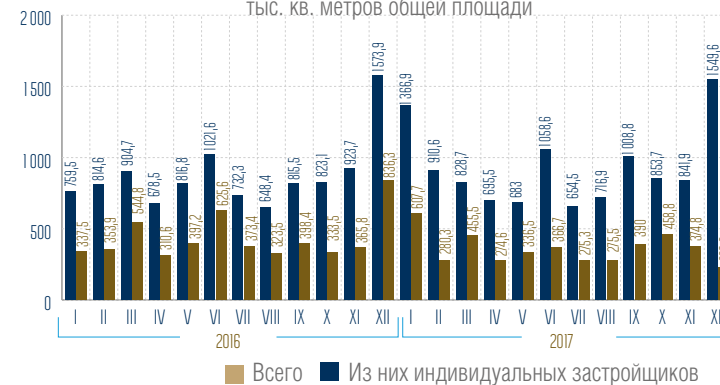
Средние фактические затраты на строительство 1 м² общей площади жилых зданий в январе–декабре 2017 года составили 109,2 тыс. тенге и в жилых домах, построенных индивидуальными застройщиками – 75,7 тыс. тенге.

Индексы физического объема введенных в эксплуатацию жилых домов

в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года

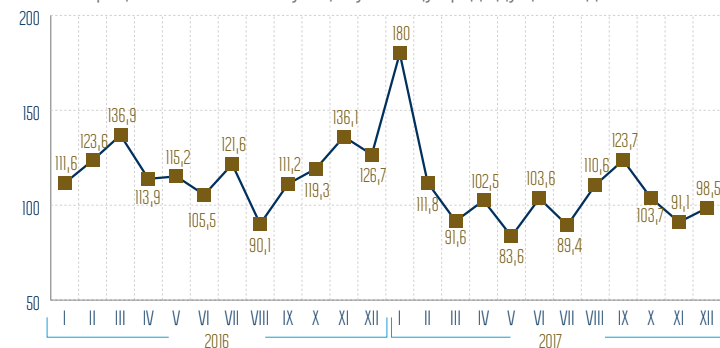


тыс. кв. метров общей площади



■ Всего ■ Из них индивидуальных застройщиков

в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года





ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Реализация Программы «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья

- Фондом недвижимости заключены договоры финансирования 22-х объектов жилищного строительства по Программе «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья в 13 регионах страны.
- Общая площадь помещений превышает 773,3 тыс. м², в т.ч. площадь помещений Фонда недвижимости – 646,4 тыс. м², что составляет 10,9 тыс. квартир, 8,3 тыс. м² коммерческих помещений и 485 машиномест.
- В 2017 году заключены договоры финансирования восьми объектов, из них: шесть договоров инвестирования в жи-

лищное строительство с площадью Фонда недвижимости 130,9 тыс. м² и два договора закупок комплексных работ по проектированию и строительству объектов с площадью Фонда недвижимости 18,6 тыс. м² в г. Астане. Также в отчетном периоде расторгнуты два договора об инвестировании в жилищное строительство, в том числе один из заключенных в 2017 году, с общей площадью Фонда недвижимости 21,7 тыс. м² в Западно-Казахстанской области и г. Кокшетау.

- В отчетном периоде осуществлен ввод в эксплуатацию 21,2 тыс. м².
- На конец 2017 года осуществлено финансирование объектов на сумму 72,7 млрд. тенге, в том числе в 2017 году – 10,5 млрд. тенге.
- На сегодняшний день по данной Программе Фондом недвижимости осуществляется финансирование десяти проектов.

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2017 году

Жилой дом в г. Кызылорде по ул. Жаппасбай батыра

Застройщик	ТОО «Бак-Береке 2030»
Дата ввода в эксплуатацию	13 июля 2017 года
Объект	170-квартирный жилой дом по ул. Жаппасбай батыра
Город	г. Кызылорда
Сумма инвестиций ФНСК	1,2 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	136 ед.
Площадь квартир ФНСК	8 715,16 м ²



- [Ключевые показатели года](#)
- [Стратегические цели](#)
- [Обращение Председателя Совета директоров](#)
- [Обращение Председателя Правления](#)
- [О Компании](#)
- [Наша история](#)
- [География деятельности Фонда недвижимости](#)
- [Ключевые события года](#)
- [Структура группы Фонда недвижимости](#)
- [Макроэкономические факторы](#)
- [Основные направления деятельности](#)
- [Планы на 2018 год](#)
- [Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)
- [Информация о существенных сделках](#)
- [Управление рисками и внутреннего контроля](#)
- [Корпоративное управление](#)
- [Об отчете](#)
- [Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)
- [Консолидированная финансовая отчетность](#)

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Жилые дома по ул. Демесинова в г. Кызылорде

Застройщик	ТОО «Бак-Береке 2030»
Дата ввода в эксплуатацию	29 августа 2017 года
Объект	50-квартирный жилой дом № 1 и 60-квартирные жилые дома № 2, № 3, № 4 по ул. Е. Демесинова
Город	г. Кызылорда
Сумма инвестиций ФНСК	1,9 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	183 ед.
Площадь квартир ФНСК	12 509,14 м ²

Реализуемые проекты

Жилые дома в микрорайоне 32а г. Актау

Готовность объекта – 80,8%	
Генеральный подрядчик	ТОО «Eileen Group»
Дата ввода в эксплуатацию	31 мая 2018 года
Объект	Многоквартирные 9-ти и 14-ти этажные жилые дома с коммерческими помещениями
Город	г. Актау
Общая сумма по договорам по строительству объекта	9 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	812 ед.
Площадь квартир ФНСК	48 964,44 м ²
Площадь коммерческих помещений ФНСК	1 920,8 м ²



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Жилой комплекс с паркингом в районе ул. Хусейн бен Талал и ул. Енбекшілер в г. Астане

Готовность объекта – 15%	
Генеральный подрядчик	ТОО «ASTI»
Дата ввода в эксплуатацию	31 мая 2019 года
Объект	Жилой комплекс с паркингом в районе ул. Хусейн бен Талал и ул. Енбекшілер
Город	г. Астана
Общая сумма по договорам по строительству объекта	3,2 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	180 ед.
Площадь квартир ФНСК	15 351,92 м ²
Общее количество машиномест	159 ед.

ЖК «Шығыс», г. Астана

Готовность объекта – 73,4%	
Застройщик	ТОО «Kaontech International»
Дата ввода в эксплуатацию	Жилая группа 1 Б – 28.08.2015 года Жилые группы 1 А, 1В – 31.05.2019 года
Объект	Многоквартирный жилой комплекс «Шығыс»
Город	г. Астана
Сумма инвестиций ФНСК	8,9 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	768 ед.
Площадь квартир ФНСК	53 331,35 м ²
Площадь коммерческих помещений ФНСК	5 195,46 м ²
Количество машиномест ФНСК	75 шт.



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ЖК «Эдия», г. Шымкент

Готовность объекта – 83%	
Застройщик	ТОО «Эдия Групп Тұран»
Дата ввода в эксплуатацию	31 мая 2018 года
Объект	5-этажные жилые дома №2,3,4,5,6 на 495 квартир, ЖК «Эдия»
Город	г. Шымкент
Сумма инвестиций ФНСК	3,2 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	377 ед.
Площадь квартир ФНСК	24 067,75 м²

Паркинг для жилого дома в г. Астане

Готовность объекта – 82%	
Генеральный подрядчик	ТОО «Жилстрой – 2003»
Дата ввода в эксплуатацию	30 июня 2018 года
Объект	Многоквартирный жилой дом с отдельно стоящим паркингом по ул. №36
Город	г. Астана
Общая сумма по договорам по строительству объекта	308,5 млн. тенге
Общее количество машиномест	164 шт.
Общая площадь	5 500 м²





[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

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

Генеральный подрядчик	ТОО «АДС-2001»
Дата ввода в эксплуатацию	31 декабря 2018 года
Объект	Жилой дом с паркингом в районе пр. Сарыарка и улицы Кенесары
Город	г. Астана
Общая сумма по договорам по строительству объекта	2,3 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	112 ед.
Площадь квартир ФНСК	10 600 м ²
Общее количество машиномест	200 ед.



ЖК в г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон «Шугыла»

Генеральный подрядчик	ТОО «ТИМУС-Construction»
Дата ввода в эксплуатацию	31 декабря 2018 года
Объект	Два жилых района многоэтажной застройки с объектами обслуживания в мкр. Шугыла Наурызбайского района.
Город	г. Алматы
Сумма инвестиций ФНСК	10,1 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	935 ед.
Площадь квартир ФНСК	50 466,28 м ²



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Жилой комплекс «Асыл» в г. Семей

Генеральный подрядчик	ТОО «AsilЖолGroup»
Дата ввода в эксплуатацию	31 декабря 2018 года
Объект	Жилой комплекс «Асыл»
Город	г. Семей, п. Энергетик
Сумма инвестиций ФНСК	652,66 млн. тенге
Количество квартир ФНСК	80 ед.
Площадь квартир ФНСК	4 424,7 м²

ЖК «Батыс Премиум» в г. Актобе

Генеральный подрядчик	ТОО «Grand Complex»
Дата ввода в эксплуатацию	31 декабря 2018 года
Объект	ЖК «Батыс Премиум»
Город	г. Актобе
Сумма инвестиций ФНСК	2,9 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	296 ед.
Площадь квартир ФНСК	17 858,24 м²





- [Ключевые показатели года](#)
- [Стратегические цели](#)
- [Обращение Председателя Совета директоров](#)
- [Обращение Председателя Правления](#)
- [О Компании](#)
- [Наша история](#)
- [География деятельности Фонда недвижимости](#)
- [Ключевые события года](#)
- [Структура группы Фонда недвижимости](#)
- [Макроэкономические факторы](#)
- [Основные направления деятельности](#)
- [Планы на 2018 год](#)
- [Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)
- [Информация о существенных сделках](#)
- [Управление рисками и внутреннего контроля](#)
- [Корпоративное управление](#)
- [Об отчете](#)
- [Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)
- [Консолидированная финансовая отчетность](#)

Многоквартирные жилые дома поз. 113/1–113/8 с коммерческими помещениями по проспекту Ильяс Есенберлина в г. Усть-Каменогорске

Генеральный подрядчик	ТОО « Service СМУ »
Дата ввода в эксплуатацию	30 августа 2019 года
Объект	Многоквартирные жилые дома поз. 113/1–113/8 с коммерческими помещениями по проспекту Ильяс Есенберлина
Город	г. Усть-Каменогорск
Сумма инвестиций ФНСК	5,1 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	546 ед.
Площадь квартир ФНСК	31 555,23 м²

Общежитие в районе пр. Аблайхана и переулка Кобда в г. Астане

Генеральный подрядчик	ТОО «Байсын-А»
Объект	Общежитие
Город	г. Астана



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Реализация Программы «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья

- Всего по данному направлению Фондом недвижимости заключено десять договоров об инвестировании в строительство на сумму 94,7 млрд. тенге и общей площадью жилья 359,4 тыс. м², в том числе доля Фонда недвижимости составила 75,2 млрд. тенге и 320,4 тыс. м², соответственно.

Реализуемые проекты

Жилые дома в г. Усть-Каменогорске по ул. Жибек Жолы (1-я очередь)

Готовность объекта – 85,9%	
Застройщик	ТОО «ВК Техногрупп»
Дата ввода в эксплуатацию	31 марта 2018 года
Объект	Жилые дома поз. 5, 6, 7 и коммерческие помещения
Город	г. Усть-Каменогорск
Сумма инвестиций ФНСК	3,3 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	276 ед.
Площадь квартир ФНСК	16 598,16 м ²

Жилые дома в г. Усть-Каменогорске по ул. Жибек Жолы (2-я очередь)

Готовность объекта – 57,3%	
Застройщик	ТОО «ВК Техногрупп»
Дата ввода в эксплуатацию	31 марта 2018 года
Объект	Жилые дома поз. 1,2,3,4 и коммерческие помещения
Город	г. Усть-Каменогорск
Сумма инвестиций ФНСК	3,2 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	271 ед.
Площадь квартир ФНСК	16 175,98 м ²



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)**ЖК «Алтын Шар», г. Астана**

Готовность объекта – 48,7%	
Застройщик	ТОО «Шар-Құрылыс»
Объект	Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, пристроенными помещениями и паркингом
Дата ввода в эксплуатацию	30 апреля 2018 года
Город	г. Астана
Сумма инвестиций ФНСК	8,2 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	626 ед.
Площадь квартир ФНСК	34 020,32 м²

ЖК «Nova City», г. Астана

Готовность объекта – 62%	
Застройщик	ТОО «LUXOR.KZ COMPANY»
Дата ввода в эксплуатацию	30 апреля 2018 года
Объект	Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, 1-й сектор и 2-й сектор
Город	г. Астана
Сумма инвестиций ФНСК	18,1 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	1 667 ед.
Площадь квартир ФНСК	75 432,66 м²



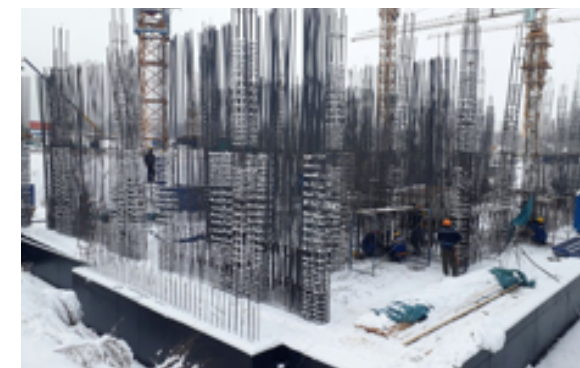
[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ЖК «Alatau City», г. Алматы

Готовность объекта – 53,3%	
Застройщик	ТОО «Alatau City»
Дата ввода в эксплуатацию	31 мая 2018 года
Объект	Многоквартирные жилые дома с объектами обслуживания и подземными паркингами. (1-я очередь строительства пятна 1–11)
Город	г. Алматы
Сумма инвестиций ФНСК	11,3 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	845 ед.
Площадь квартир ФНСК	47 443,76 м²

ЖК «Arena City», г. Алматы

Готовность объекта – 6,4%	
Застройщик	ТОО «Baur Development Group»
Дата ввода в эксплуатацию	30 июня 2018 года
Объект	Многофункциональный жилой комплекс «Arena City»
Город	г. Алматы
Сумма инвестиций ФНСК	15,7 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	1 287 ед.
Площадь квартир ФНСК	65 240,43 м²



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ЖК в жилом массиве «Комсомольский», г. Астана

Готовность объекта – 17,9%	
Застройщик	ТОО «ТМ Engineering Group»
Дата ввода в эксплуатацию	30 июля 2018 года
Объект	Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом
Город	г. Астана
Сумма инвестиций ФНСК	11,5 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	856 ед.
Площадь квартир ФНСК	47 768,8 м ²

ЖК состоящий из 5-ти и 3-х этажных многоквартирных домов в мкр. Тулпар, г. Шымкент

Готовность объекта – 26,7%	
Застройщик	ТОО «ТРЦ «Акмойнак»
Дата ввода в эксплуатацию	30 апреля 2018 г.
Объект	Жилой комплекс состоящий из 5-ти и 3-этажные многоквартирные дома
Город	г. Шымкент
Сумма инвестиций ФНСК	603,09 млн. тенге
Количество квартир ФНСК	57 ед.
Площадь квартир ФНСК	3 105,05 м ²



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Жилые дома в мкр. Тулпар в г. Шымкенте

Готовность объекта – 24,7%	
Застройщик	ТОО «ТРЦ «Акмойнак»
Дата ввода в эксплуатацию	31 августа 2018 года
Объект	Жилые дома в мкр. Тулпар в г. Шымкенте (Тулпар 3, блокированные дома по ул. Толеметова)
Город	г. Шымкент
Сумма инвестиций ФНСК	493, 2 млн. тенге
Количество квартир ФНСК	24 ед.
Площадь квартир ФНСК	2 493,06 м ²

Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, р-н пересечения ул. Х.бен Талал и № 38, очереди 10, 11

Готовность объекта – 7%	
Застройщик	ТОО «Luxor.kz Company»
Дата ввода в эксплуатацию	30 сентября 2018 года
Объект	Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, р-н пересечения ул. Х.бен Талал и № 38, очереди 10, 11
Город	г. Астана
Сумма инвестиций ФНСК	2,9 млрд. тенге
Количество квартир ФНСК	277 ед.
Площадь квартир ФНСК	12 091,44 м ²



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Реализация проекта «Зеленый квартал»

31 мая в г. Астане, в рамках проведения всемирной выставки EXPO, состоялось открытие многофункционального энергоэффективного комплекса «Зеленый квартал». В торжественной церемонии принял участие Президент Республики Казахстан Нурсултан Назарбаев.

«Зеленый квартал» построен в строгом соответствии с требованиями экологического строительства по международному сертификату LEED. Это первый проект в Казахстане и в странах СНГ, который проходит сертификацию по системе LEED, объединяющий группу зданий – LEED Campus Group.

Площадь земельного участка составляет 20 га. Еще одна особенность проекта заключается в том, лишь 1/3 часть всего участка занимают объекты, более 2/3 площади отведено на благоустройство и парковую зону. На территории комплекса также располагается искусственный водоем с фонтанами и системой очистки воды.

При застройке комплекса использованы строительные материалы и технологии, за счет которых достигнут уровень экономии и экологичности. В комплексе сделан акцент на повышение энергоэффективности здания, в нем широко использованы возможности альтернативных источников энергии. Кроме того, здесь располагается первая в Казахстане полноценная электростанция для зарядки электрокаров. На объекте предусмотрена система раздельного сбора мусора и «умное управление» ТБО. В ЖК установлена система «умный дом», включающая IP-видеодомофон, камеры наблюдения, современную систему охраны, электронный замок на входной двери с биометрией и другое.

«Зеленый квартал» является пилотным проектом в области перехода к концепции «зеленого» строительства. Объект был презентован в рамках международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 как пункт посещения.

Проект «Зеленый квартал» представляет собой строительство объектов жилой, офисной, торговой недвижимости, социально-бытовой инфраструктуры общей площадью 206 275,12 м² с применением передовых экологических и энергоэффективных технологий. «Зеленый квартал» расположен недалеко от торгово-развлекательного центра «Хан Шатыр» в г. Астане.

Архитектурная концепция проекта «Зеленый квартал» разработана британской компанией AHR. Объект имеет облик города будущего и станет ярким, устойчивым, ультрасовременным и социально сплоченным жилым сообществом в нашей столице. Концепцией предусмотрено применение инновационных зеленых технологий – энергоэффективное освещение, технологии обеспечения комфорта, раздельный сбор отходов, приточно-вытяжная вентиляция с рекуперацией и т.д. На территории созданы эксклюзивный ландшафтный дизайн придомовой территории, живописное чистое озеро, парк с беговыми и велосипедными дорожками, фитнес-клуб, оздоровительный центр, центр временного пребывания детей. В зимнее время территорию озера планируется использовать как ледовый каток.

Проект состоит из десяти жилых и трех коммерческих блоков. Все объекты разделены на четыре очереди строительства:

- ▶ очередь 1 – жилые блоки В8, В9 и В10. Дата ввода в эксплуатацию – 31 августа 2017 года;
- ▶ очередь 2 – жилые блоки В1, В12, В13 и бизнес-центр класса «А» В11. Дата ввода в эксплуатацию В1, В12, В13 – 31 августа 2017 года, В11 – 30 сентября 2017 года;

- ▶ очередь 3 – жилые блоки В4, В5, В6 и В7. Дата ввода в эксплуатацию – 31 августа 2017 года;
- ▶ очередь 4 – бизнес-центры класса «А» Т4 и Т5. Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2018 года.

Планируется сертифицировать здания проекта «Зеленый квартал» на соответствие стандартам LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Американского совета по зеленому строительству (US Green Building Council). Сертификация позволит подтвердить уникальность данного проекта, соответствующую девизу Международной выставки Астана ЭКСПО 2017 – «Энергия будущего».

Общая сметная стоимость строительства согласно заключению государственной экспертизы составила 55,8 млрд. тенге. Общая площадь квартир составляет 49 260 м², общая площадь коммерческих помещений составит 69 863 м². Количество квартир в жилом комплексе составляет 620 единиц.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Многофункциональный жилой комплекс «Зеленый квартал»

Застройщик	ТОО «EXPO Village»
Город	Астана
Общая сумма по договорам по строительству объекта	55,8 млрд. тенге
Общее количество квартир	620 ед.
Общая площадь квартир	49 260 м ²
Общая площадь коммерческих зданий	69 863 м ²



Реализация жилых и коммерческих помещений

Программа «Нұрлы жер»

Реализованная недвижимость в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья составила 35,7 тыс. м²

		тыс. м ²		
№	Наименование	2016 факт	2017 факт	в % к 2016 году
	Реализованная недвижимость в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья с выкупом	61,2	35,7	58
1	Прямая продажа	21,8	1,6	7
2	Аренда с выкупом	39,3	34,2	87

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПЛАНЫ НА 2018 ГОД

В 2018 году Фонд недвижимости планирует продолжить реализацию государственных программ и проекта «Зеленый квартал».

В рамках направления арендного жилья Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» будут продолжены строительство объектов и активная реализация недвижимости населению в соответствии с условиями программы. Последние объекты по данному направлению будут введены в 2019 году. Большую часть недвижимости в рамках данной программы планируется реализовать методом аренды: из планируемых к реализации по данному направлению в прогнозном периоде 296,64 тыс. м² методом аренды с выкупом будет реализовано 90% и оставшиеся 10% будут реализованы методом продажи. Реализация недвижимости по данному направлению также будет завершена к концу 2019 года. Общий объем недвижимости находящейся в аренде с выкупом по данной программе составит 558 тыс. м².

Направление коммерческого жилья Программы «Нұрлы жер» будет полностью завершено Фондом недвижимости в 2018–

2019 годах. Ожидается, что реализация недвижимости населению будет завершена в 2019 году.

По проекту «Зеленый квартал» ожидается завершение строительства и ввод в эксплуатацию коммерческих помещений: блоки Т4, Т5 запланированы к вводу в 1 полугодии 2018 года.

ТОО «СК Девелопмент» будет ликвидировано в 2018 году в связи с завершением проекта «Зеленый квартал».

В 2018 году будет продолжена практика по внедрению принципов устойчивого развития, изложенных в Кодексе корпоративного управления. Также в предстоящем году Фондом недвижимости будет продолжена деятельность по совершенствованию системы корпоративного управления, и одним из значимых событий в этой области будет являться диагностика корпоративного управления по новой методике, которая позволит оценить предпринимаемые Компанией шаги к лучшим практикам корпоративного управления.





[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ИНИЦИАТИВЫ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Инициатива	Реализация инициативы
Совершенствование корпоративного управления	<ul style="list-style-type: none">• Исполнение мероприятий по совершенствованию системы корпоративного управления.
Обеспечение экономической эффективности и финансовой устойчивости	<ul style="list-style-type: none">• Достижение стратегических ключевых показателей деятельности;• Реализация бизнес-плана Компании;• Внедрение программы долгосрочного вознаграждения менеджмента Компании.
Повышение уровня прозрачности деятельности	<ul style="list-style-type: none">• Актуализация внутренней нормативной документации Компании согласно стандартам раскрытия информации;• Подготовка корпоративных отчетов Компании и своевременная публикация.
Реализация системы устойчивого развития	<ul style="list-style-type: none">• Внедрение принципов устойчивого развития;• Мониторинг исполнения мероприятий в области устойчивого развития;• Включение в Регистр рисков-риски в области устойчивого развития и оценка рисков опасных событий, способных оказать неблагоприятное воздействие на охрану труда и технику безопасности;• Присоединение к международным инициативам.
Развитие человеческих ресурсов	<ul style="list-style-type: none">• Приведение HR-процессов в соответствии с референсными процессами Единственного акционера;• Актуализация Кадровой политики.
Соблюдение высоких этических стандартов	<ul style="list-style-type: none">• Актуализация Кодекса деловой этики;• Осуществление мероприятий по повышению информированности работников по Кодексу деловой этики и совершенствованию корпоративной культуры.
Обучение в области устойчивого развития	<ul style="list-style-type: none">• Проведение обучения членов Совета директоров в области устойчивого развития;• Проведение обучения менеджмента Компании и работников в области устойчивого развития.
Обеспечение соблюдения охраны труда и техники безопасности	<ul style="list-style-type: none">• Проведение инструктажей по технике безопасности и охраны труда для работников Компании.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ 2017 ГОДА

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Финансовые показатели

Наименование	Ед. изм.	2015	2016	2017
Чистый доход	млн. тенге	1 467,2	4 089,3	3 837,1
ROACE	%	2,15	3,54	2,64
EBITDA margin	%	26,19	41,57	62,74
Экономическая прибыль (EVA)	млрд. тенге	-5,24	-4,85	-2,60
Стоимость чистых активов	млн. тенге	33 263,27	37 085,70	41 536,22
Свободные средства для развития и дивидендов	млрд. тенге	8,8	12,2	3,1
Свободные средства для развития и дивидендов (очищенные от себестоимости)	млрд. тенге	н/д	н/д	0,3

Чистый доход составил 3,8 млрд. тенге. По сравнению с аналогичным периодом 2016 года данный показатель снизился на 6%, что, в основном, связано с начислением резерва по сомнительным счетам в АО «Delta Bank» на сумму 5,07 млрд. тенге в соответствии с решениями Правления, а также снижением финансовых доходов ввиду изменения в отчетном периоде объема денежных средств и ставок вознаграждения на денежном рынке.

ROACE на конец 2017 года составляет 2,64%, это 75% к факту аналогичного периода прошлого года. Изменение показателя обусловлено снижением чистого дохода и финансовых расходов.

Повышение показателей **EVA** и **Стоимости чистых активов (Net asset value)** в 2017 году по сравнению с показателями 2016 года обусловлено ростом доходов от основной деятельности, что связано с увеличением процентных доходов, в том

числе доходов от финансовой аренды, ввиду роста объема займов (инвестиций), выданных в рамках коммерческого направления Программы «Нұрлы жер», объема реализованной недвижимости в аренду с выкупом и целевого депозита по проекту «Зеленый квартал». Также существенное влияние на рост доходов от операционной деятельности оказали доходы, связанные с признанием займов, полученных и выданных в рамках коммерческого направления жилья Программы «Нұрлы жер» по справедливой стоимости. Также оказало влияние снижение операционных расходов по причине низкой реализации недвижимости в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья путем продажи.

Свободные средства для развития и дивидендов (очищенные). Свободные средства для развития и дивидендов (очищенных от себестоимости) в отчетном периоде обусловлены поступлениями от основной и неосновной деятельности Компании. Следует отметить, что на данный показатель существенное отрицательное влияние оказали: начисление резервов по сомнительным счетам Фонда недвижимости в АО «Delta Bank» по операционной деятельности 5,07 млрд. тенге, а также



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

классификация основного долга по Соглашению об отступном (проект «Аккент») в сумме 2,5 млрд. тенге в качестве поступлений по инвестиционной деятельности.

EBITDA margin¹ составил 62,74%. Улучшение показателя произошло в результате роста доходов от основной деятельности,

в т.ч. от размещения целевого депозита по проекту «Зеленый квартал», начисления в качестве доходов вознаграждения по выданным займам (инвестиции) в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья, увеличением доходов от аренды с выкупом в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья с выкупом, снижением

реализации недвижимости методом продажи в отчетном периоде, а также экономии и переноса Общих административных расходов.

Производственные показатели

Наименование	Ед. изм.	2015	2016	2017
Пул недвижимости в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья	тыс. м ²	435,6	505	646,4
Пул недвижимости в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья	тыс. м ²	—	324,61	320,4
Ежегодный ввод в эксплуатацию недвижимости	тыс. м ²	155,2	35,5	140,8
Реализованная недвижимость	тыс. м ²	157,9	65,9	35,7
Рейтинг корпоративного управления ²	%	75%	—	BB

Пул недвижимости в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья в отчетном периоде составил 646,4 тыс. м².

Пул недвижимости по Программе «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья составил 320,4 тыс. м².

Ввод в эксплуатацию недвижимости. В отчетном периоде осуществлен ввод в эксплуатацию 140,8 тыс. м²:

- 81,9 тыс. м² по проекту «Зеленый квартал», в т.ч. жилые помещения площадью 70,8 тыс. м², и коммерческие помещения B11 площадью 11,0 тыс. м².
- 21,2 тыс. м² по направлению арендного жилья, в т.ч. жилой дом по ул. Жаппасбай батыра в г. Кызылорде (8,7 тыс. м²),

а также жилые дома по ул. Е. Демесинова в г. Кызылорде (12,5 тыс. м²).

- 37,7 тыс. м² по направлению коммерческого жилья, в т.ч. жилой комплекс ЖК «Nova City» в г. Астане.

Реализованная недвижимость в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья составила 35,7 тыс. м².

Рейтинг корпоративного управления был рассчитан Службой внутреннего аудита Фонда недвижимости в соответствии с новой Методикой диагностики корпоративного управления в юридических лицах, более 50% голосующих акций которых прямо или косвенно принадлежат АО «Самрук-Қазына». По итогам проведенной диагностики Фонду недвижимости был присвоен рейтинг «BB», означающий, что Система корпоративного управления Компании соответствует во всех существенных аспектах большинству установленных критериев, однако отсутствует достаточное подтверждение того, что система работает эффективно.

¹ EBITDA margin = [(A+B+B1)-(C-F)-(D-G)-(E-H)]/(A+B+B1)*100%, где А-Доходы от реализации, В – Государственные субсидии, В1 – процентные доходы и прочие финансовые доходы (для ДО финансового сегмента по их основной деятельности), С – Себестоимость реализации, D – Общие и административные расходы, E – Расходы по транспортировке и реализации, F-Износ, истощение и амортизация, учитываемые в себестоимости реализации, G – Износ, истощение и амортизация, учитываемые в общих административных расходах, H – износ, истощение и амортизация, учитываемые в других расходах.

² Рассчитано в соответствии с новой Методикой диагностики корпоративного управления в юридических лицах, более 50% голосующих акций которых прямо или косвенно принадлежат АО «Самрук-Қазына».

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 2. Структура основных финансово-экономических показателей, млн. тенге

Наименование	2015 факт	2016 факт	2017			
			план	факт	в % к плану	в % к 2016
Общие доходы	11 411,7	24 256,7	26 382,9	21 794,8	83	90
Доходы от операционной деятельности	6 925,5	17 188,2	23 009,9	18 348,7	80	107
Доходы от реализации и процентные доходы	6 918,3	12 861,6		13 684,1		106
Доходы от реализации	3 386,4	5 422	5 811,4	1 072	18	20
Процентные доходы	2 948,4	5 820,7	7 153,5	7 907,6	111	136
Прочие операционные доходы	583,5	5 945,4	10 045 012	9 357,7	93	157
Восстановление обесценение активов	7,2	0,05		11,1		22200
Доходы от финансирования	4 314,7	6 998,8	3 372,9	3 154,8	94	45
Прочие неоперационные доходы	171,5	69,8		291,3		417
Общие расходы	9 175,5	18 363,7	14 599,5	16 475,3	113	90
Себестоимость реализации, в т.ч. себестоимость и прочие операционные расходы	5 500	12 777		8 198,9		64
Себестоимость	2 959,4	5 295,3	5 855,6	1 836,5	31	35
Прочие операционные расходы	2 540,6	7 482,1	5 192	6 362,4	123	85
Общие и административные расходы (OAP)	1 891	1 445,8	1 750,3	1 658,5	95	115
Финансовые расходы	1 784,5	1 869,5	1 801,6	1 548,9	86	83
Убыток от обесценения активов	—	2 248		5 067,9		225
Доля в доходах ассоциированных компаний и совместных предприятий	—	- 2,8	3,4	3,5	103	226
Расходы по налогу на прибыль	767,8	1 801	1 386,1	1 485,9	107	83
Чистый доход	1 467,2	4 089,3	10 400,7	3 837,1	37	94

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

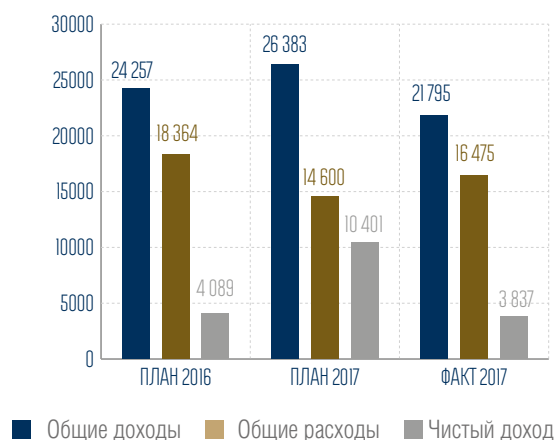
Консолидированные общие доходы составили за отчетный период 21,8 млрд. тенге, 90% к показателю аналогичного периода 2016 года. Снижение показателя доходов по сравнению с показателем 2016 года связано со снижением доходов от неосновной деятельности; при этом доходы от основной деятельности увеличились на 7% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, что связано с отличными объемами реализации, увеличением пула недвижимости, реализованной в аренду с выкупом, а также объемами инвестирования в рамках реализации Программы «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья.

Увеличение **доходов от операционной деятельности** в 2017 году по сравнению с 2016 годом на 1 161 млн. тенге связано с увеличением процентных доходов ввиду роста объема займов (инвестиций), выданных в рамках коммерческого направления Программы «Нұрлы жер», объема реализованной недвижимости в аренду с выкупом и целевого депозита по проекту «Зеленый квартал». Также существенное влияние на рост доходов от операционной деятельности оказали доходы, связанные с признанием займов, полученных и выданных в рамках коммерческого направления жилья Программы «Нұрлы жер» по справедливой стоимости.

Финансовые доходы. Отклонение связано с созданием резерва по АО «Delta Bank», по которым планировалось начисление вознаграждения.

Консолидированные общие расходы за отчетный период составили 16,5 млрд. тенге, что на 10% ниже аналогичного периода 2016 года. Основной причиной снижения расходов является снижение себестоимости по сравнению с аналогичным периодом 2016 года (на 36%), что связано с реализацией недвижимости методом продажи в больших объемах в 2016 году.

Динамика общих доходов, общих расходов и чистого дохода (млн. тенге)



Снижение **себестоимости** в 2017 году по сравнению с 2016 годом связано со снижением реализации недвижимости в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья путем продажи. При этом существенное влияние на себестоимость оказывает учет займов в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья по справедливой стоимости.

Общие и административные расходы. По сравнению с фактом 2016 года показатель выше на 15% в основном ввиду увеличения расходов на консультационные расходы, увеличения расходов на фонд оплаты труда в связи со снижением текучести в 2017 году и заполнением вакансий, имевшихся на начало периода, увеличения расходов по налогам в отчетном периоде.

Финансовые затраты. Снижение финансовых расходов произошло в результате того, что в отчетном периоде объем обязательств, расходы по которым учитываются в финансовых

затратах, ниже чем в аналогичном периоде 2016 года. Расходы по кредитам по проекту «Зеленый квартал», проекту «Акцент» (кредита в рамках антикризисной программы) и в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья учитываются в себестоимости.

По сравнению с фактом 2016 года сумма **обесценения активов** составляет 225% от обесценения 2016 года. В 2016 году был создан резерв по средствам, размещенным в АО «Казинвестбанк» и земельному участку в г. Актау, который в соответствии с решением суда перешел в собственность МИО.

Прочие операционные расходы составили 6,4 млрд. тенге (123% к плану), в т.ч. дисконт по займам выданным застройщикам на строительство по данной программе, составил в сумме 711,5 млн. тенге и амортизация дисконта по займу, предоставленному Единственным акционером в рамках кредитной линии по Программе «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья, составила 5,6 млрд. тенге. В отчетном периоде осуществлено признание займов по новым условиям, в результате чего дополнительно признан через расходы ранее признанный недоамортизированный дисконт (перенесенный из баланса в виде государственной субсидии в доходы) в размере 3,1 млрд. тенге (по двум первым траншам).

Инвестиции в строительство за отчетный период составили 36,65 млрд. тенге, что ниже показателя прошлого года на 60%. Снижение по сравнению с аналогичным периодом прошлого года связано с графиками финансирования строительства в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлениям арендного жилья с выкупом и коммерческого жилья и проекта «Зеленый квартал».

Источниками инвестиций в строительство являются кредитные линии, предоставленные Единственным акционером, а также собственные средства Общества.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Активы

Рост активов и обязательств за 2017 год составил 4%.

Вместе с тем структура активов изменилась. По состоянию на 31.12.2017 года доля долгосрочных активов уменьшилась на 8%, составив 114,6 млрд. тенге. Снижение долгосрочных активов произошло в результате того, что Фонд недвижимости в течение 2017 года реклассифицировал займы, выданные под финансирование строительных компаний по направлению коммерческого жилья Программы «Нұрлы жер», в состав краткосрочных активов в связи с планируемым сроком наступления погашения. Также в связи с приближающейся контрольной да-

Обязательства

97,5% всех обязательств Фонда недвижимости составляют краткосрочные и долгосрочные обязательства по займам материнской компании. Данные обязательства на конец отчетного периода составили 165,1 млрд. тенге, при этом часть из них учитывается по справедливой стоимости (кредит для направления коммерческого жилья Программы «Нұрлы жер»). При этом номинальный основной долг по займам материнской компании на конец отчетного периода составил 166,54 млрд. тенге.

В рамках направления коммерческого жилья Программы «Нұрлы жер» заключен кредитный договор от 27.05.2016 года №581-и. В соответствии с МСФО и условиями договора займ по данному кредитному договору учитывается по справедливой стоимости. При этом следует отметить, что дисконт по полученному займу по данной программе при первоначальном признании учитывается через баланс Фонда недвижимости, как доходы будущих периодов. Необходимо отметить, что 20 сентября 2017 года заключено дополнительное соглашение к указан-

ной и датой ввода в эксплуатацию проекта «Зеленый квартал». Компания реклассифицировала в состав краткосрочных активов опцион, учитываемый по справедливой стоимости. Также в отчетном периоде увеличились прочие долгосрочные активы в связи с финансированием строительства проектов в рамках направления арендного жилья с выкупом Программы «Нұрлы жер».

По вышеперечисленным причинам краткосрочные активы увеличились на 24% по сравнению с началом 2017 года и составили 94,7 млрд. тенге. В структуре краткосрочных активов про-

ному кредитному договору, предусматривающее сокращение срока кредитной линии и исключающее оборачиваемость кредитных средств. В результате этого, учитывая МСФО 39, Фондом недвижимости были «свернуты» признанные по прежним условиям транши займа и с даты заключения вышеуказанного дополнительного соглашения осуществлено признание, по справедливой стоимости исходя из новых условий договора. В частности, списано без эффекта на совокупный доход через баланс ранее признанный полученный займ оцененный по справедливой стоимости 23,3 млрд. тенге и доходы будущих периодов в размере 21,02 млрд. тенге (по двум первым траншам с номинальной стоимостью 47,4 млрд. тенге); кроме того, признан через расходы ранее признанный недоамортизированный дисконт (перенесенный из баланса в виде государственной субсидии в доходы) в размере 3,04 млрд. тенге (по двум первым траншам); с учетом использования новых условий договора (а также получения нового третьего транша по Кредитному договору в размере 7,6 млрд. тенге) справедливая стоимость

изошло снижение средств в кредитных учреждениях (на 99%) в связи с истечением сроков размещения депозитов и использования краткосрочных вкладов для управления денежными средствами в отчетном периоде. Снижение денежных средств и их эквивалентов (на 44%) в связи с созданием резерва по сомнительным счетам Фонда недвижимости в АО «Delta Bank» в размере 5,07 млрд. тенге и направлением средств на исполнение инвестиционных и финансовых обязательств.





[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

полученных траншей на момент заключения дополнительного соглашения составила 50,9 млрд. тенге, а дисконт – 4,07 млрд. тенге, из которых в балансе, как доходы будущих периодов по статье «прочие краткосрочные обязательства», на конец отчетного периода с учетом финансирования в 2016 и 2017 годах отражена сумма в 174 млн. тенге, оставшаяся сумма дисконта отражена в доходах.

В результате заключения вышеуказанного дополнительного соглашения по сравнению с данными на начало отчетного

периода произошло увеличение обязательств по займам на 22,8 млрд. тенге. При этом фактическое поступление траншей по кредитной линии №581-и от 27.05.2016 года – для финансирования строительства коммерческого жилья в рамках Программы «Нұрлы жер» составило 12,1 млрд. тенге. Также на изменение объема займов на конец отчетного периода оказало влияние следующее: частичное погашение кредитных средств до договору в рамках Антикризисной программы №10/ФН от 18.08.2009 года – 4,3 млрд. тенге, погашение кредитных средств в рамках Программы «Нұрлы жер» по направлению

арендного жилья №187-и от 05.09.2012 года – 5,45 млрд. тенге; начисленное вознаграждение по траншу ТОО «Айтхаузингкомплекс» (ЖК «Аккент») на сумму 226,48 млн. тенге, выплачиваемое в конце срока транша в 2020 году; начисленное, но выплачиваемое в апреле 2018 года вознаграждение в рамках Программы «Нұрлы жер» на сумму 20,6 млн. тенге.

В 2017 году не были заключены кредитные договоры с материнской компанией. Фондом недвижимости в отчетном периоде также не получена иная финансовая поддержка от государства.

Собственный капитал

Собственный капитал составил 40 млрд. тенге. Увеличение собственного капитала связано с получением чистой прибыли за 2017 год в размере 3,8 млрд. тенге.

В структуре собственного капитала существенных изменений нет.

Показатели финансовой устойчивости

Наименование КПД	Ед. изм.	2015	2016	2017	Изменение (+/-)	Изменение (в %)
Долг/EBITDA	Козф.	24,8	17,94	23,51	5,57	31
Покрытие процентов	Козф.	2,25	4,15	4,44	0,29	7
Кoeffициент финансового левереджа	Козф.	3,15	3,89	4,13	0,24	6
Кoeffициент текущей ликвидности	Козф.	0,64	0,62	0,57	-0,05	-8

Долг/EBITDA¹. Показатель ухудшился, наряду с этим показатель долга вырос на 16%, показатель EBITDA снизился на 11% (начисление резерва по сомнительным счетам в АО «Delta Bank», снижение доходов от неосновной деятельности). Необходимо отметить, что на данный показатель лимит Единственным акционером не установлен.

¹ Данный показатель рассчитывается по формуле: Долг/EBITDA = A/(B+C+D+E), где А – Сумма справедливой стоимости обязательств на конец периода, возникших в результате привлечения займов, выпуска долговых ценных бумаг, финансовой аренды, приобретения либо продажи производных финансовых инструментов и отсрочки по платежам за приобретение долгосрочных активов, в соответствии с МСФО, а также номинальной суммы гарантируемого основного долга по обязательствам неконсолидируемых в соответствии с МСФО юридических лиц; В – чистый доход или убыток за текущий период до вычета неконтролируемой доли участия; С – расходы по налогам за текущий период; D – расходы по амортизации, истощению и износу материальных и нематериальных активов за текущий период; E – начисленные расходы по процентному вознаграждению за текущий период.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Покрытие процентов². Повышение данного показателя в отчетном периоде связано с тем, что EBIT снизился на 11% ввиду начисления резерва по сомнительным счетам в АО «Delta Bank», снижением доходов от неосновной деятельности. На данный показатель лимиты Единственным акционером не установлены.

Коэффициент финансового левереджа³ ухудшился в связи с увеличением долговых обязательств (на 16%), в том числе учитываемых по справедливой стоимости: в отчетном периоде заключено дополнительное соглашение от 20.09.2017 года № 2 к Кредитному договору от 27 мая 2016 года № 581-и по Программе «Нұрлы жер» (по направлению коммерческого жилья), предусматривающее сокращение срока кредитной линии и исключающее оборачиваемость кредитных средств, что повлияло на размер займа, учитываемого по справедливой стоимости. Размер собственного капитала в отчетном периоде по сравнению с аналогичным периодом 2016 года увеличился на 9%. Показатель незначительно превышает норматив, установленный Единственным акционером (не более 3,5).

Коэффициент текущей ликвидности⁴ ухудшился в связи с тем, что объем краткосрочных активов в отчетном периоде увеличился на 29%, в то время как краткосрочные обязательства

увеличились на 34%. Необходимо отметить, что обязательства Фонда недвижимости по займам материнской компании классифицируются как краткосрочные обязательства, ввиду того, что по ним предусмотрен опцион с правом Единственного акционера на досрочное погашение Компанией основного долга. В связи с этим данный коэффициент не отражает реальную текущую ликвидность Фонда недвижимости. На данный показатель лимиты Единственным акционером не установлены.



² Данный показатель рассчитывается по формуле: $\text{Покрытие процентов} = (A+B+C)/C$, где А – чистый доход или убыток за текущий период до вычета неконтролируемой доли участия; В – расходы по налогам за текущий период; С – начисленные расходы по процентному вознаграждению за текущий период.

³ Данный показатель рассчитывается по формуле: $\text{Коэффициент финансового левереджа} = A/B$, где А – Сумма справедливой стоимости обязательств на конец периода, возникших в результате привлечения займов, выпуска долговых ценных бумаг, финансовой аренды, приобретения либо продажи производных финансовых инструментов и отсрочки по платежам за приобретение долгосрочных активов, в соответствии с МСФО, а также номинальной суммы гарантируемого основного долга по обязательствам неконсолидируемых в соответствии с МСФО юридических лиц; В – капитал на конец периода (по МСФО).

⁴ Данный показатель рассчитывается по формуле: $\text{Коэффициент текущей ликвидности} = A/B$, где А – Краткосрочные активы на конец периода (по МСФО), В – Краткосрочные обязательства на конец периода (по МСФО).

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ СДЕЛКАХ

Информация о заключенных в 2017 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность и информация о со-

глашениях с государственными органами представлена в Приложении № 1.

УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

Деятельность Компании в процессе достижения поставленных целей подвержена внешним и внутренним операционным рискам. Отслеживание и прогнозирование рисков – одна из важнейших задач Фонда недвижимости.

Фонд недвижимости проводит регулярный мониторинг потенциально рискованных событий и предпринимает меры по их предотвращению. В случаях, когда наступление подобных событий неизбежно, Компания осуществляет все необходимые мероприятия для минимизации негативных последствий.

В Компании внедрена корпоративная система управления рисками (КСУР) на основе общепринятых концептуальных моделей управления рисками, разработанных Комитетом спонсорских организаций Комиссии Тредвея (COSO ERM «Управление рисками организации. Интегрированная модель»).

Управление рисками – неотъемлемая часть стратегического и операционного управления, бизнес-планирования и представляет собой комплекс мер, осуществляемый на всех уровнях управления и планирования.

Основные принципы функционирования КСУР в Компании:

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

В конце 2017 года была проведена независимая оценка эффективности системы управления рисками компанией ТОО «Достык Эдвайзори», которая составила 61,5%.

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

Основным документом, определяющим понятия, цели и принципы построения системы внутреннего контроля в Фонде недвижимости является Положение о системе внутреннего контроля. Основные принципы и требования к созданию и функционированию системы внутреннего контроля состоят из пяти взаимозависимых компонентов:

- ▶ контрольная среда;
- ▶ оценка рисков;
- ▶ процедуры внутреннего контроля;
- ▶ система информационного обеспечения и обмена информацией;
- ▶ мониторинг и оценка эффективности системы внутреннего контроля.

Оценка эффективности системы внутреннего контроля по итогам проведенной независимой оценки компанией ТОО «Достык Эдвайзори» за 2017 год составила 70,3%.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

КАРТА СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКОВ КОМПАНИИ

Риски и воздействия

Методы по управлению рисками

Стратегические риски

Несвоевременный ввод в эксплуатацию объектов недвижимости

1. Качественный отбор проектов с учетом финансового состояния Застройщика.
2. Запрос от Застройщика, подтверждающей информации в части сроков прокладки инженерных сетей МИО.
3. Ведение накопительного реестра, согласование реестров оплат за строительные товары.
4. Мониторинг процесса финансирования согласно графику финансирования и процесса строительства согласно плану выполнения строительно-монтажных работ.
5. Осуществление мониторинга строительства посредством выезда на объекты строительства и др.
6. Тщательный отбор компании, выполняющей технический надзор за строительством.

Задержки в принятии в собственность объектов недвижимости

1. Мониторинг кредиторской задолженностей и других финансовых обязательств Застройщика.
2. Установление обременения (залога) на возводимый объект недвижимости.
3. Осуществление мониторинга качества работ.
4. Осуществление мониторинга процесса подписания Акта ввода в эксплуатацию.
5. Проведение анализа требований в отношении компаний, осуществляющих технический надзор.

Неисполнение или несвоевременная реализация проекта «Зеленый квартал»

1. Производственно-технический мониторинг процесса строительства на объекте и мониторинг исполнения графика финансирования.
2. Проведение рабочих совещаний с участием Генерального подрядчика.
3. Контроль за результатами еженедельных совещаний в составе представителей Фонда недвижимости, ТОО «СК Девелопмент» и Застройщика.
4. Оптимизация расходов по проекту.
5. Закуп основных капиталоемких материалов и оборудования.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)**Риски и воздействия****Методы по управлению рисками****Финансовые риски**

Неэффективное размещение временно-свободных денежных средств

1. Проведение регулярного мониторинга по банкам второго уровня (БВУ), отслеживание информации, пресс-релизов НБ РК, БВУ, рейтинговых агентств.
2. В случае выявления негативной информации или информации по ухудшению финансового состояния БВУ, проведение мероприятий по пересмотру лимитов, снижению лимитов, отзыву средств.

Операционные риски

Сбои в работе Информационных технологий

1. Мониторинг амортизации технического оборудования; внесение предложений на Комиссию по списаниям.
2. Организационные меры (профилактические работы источников бесперебойной работы – ИБП).
3. Исполнение систем резервного копирования.
4. Своевременное обновление антивирусных баз.
5. Проведение консультаций сотрудников Общества по использованию ПО по запросу.
6. Повышение ответственности поставщика, привлечение к ответственности поставщика, получение гарантий и залогов.

Правовые риски

Нарушение требований законодательства РК, внутренних правил Фонда недвижимости, ошибки в юридическом сопровождении договоров.

1. Согласование внутренней нормативной документации с заинтересованными структурными подразделениями.
2. Осуществление мониторинга изменений законодательства РК, касающихся деятельности Фонда недвижимости.

Неблагоприятное изменение законодательства РК

1. Участие в работе Комитетов / коллегиальных органов, прорабатывающих изменения в законодательстве.
2. Активное участие при разработке нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы жилищного строительства.
3. Инициирование внесения изменений в законодательство РК.



МЕРЫ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ КСУР

В 2017 году пересмотрен подход по управлению рисками в Фонде недвижимости. Предпосылками к пересмотру концепции управления рисками стали изменения внутренней и внешней среды Компании, переоценка основных приоритетов и стремление к более развитой стадии риск-культуры. Новая концепция управления рисками предусматривает более превентивные методы к управлению рисками, идентификацию рисков и возможностей, с внедрением процессов управления на всех уровнях Компании и усиление ответственности владельцев процессов за управление рисками.

Компания предпринимает значительные шаги по построению эффективной системы оперативного выявления рисков, их анализа и определения способов реагирования на них.

Принцип предосторожности

В соответствии с утвержденными Правилами отбора и рассмотрения проектов Фонда недвижимости как на этапе инициирования проектов, так и на этапе их реализации проводится анализ рисков, оценка воздействия и потенциальных последствий запланированной деятельности с привлечением квали-

Корпоративная система управления рисками Фонда недвижимости представляет собой набор взаимосвязанных элементов, объединенных в единый процесс, в рамках которого Совет директоров, менеджмент и работники участвуют в выявлении потенциальных событий, которые могут повлиять на деятельность Компании, а также в управлении этими событиями в рамках приемлемого уровня риска.

Фонд недвижимости ежегодно разрабатывает и реализует комплекс мероприятий по повышению эффективности корпоративной системы управления рисками. В соответствии с решением Правления на 2017 год был утвержден план мероприятий по развитию функции КСУР, в рамках которого были реализованы мероприятия по совершенствованию методологии оценки и управления рисками, интеграции процессов управления рисками с проектной деятельностью Компании.

фицированной экспертизы. В случае выявления существенных рисков разрабатываются мероприятия по их снижению, может быть принято решение об отказе от проекта. При реализации проектов учитываются действующие нормативы и стандарты. Проектная документация по всем реализуемым Компанией про-

Основными направлениями развития системы управления рисками на 2017 год являются:

- разработка методики по оценке эффективности мероприятий по минимизации рисков;
- проведение количественной оценки рисков.

Совет директоров Фонда недвижимости ежеквартально рассматривает отчет об управлении рисками, подготовленный внутренним подразделением, ответственным за анализ и систематизацию информации о рисках Компании и митигационных мероприятиях.

В целях дальнейшего совершенствования КСУР в 2018 году будет продолжена работа по разработке и внедрению системы внутреннего контроля, а также по разработке и внедрению системы управления непрерывностью деятельности.

ектам проходит обязательную оценку на соответствие требованиям действующего законодательства в ходе государственной экспертизы.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)



КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

СТРУКТУРА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

В соответствии с Уставом к органам Фонда недвижимости относятся:

- 1) высший орган – Единственный акционер;
- 2) орган управления – Совет директоров;
- 3) исполнительный орган – Правление.

Фонд недвижимости предпринимает меры по внедрению эффективной системы корпоративного управления, устанавливающей взаимоотношения между Советом директоров, Правлением, Единственным акционером и прочими заинтересованными сторонами. Благодаря этой системе Компания ведет непре-

рывную работу, направленную на максимизацию стоимости, одновременно защищая интересы Единственного акционера и других сторон, затрагиваемых ее деятельностью.

ОТЧЕТ О СЛЕДОВАНИИ ПРИНЦИПАМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ АО «ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ «САМРУК-ҚАЗЫНА» ЗА 2017 ГОД¹

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

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

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

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

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

бствует успешной деятельности Компании, в том числе росту ее ценности и увеличению рыночной стоимости, поддержанию финансовой стабильности и прибыльности.

Фондом недвижимости на постоянной основе предпринимаются меры по совершенствованию системы корпоративного управления.

¹ С Отчетом о следовании принципам Кодекса корпоративного управления АО «Самрук-Қазына» можно ознакомиться на интернет-сайте Фонда недвижимости: https://fnsk.kz/rus/about/korporativnoe_upravlenie/otchet_korp_upravleniya/

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА

21 сентября 2017 года Фондом недвижимости осуществлена выплата дивидендов Единственному акционеру за 2016 год в

размере 613 390 050 тенге, рассчитанных в соответствии с Дивидендной политикой АО «Самрук-Қазына» по отношению к до-

черным организациям. Размер дивиденда в расчете на одну простую акцию Фонда недвижимости составляет 37,75279 тенге.

ЕДИНСТВЕННЫЙ АКЦИОНЕР ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ

Единственным акционером Фонда недвижимости является АО «Самрук-Қазына».

— 1 штука по номинальной стоимости одной акции 2 490 тенге.

Все акции являются простыми.

Ведение реестра держателей ценных бумаг осуществляется акционерным обществом «Единый регистратор ценных бумаг».

К числу наиболее значимых функций Единственного акционера относится утверждение Устава, Кодекса корпоративного управ-

ления, определение состава и срока полномочий Совета директоров, утверждение внешнего аудитора, годовой финансовой отчетности и др.

В 2017 году основные решения Единственного акционера касались утверждения финансовой отчетности, прекращения полномочий и избрания членов Совета директоров, утверждения порядка распределения чистого дохода и выплат дивидендов и вознаграждений.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

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

В 2017 году в составе Совета директоров произошли следующие изменения:

- ▶ назначен на должность Председателя Правления Фонда недвижимости Жетпісбай Арман Шәріпбайұлы решением Совета директоров № 116 от 16 февраля 2017 года;

- ▶ избран членом Совета директоров Фонда недвижимости Жетпісбай Арман Шәріпбайұлы решением Правления АО «Самрук-Қазына» № 14/17 от 25 мая 2017 года;
- ▶ досрочно прекращены полномочия члена Совета директоров Абдыкаримовой Жанар Муратовны решением Правления АО «Самрук-Қазына» № 14/17 от 25 мая 2017 года;
- ▶ определен состав Совета директоров Фонда недвижимости, со сроком полномочий на один год решением Правления АО «Самрук-Қазына» № 23/17 от 25 июля 2017 года;
- ▶ определен срок полномочий независимого директора Совета директоров Азирбаева Мухита Бакытовича до 31 октября 2017 года решением Правления АО «Самрук-Қазына» № 28/17 от 29 августа 2017 года;

- ▶ определен количественный состав Совета директоров — 6 (шесть) человек решением Правления АО «Самрук-Қазына» № 37/17 от 8 ноября 2017 года;
- ▶ избраны в состав Совета директоров независимые директора Немгиров Игорь Семенович и Ларионов Дмитрий Владимирович решением Правления АО «Самрук-Қазына» № 37/17 от 8 ноября 2017 года.

В составе Совета директоров Фонда недвижимости шесть членов, из которых три — независимые директора.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ЧЛЕНЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

МУНЖАСАРОВ ЖУМАГАЛИ АХМЕТГАЛИЕВИЧ¹

Председатель Совета директоров, Представитель Единственного акционера

Дата рождения: 30.05.1977

Гражданство: Республика Казахстан

Дата первого избрания в состав Совета директоров: 14 февраля 2012 года

Избран Председателем Совета директоров: 29 мая 2012 года



Образование:

- Высшее экономическое, юридическое.
- Закончил обучение по программе Executive MBA «Евроменеджмент – мастер делового администрирования для руководителей» в РАНХ и ГС при Президенте Российской Федерации, г. Москва.

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

- 06.2017 по 01.2018 – АО «Самрук-Қазына», управляющий директор по обеспечению контроля;
- 02.2016 по 06.2017 – АО «Самрук-Қазына», руководитель службы контроля и безопасности;
- 02.2012 по 01.2016 – АО «Самрук-Қазына», управляющий директор.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

ТУТКУШЕВ ЕРЖАН БЕКСУЛТАНОВИЧ

Представитель Единственного акционера

Дата рождения: 10.12.1981

Гражданство: Республика Казахстан

Дата первого избрания в состав Совета директоров: 26 сентября 2016 года



Образование:

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

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

- 01.2018 – по настоящее время – Директор департамента по развитию активов – член Правления АО «Самрук-Қазына».
- 12.2017 – 01.2018 – управляющий директор по развитию новых отраслей АО «Самрук-Қазына».
- 01.2016 – 12.2017 – Со-управляющий директор по развитию новых отраслей АО «Самрук-Қазына».
- 08.2014 – 01.2016 – заместитель главного директора по развитию бизнеса АО «Самрук-Қазына».
- 11.2012 – 08.2014 – PricewaterhouseCoopers Tax and Advisory, Астана, Оценка и бизнес-моделирование, менеджер.

Работа по совместительству и членство в Советах директоров:

- член Наблюдательного совета ТОО «Самрук-Қазына Инвест»
- член Наблюдательного совета ТОО «Объединенная химическая компания»
- член Совета директоров АО «Национальная компания «Казахстан инжиниринг»

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

¹ С 16 марта 2018 года досрочно прекращены полномочия Мунжасарова Ж.А. на основании поданного им заявления, в соответствии с пунктом 4) статьи 55 Закона РК «Об акционерных обществах»

**ЖЕТПІСБАЙ АРМАН ШӘРІПБАЙҰЛЫ**

Председатель Правления

Дата рождения: 24.04.1971**Гражданство:** Республика Казахстан**Дата избрания в состав Совета директоров:** 25 мая 2017 года

Образование:

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

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

- ▶ С 12.2015 – 02.2017 – управляющий директор АО «НАК «Казатомпром».
- ▶ С 07.2012 – 11.2015 – Председатель Наблюдательного совета ТОО «ARNA Petroleum».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

АЗИРБАЕВ МУХИТ БАКЫТОВИЧ²

Старший независимый директор, Председатель Комитета по стратегическим и инвестиционным вопросам

**Дата рождения:** 18.09.1974**Гражданство:** Республики Казахстан**Дата первого избрания в состав Совета директоров:** 21 февраля 2014 года

Образование:

- ▶ Казахская государственная академия управления (ныне Казахский экономический университет им. Т. Рыскулова).

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

- ▶ С 07.2017 – по настоящее время – Председатель Правления АО «НК «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы».
- ▶ 2009 – 2017 Председатель Наблюдательного Совета ТОО «Global Building Contract».

Награды:

- ▶ 2016 г. «Қазақстан тәуелсіздігіне 25 жыл».
- ▶ 2015 г. Государственная награда – Медаль «Ерен Еңбегі үшін».
- ▶ 2014 г. Почетный знак «Данқты Құрылысшы» Министерства национальной экономики РК.
- ▶ 2013 г. Почетная грамота Комитета по делам строительства и ЖКХ Министерства регионального развития РК.
- ▶ 2011 г. Юбилейные медали «20 лет Независимости Республики Казахстан».
- ▶ 2011 г. Почетная грамота Акима г. Алматы.

Работа по совместительству и членство в Советах директоров:

- ▶ Председатель Правления АО «НК «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

² В соответствии с решением Единственного акционера Фонда недвижимости №28/17 от 29 августа 2017 года истек срок полномочий (до 31 октября 2017 года) независимого директора Совета директоров Фонда недвижимости Азирбаева Мухита Бакытовича.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)**ЭДРИАН ИАН ХОУИНК**

Независимый директор, Председатель Комитета по аудиту

Дата рождения: 29.11.1957**Гражданство:** Королевство Нидерландов**Дата первого избрания в состав Совета директоров:** 21 февраля 2014 года

Образование:

- 1978–1983 – Университет Гронинген, Нидерланды, MBA (Магистр Бизнес-администрирования).
- 1977–1978 – Erasmus University, Роттердам Экономический факультет.

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

- Мастер-классы по корпоративному праву, международному налогообложению, налогообложению в Европе и МСФО (Международные стандарты финансовой отчетности), Амстердамский университет (2009–2010).
- Программа для руководителей высшего звена «Управление корпоративной эффективностью», Гарвардская школа бизнеса, Бостон, США (2008).

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

- С 2014 г. – Аюрсундра Б.В., независимый директор, Амстердам / Гувахати.
- С 2013 г. – член «PGGM Advisory Board Alternative Funds», Зейст.
- С 2012 г. – аффилирован с «Bishopsfield Capital Partners» Ltd, Лондон.
- С 2010 г. – самозанятый консультант и Советник, Aart Houwink Consultancy BV, Баарн, Нидерланды.

Работа по совместительству и членство в Советах директоров:

- Член Совета директоров, независимый директор АО «Казпочта».
- Член Совета директоров, независимый директор ЗАО «Кыргызский Инвестиционно-Кредитный Банк».
- Член Совета директоров «Ayursundra BV».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

ЛАРИОНОВ ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Независимый директор, Председатель Комитета по стратегическим и инвестиционным вопросам

Дата рождения: 22.11.1973**Гражданство:** Республика Казахстан**Дата первого избрания в состав Совета директоров:** 8 ноября 2017 года

Образование:

- 2007 г. – Университет КИМЭП, докторантура, Доктор делового администрирования. Специализация: бухгалтерский учет.
- 1999 г. – КИМЭП, магистр делового администрирования (MBA). Специализация: бухгалтерский учет и финансы.
- 1995 г. – Казахский государственный университет международных отношений и мировых языков по специальности: переводчик-референт (английский язык).

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

- Корпоративное управление – программа повышения квалификации для руководителей, Гарвардская бизнес-школа, 2013 г.
- Дипломированный директор (Dip IoD), Институт директоров Великобритании, 2015 г.
- Сертифицированный директор (Cert IoD), Институт директоров Великобритании, 2013 г.
- Сертифицированный директор по корпоративному управлению (CCGD), Казахстанская ассоциация независимых директоров, 2013 г.
- Сертифицированный бухгалтер-практик (CAP), ICCAA, 2003 г.
- Член рабочей группы для подготовки заключения по проекту Закона РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам бухгалтерского учета и финансовой отчетности», Мажилис Парламента РК, 2005–2006 гг.
- Член Комитета по обзору официального перевода МСФО на русский язык, 2009–2011 гг.
- Соредатор и руководитель официального перевода на русский язык Международных стандартов Аудита, 2009, 2008 и 2006 гг., Палата аудиторов РК.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

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

- 09.2015 г. – по настоящее время – консультант, Центр реформ в области финансовой отчетности, аудита и корпоративного управления, Всемирный Банк.
- 08.2005-10.2016 г. – партнер, ТОО «BDO Казахстанаудит».

Работа по совместительству и членство в Советах директоров:

- Независимый директор, АО «Национальная компания «Астана ЭКСПО-2017».
- Независимый директор, АО «Эйр Астана».

Акции поставщиков и конкурентов компании не имеет.

НЕМГИРОВ ИГОРЬ СЕМЕНОВИЧ

Независимый директор, Председатель Комитета по назначениям и вознаграждениям

Дата рождения: 07.08.1961

Гражданство: Российская Федерация

Дата первого избрания в состав Совета директоров: 31 октября 2017 года



Образование:

- 1999–2000 гг. – Лондонская Школа Экономики (LSE). Обучался на Факультете Жилищной Политики.
- 1998–1999 гг. – Университетский Колледж Лондона (UCL). Школа планирования городов Бартлетт, Факультет Планирования Развития (DPU), Диплом Магистра Наук (MSc) в области Администрирования и Планирования Развития.
- 1978–1983 гг. – РИСИ. Ростов-на-Дону, РФ. Факультет промышленно-гражданского строительства, Диплом инженера-строителя.

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

- 05.2016 – 08.2017 гг. – руководитель проекта в России, СНС-Лавалин (SNC-LAVALIN), Москва – Калуга – Франция.
- 06.2013 – 05.2016 гг. – директор по строительству, Барва БауИнвест (BARWA), Москва – Астрахань – Катар.
- 2012 – 2013 гг. – руководитель департамента строительства ООО «Касторама Рус» (CASTORAMA), Москва.

Работа по совместительству и членство в Советах директоров:

- С 01.2018 г. – по настоящее время – советник Генерального директора по строительству ООО «Сибирский лес».

Акции поставщиков и конкурентов Компании не имеет.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Оценка деятельности Совета директоров

Оценка Совета директоров проводится в соответствии с Политикой оценки деятельности Совета директоров и его комитетов, Председателя, членов Совета директоров и Корпоративного секретаря АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына», утвержденной решением Совета директоров №130 от 27 февраля 2018 года. Основные положения данной Политики предусматри-

вают комплексный анализ основных сфер деятельности Совета директоров, его комитетов, Председателя, членов Совета директоров и Корпоративного секретаря.

Решением Совета директоров №130 от 27 февраля 2017 года было принято решение о проведении оценки деятельности Сове-

та директоров по итогам 2017 года путем проведения анкетирования и интервьюирования.

Объем работ охватывал оценку деятельности Совета директоров в целом, Председателя Совета директоров, оценку работ комитетов Совета директоров и Корпоративного секретаря.

Повышение квалификации членов Совета директоров

В соответствии с Годовым планом по повышению квалификации членов Совета директоров Фонда недвижимости на 2017 год были проведены следующие мероприятия по повышению квалификации:

1.) 19 мая 2017 года, Совет директоров Фонда недвижимости – прошел практический семинар «Эффективные коммуникации для ведения сложных переговоров в Совете директоров», организованный Международной финансовой корпорацией, в г. Астане. 2.) 6 декабря 2017 года Совет директоров

Фонда недвижимости прошел практический семинар «Организация системы управления проектными рисками» – данная тема была рекомендована внешними консультантами по итогам проведения оценки эффективности деятельности Совета директоров.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ЗА 2017 ГОД

За 2017 год в Фонде недвижимости было проведено 14 заседаний Совета директоров, из которых десять очных и четыре

заочных заседания. Всего было рассмотрено 136 вопросов по ключевым аспектам деятельности Фонда недвижимости.

Участие членов Совета директоров в заседаниях Совета директоров и Комитетов в 2017 году:

Член СД, Комитета	Независимый	СД	Комитет по аудиту	Комитет по назначениям и вознаграждениям	Комитет по стратегическим и инвестиционным вопросам
Мунжасаров Ж.А.	нет	14/14	–	–	–
Туткушев Е.Б.	нет	13/14	–	–	–
Хоуинк Э.И.	да	14/14	7/7	7/7	7/7
Азирбаев М.Б.*	да	11/11	6/6	6/6	6/6
Жетпісбай А.Ш.**	нет	6/8	–	–	–
Ларионов Д.В.***	да	2/3	1/1	1/1	1/1
Немгиров И.С.****	да	2/3	1/1	1/1	1/1

* Срок полномочия истек 31.10.2017 г.
** Избран в состав Совета директоров 25.05.2017 г.
*** Избран в состав Совета директоров 08.11.2017 г.
**** Избран в состав Совета директоров 31.10.2017 г.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Основные вопросы, рассмотренные Советом директоров за 2017 год

На заседаниях Совета директоров в 2017 году рассматривались как стратегические, так и текущие вопросы деятельности, входящие в его компетенцию.

Решением Совета директоров утверждены и рассмотрены следующие ключевые вопросы:

- ▶ Стратегия развития на 2018–2027 годы;
- ▶ Бизнес-план на 2018–2022 годы.
- ▶ Среднесрочный план по совершенствованию системы корпоративного управления на 2017–2019 годы;
- ▶ организационная структура;
- ▶ Карты ключевых показателей руководящих работников, работников Службы внутреннего аудита и Службы корпоративного секретаря;
- ▶ проекты жилищного строительства в рамках Программы «Нұрлы жер»;
- ▶ Стратегический план развития Службы внутреннего аудита;
- ▶ Отчет о следовании принципам Кодекса корпоративного управления;
- ▶ Годовой отчет;

- ▶ общий риск-аппетит, уровни толерантности и ключевых рисков показателей;
- ▶ лимиты на банки-контрагенты;
- ▶ План преемственности на ключевые должности;
- ▶ Политика информационной безопасности;
- ▶ Отчеты о деятельности Совета директоров, Комитетов и Службы корпоративного секретаря;
- ▶ Годовой отчет и ежеквартальные отчеты Службы внутреннего аудита;
- ▶ План мероприятий по повышению эффективности работы Совета директоров и Годовой план по повышению квалификации членов Совета директоров;
- ▶ ежеквартальные отчеты по управлению рисками и совершенствованию системы корпоративного управления;
- ▶ Политика инициативного информирования;
- ▶ Политика по устойчивому развитию;
- ▶ Отчет в области устойчивого развития;
- ▶ Отчет об исполнении Бизнес-плана, Ожиданий Акционера;

- ▶ кадровые вопросы по составу Совета директоров, Комитетов, Правления, Службы внутреннего аудита и Службы корпоративного секретаря;
- ▶ подробный анализ финансовой отчетности;
- ▶ План мероприятий по исполнению рекомендаций для перехода на МСФО (IFRS) 15;
- ▶ Отчеты о реализации проектов.

Внесены изменения и дополнения в следующие внутренние документы:

- ▶ Правила отбора и рассмотрения проектов жилищного строительства;
- ▶ Правила отбора и рассмотрения проектов жилищного строительства в рамках механизма поддержки частных застройщиков;
- ▶ Устав ТОО «СК Девелопмент»;
- ▶ Правила реализации жилых и коммерческих помещений по Программе развития регионов до 2020 года;
- ▶ Правила оценки деятельности и вознаграждения руководящих работников.

КОМИТЕТЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

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

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

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

Количество рассмотренных вопросов на заседаниях в разрезе комитетов:

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

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ

Члены Совета директоров Фонда недвижимости, за исключением независимых директоров, осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе. Порядок выплаты вознаграждений независимым директорам определяется в соответствии с Правилами выплаты вознаграждения и компенсации расходов независимых директоров компаний АО «Самрук-Қазына» следующим образом:

- фиксированное вознаграждение – за исполнение обязанностей члена Совета директоров;

- дополнительное вознаграждение – за участие в заседаниях комитетов Совета директоров.

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

В 2017 году выплаченное вознаграждение независимым директорам составило 31,09 млн. тенге.

Оценка эффективности деятельности руководящих работников осуществляется на основании ключевых показателей деятельности, которые характеризуют эффективность финансово-хозяйственной деятельности Компании и степень достижения результатов членом Правления по функциональным направлениям деятельности.

ПРАВЛЕНИЕ

Руководство текущей деятельностью Компании осуществляется коллегиальным органом в форме Правления, возглавляемого Председателем Правления. Деятельность Правления направлена на максимальное соблюдение интересов Единственного ак-

ционера, а также выполнение задач Компании и реализацию ее стратегии. Организация работы Правления Компании, порядок созыва и проведения его заседаний, порядок принятия решений определяется Положением о Правлении Компании.

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



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

КОМИТЕТЫ ПРИ ПРАВЛЕНИИ КОМПАНИИ

Правление	Комитет по планированию и оценке деятельности	<ul style="list-style-type: none">Обеспечение своевременной и качественной разработки документов по среднесрочному и текущему планированию;Анализ исполнения утвержденных планов. <p>В 2017 году проведено десять заседаний, в рамках которых были рассмотрены следующие основные вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none">перераспределение средств, расходов и капитальных затрат;внесение изменений в бюджет;отчеты по исполнению Плана развития и Годового бюджета ТОО «СК Девелопмент»;результаты финансово-хозяйственной деятельности ТОО «ФН Менеджмент»;комплексные отчеты Фонда недвижимости, в т.ч. отчеты по исполнению Плана развития, Подробный анализ финансовой отчетности.
	Инвестиционный комитет	<ul style="list-style-type: none">Рассмотрение вопросов реализации инвестиционной политики Компании;Принятие решения о проведении торгов по закупу жилых помещений, одобрении в закупе жилья в объектах завершенного и незавершенного строительства;Принятие решений о финансировании строительных объектов. <p>В 2017 году проведено десять заседаний инвестиционного комитета, где были рассмотрены вопросы по отбору проектов.</p>
	Комитет по управлению рисками	<ul style="list-style-type: none">Осуществление подготовки рекомендаций Правлению для принятия им решений по вопросам управления рисками;Мониторинг эффективности системы управления рисками;Выработка рекомендаций структурным подразделениям с целью минимизации рисков, повышению эффективности бизнес-процессов и достижения стратегических целей. <p>В 2017 году проведено восемь заседаний Комитета, где рассмотрены следующие вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none">уровни риск-аппетита и толерантности по ключевым рискам на 2018 год;ключевые рискованные показатели на 2018 год;Регистр и Карта рисков на 2018 год;Отчеты по управлению рисками и другие вопросы.
	Комитет по устойчивому развитию	<ul style="list-style-type: none">Формирование мероприятий по внедрению системы устойчивого развития;Отбор предложений и внесение их на рассмотрение Правления по реализации системы устойчивого развития;Рассмотрение и внесение предложений по отчету в области устойчивого развития. <p>В 2017 году проведено три заседания Комитета, где рассмотрены следующие основные вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none">информация об устойчивом развитии;Карта стейкхолдеров;Политика по устойчивому развитию;Отчет в области устойчивого развития за 2016 год.



ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ

ЖЕТПІСБАЙ АРМАН ШӘРІПБАЙҰЛЫ

Председатель Правления

Дата рождения: 24.04.1971

Гражданство: Республика Казахстан

Дата избрания в состав Правления: 16.02.2017 года



Образование:

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

Опыт работы:

- Имеет большой опыт работы на руководящих должностях в государственных органах, финансовых институтах, национальных и крупных частных компаниях.
- Работал в ТОО «Алаутрансгаз», директором ГУ «Дирекция специальной экономической зоны «Оңтүстік», директором Кызылординского филиала АО «Казкоммерцбанк», первым заместителем Председателя Правления АО «Казкоммерцбанк Кыргызстан», заместителем акима Южно-Казахстанской области, акимом г. Шымкента.
- С 2012 по 2015 годы занимал должность Председателя Наблюдательного совета ТОО «ARNA Petroleum», г. Шымкент.
- С 2015 по 2017 год занимал должность управляющего директора АО «НАК «Казатомпром».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

КАЛДЫБАЕВ ТИМУР НУРЛАНОВИЧ

Управляющий директор по маркетингу

Дата рождения: 20.02.1978

Гражданство: Республика Казахстан

Дата избрания в состав Правления: 01.04.2016 года



Образование:

- MBA – Международная Академия Бизнеса, Магистр делового администрирования по специальности «Менеджмент», юрист, финансист.

Опыт работы:

- Трудовую деятельность начал с 1998 года, осуществлял преподавательскую деятельность, работал юристом, возглавлял собственный бизнес, более 12 лет работал в области маркетинга и менеджмента в крупнейших компаниях Казахстана.
- Имеет опыт в областях права, финансов, менеджмента, маркетинга, PR, брендинга, корпоративного развития, управления проектами, продаж недвижимости, участвовал в разработке государственных программ жилищного строительства, курировал вопросы корпоративного развития.
- Занимал должность руководителя по маркетингу в крупнейших финансовых и инвестиционных компаниях, возглавлял ряд подразделений в Группе АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)**ДОСАЕВ ТАЛГАТ БЕЙБИТОВИЧ**

Управляющий директор по правовому сопровождению и HR

Дата рождения: 20.11.1977**Гражданство:** Республика Казахстан**Дата избрания в состав Правления:** 01.04.2016 года

Образование:

- ▶ Костанайский юридический институт, юрист.
- ▶ Адъюнктура Академии КУИС, кандидат юридических наук.
- ▶ Лондонская школа экономики и политических наук, Магистр экономики и бизнеса.



Опыт работы:

- ▶ Трудовую деятельность начал с 1994 года, более 15 лет работал в системе правоохранительных органов и юстиции. Работал в должности начальника кафедры, заместителя начальника юридического института Академии Министерства юстиции Республики Казахстан.
- ▶ С 2013 по 2016 год занимал должность корпоративного секретаря – руководителя Службы корпоративного секретаря АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».
- ▶ Является действующим членом Казахстанской Ассоциации независимых директоров. Имеет степень CCGP как сертифицированный профессионал корпоративного управления. Прошел обучение по программе CIMA: управление эффективностью операций, PWC PricewaterhouseCoopers.
- ▶ В 2015 году включен в список кандидатов Топ-25 талантов Группы компаний АО «Самрук-Қазына».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

ДЖАНГАЗИЕВА АДИА АРХИМЕДОВНА³

Управляющий директор по трансформации

Дата рождения: 11.08.1984**Гражданство:** Республика Казахстан**Дата избрания в состав Правления:** 08.10.2016 года

Образование:

- ▶ Казахский национальный педагогический университет имени Абая, финансово-экономический факультет/ Специализация: Международная экономика.
- ▶ Kazakhstan Institute of Management, MBA Economics and Strategic Research (KIMEP), Магистр делового администрирования/ Специализация: Бухгалтерский учет и аудит.



Опыт работы:

- ▶ Трудовую деятельность начинала с 2004 года, более 12 лет проработала в сфере аудита и бухгалтерского учета в компаниях Ernst & Young LLP, «Астана-Миллениум», «Alem communication Holding». Работала в должности руководителя службы внутреннего аудита, бухгалтера.
- ▶ Является действующим членом международного Института внутренних аудиторов, Institute of Internal Auditors (IIA), имеет сертификат THE CERTIFIED PROFESSIONAL INTERNAL AUDITOR DIPLOMA.

Сертификации:

- ▶ Diploma in Internal Audit.
- ▶ Certified Professional Internal Auditor Diploma (DipCPIA) .
- ▶ С 10 февраля 2012 года является членом международного Института внутренних аудиторов, Institute of Internal Auditors (IIA).

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

³ Решением Совета директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» от 24 августа 2017 года досрочно прекращены полномочия управляющего директора по трансформации – члена Правления Джангазиевой А.А. на основании поданного заявления от 26 сентября 2017 года.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)**ТӨЛЕПБЕНГЕНҰЛЫ ЕРМУРАТ⁴**

Управляющий директор по проектам

Дата рождения: 16.12.1979**Гражданство:** Республика Казахстан**Дата избрания в состав Правления:** 23.08.2017 года

Образование:

- ▶ Государственный Аркалыкский педагогический институт, Специализация: основы права и экономики;
- ▶ Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина, Специализация: Бакалавр финансов.



Опыт работы:

- ▶ Начал свою трудовую деятельность с 2000 года, прошел путь от специалиста корпоративного кредитования бизнеса до заместителя управляющего директора по корпоративному развитию бизнеса в крупнейшем финансовом институте РК.
- ▶ Имеет опыт работы в составе топ-менеджеров крупных национальных и частных компаний, таких как ТОО «В-Холдинг», АО «НК «Продкорпорация», ТОО «СП «Агро-Союз Астана».
- ▶ Возглавлял собственный бизнес в сфере консалтинга развития бизнеса.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

⁴ С 27 февраля 2018 года расторгнут трудовой договор с Төлепбергеноұлы Е. по соглашению сторон, на основании выписки из протокола очного заседания Совета директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» от 27 февраля 2018 года протокол № 130.

АБДУГАЛИЕВ ЕРБОЛ МУРАТОВИЧ⁵

Управляющий директор по финансам

Дата рождения: 28.05.1974**Гражданство:** Республика Казахстан**Дата избрания в состав Правления:** 26.09.2017 года

Образование:

- ▶ Казахская государственная академия управления, Специализация: Международные экономические отношения.



Опыт работы:

- ▶ Имеет 20-летний опыт работы в банковской сфере. В разные годы работал в структурах казахстанских дочерних банков ABN AMRO Bank N.V. и Royal Bank of Scotland Plc., а также Альфа-Банка.
- ▶ С 2010 по 2014 год работал в АО «АТФБанк» (до мая 2013 года – член Группы UniCredit), возглавлял корпоративный блок и private banking на позиции управляющего директора – члена Правления банка.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.

⁵ С 27 февраля 2018 года расторгнут трудовой договор с Абдугалиевым Е. по соглашению сторон, на основании выписки из протокола очного заседания Совета директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» от 27 февраля 2018 года протокол № 130.



ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2017 ГОД

Правление Фонда недвижимости состояло из пяти членов Правления. В 2017 году проведено 70 заседаний Правления в очном порядке, на которых приняты решения по 283 вопросам.

Основные решения, принятые Правлением в 2017 году:

- ▶ по вопросам инвестирования и реализации проектов строительства;
- ▶ по вопросам, возникающим в процессе реализации инвестиционных проектов;
- ▶ по размещению временно свободных денег;
- ▶ по заключению договоров доверительного управления жилыми и нежилыми помещениями;
- ▶ по утверждению цены и стоимости аренды 1 м² коммерческих помещений и квартир в жилых комплексах;

- ▶ по предварительному рассмотрению и одобрению вопросов и внутренних нормативных документов, в последующем направленных на рассмотрение Совета директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- ▶ по утверждению и одобрению внутренних документов, регламентирующих деятельность Фонда недвижимости и дочерних компаний Фонда недвижимости, **в том числе:**
 - Правила отбора и рассмотрения проектов жилищного строительства;
 - Методики расчета лимитов на банки-контрагенты;
 - Порядок формирования, утверждения, корректировки и мониторинга годового бюджета Фонда недвижимости и его дочерних организаций;
 - Порядок проведения торгов залогового имущества;
 - Положения структурных подразделений;

- Политика инициативного информирования;
- Правила трудового распорядка;
- Положение о Комитете по устойчивому развитию;
- Положение о системе внутреннего контроля;
- Инструкция по созданию и управлению парольной защиты;
- Политика информационной безопасности;
- Порядок взаимодействия подразделений в рамках корпоративной системы управления рисками;
- Порядок осуществления медицинского страхования и медицинского обслуживания работников;
- Порядок осуществления мониторинга проектов;
- Порядок корпоративных коммуникаций;
- Порядок оценки деятельности работников.

ВНУТРЕННИЙ АУДИТ

Основная цель внутреннего аудита Компании – предоставление Совету директоров, Комитету по аудиту и Правлению независимых и объективных гарантий того, что Фонд недвижимости и его дочерние организации располагают адекватными системами внутреннего контроля, управления рисками и корпоративного управления.

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

ВНЕШНИЙ АУДИТ

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

Аудит финансовой отчетности за 2017 год проведен представителем «большой четверки» ТОО «Эрнст энд Янг». Размер вознаграждения, выплаченного ТОО «Эрнст энд Янг» за услуги по аудиту финансовой отчетности за 2017 год, составил 21 280 000 тенге с НДС.

В 2017 году ТОО «Эрнст энд Янг» оказывались отдельные услуги по разработке Стратегии развития Фонда недвижимости. Размер вознаграждения за услуги составил 120 000 000 тенге без НДС.

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ОБ ОТЧЕТЕ

Годовой отчет Фонда недвижимости за 2017 год является девятым по счету и продолжает практику ежегодной публикации корпоративной отчетности. Все отчеты доступны на официальном сайте Компании www.fnsk.kz. Данный отчет является интеграцией финансовой и нефинансовой отчетности Фонда недвижимости за 2017 год, и отражает взаимосвязь корпоративных систем управления Компании с устойчивым развитием.

Цель настоящего Годового отчета заключается в информировании читателей обо всех существенных событиях, которые влияют на деятельность Фонда недвижимости. Компания ставит своей целью помочь инвесторам и прочим заинтересованным сторонам понять, каким образом Фонд недвижимости сформировал свою стратегию, как управляет своими активами, достигает необходимых финансовых показателей, обеспечивает устойчивую деятельность в долгосрочной перспективе и работает над созданием стоимости, которую стремится генериро-

вать для акционера и всех сторон, заинтересованных в нашей деятельности.

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

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

В ряде случаев во избежание дублирования информации в Годовом отчете приводятся ссылки на Годовой отчет Компании за

2016 год или другие публично доступные документы. В процессе подготовки и представления данных Компания ориентируется на применение Руководства GRI G4, а также международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) в части финансовых и производственных показателей.

Приложение 1 к Годовому отчету представляет собой Информацию о сделках Фонда недвижимости и соглашениях с государственными органами, Приложение 2 представляет указатели по Руководству GRI, Приложение 3 включает заключение независимого аудитора и консолидированную финансовую отчетность за 2017 год.

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



Об Отчете в области устойчивого развития

Отчет в области устойчивого развития Фонда недвижимости за 2017 год, который включен в состав Годового отчета, подготовлен «в соответствии» с основным вариантом Руководства по отчетности в области устойчивого развития (GRI-G4).

Компания использует принципы составления отчетности, зафиксированные в Отчете в области устойчивого развития за 2016 год; они остаются неизменными и базируются на подходе, изложенном в Руководстве GRI.

Для актуализации карты существенных аспектов среди сотрудников Компании и представителей внешних заинтересованных сторон было проведено анкетирование, в котором приняли участие восемь представителей внешних заинтересованных сторон и 58 представителей внутренних заинтересованных сторон. Помимо анкетирования на этапе разработки концепции Отчета был произведен мониторинг результатов диалогов с за-

интересованными сторонами в 2016 и 2017 годах, рекомендаций Совета директоров, полученных в отношении предыдущего отчета в области устойчивого развития, а также бенчмаркинг отчетов сопоставимых компаний.

На основании проведенной работы была составлена матрица существенных аспектов, представленная в новом формате. Существенными были признаны аспекты с наивысшими баллами. Существенные аспекты раскрыты в Отчете полностью, включая информацию о подходах к управлению и показатели результативности. Сведения о подходах менеджмента по некоторым аспектам приведены в Отчете в области устойчивого развития за 2016 год.

В сравнении с аспектами, раскрытыми в Отчете за 2016 год по результатам опроса стейкхолдеров, темы «Выбросы», «Материалы», «Государственная политика» определены как

существенные, а темы «Здоровье и безопасность на рабочем месте», «Разнообразие и равные возможности», «Практики обеспечения безопасности», «Соответствие законодательным и нормативным требованиям», «Здоровье и безопасность потребителя», «Маркетинговые коммуникации» перестали быть существенными для раскрытия в Отчете за 2017 год.

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

Данный Отчет не прошел внешнее заверение.

Контактная информация

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

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

010000, г. Астана, пр. Мәңгілік ел, 10.

Тел.: +7 7172 570210 (приемная), факс +7 7172 575522, astana@fnsk.kz.

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ

- Управление устойчивым развитием
- Эффективное взаимодействие
- Основные показатели в области устойчивого развития
- Деловая этика

- Предупреждение и противодействие коррупции
- Поддержка государственной политики
- Ответственная цепочка поставок
- Охрана окружающей среды

- Развитие кадрового потенциала
- Экологическое воздействие в регионах присутствия
- Спонсорство и благотворительность

Управление устойчивым развитием

Фонд недвижимости определил три ключевых направления устойчивого развития, в которых оценивает свое воздействие как наиболее существенное: экономическое, экологическое и социальное направления.

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

В 2017 году Фондом недвижимости принята Политика по устойчивому развитию, в которой закреплены основные принципы и положения деятельности Компании в реализации устойчивого развития. Политика подготовлена в соответствии с законодательством Республики Казахстан и с учетом международных отраслевых стандартов.

Целями реализации Политики по устойчивому развитию являются:

- повышение вклада Фонда недвижимости в устойчивое развитие общества в экономической, социальной и экологической сферах;

- развитие взаимодействия с заинтересованными сторонами и повышение доверия к Фонду недвижимости с их стороны;
- создание благоприятных условий для повышения эффективности труда и реализации потенциала работников Фонда недвижимости;
- развитие системы корпоративного управления, повышение прозрачности ведения бизнес-процессов.

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

В области защиты прав человека:

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

В области трудовых отношений:

- Фонд недвижимости поддерживает свободу собраний и признает право на заключение коллективных договоров;

- Фонд недвижимости способствует искоренению обязательного или принудительного труда;
- Фонд недвижимости способствует искоренению детского труда;
- Фонд недвижимости способствует искоренению дискриминации в сфере труда и занятости.

В области охраны окружающей среды:

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

В области борьбы с коррупцией:

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

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Матрица материальности выявленных аспектов

Для осуществления анализа и оценки при составлении Отчета в области устойчивого развития за 2016 год была разработана Матрица материальности выявленных аспектов, в которой аспекты размещены в соответствии с их значимостью для Компании и стейкхолдеров.

В ходе формирования Отчета за 2017 год подход к определению аспектов остался неизменным, однако была актуализирована шкала по которой ранжируются выявленные аспекты (было принято решение установить три измерения оси: низкая, средняя и высокая важность). По горизонтальной оси Матрицы аспекты ранжируются исходя из степени их значимости для Фонда недвижимости, а по вертикальной оси исходя из оценки заинтересованных сторон.

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

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

Экономические аспекты

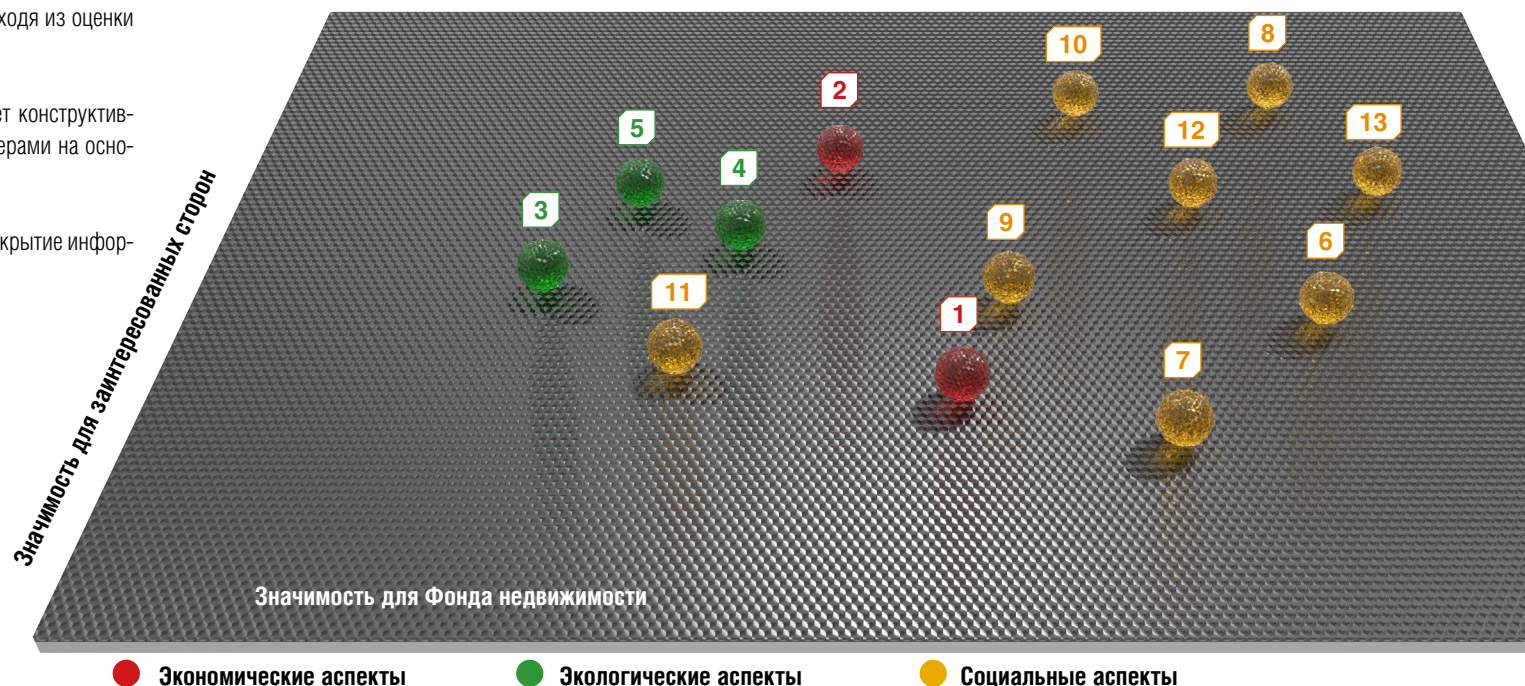
1. Экономическая результативность
2. Практики закупок

Экологические аспекты

3. Материалы
4. Выбросы
5. Соответствие требованиям

Социальные аспекты

6. Подготовка и образование
7. Равное вознаграждение для женщин и мужчин
8. Недопущение дискриминации
9. Инвестиции, относящиеся к вопросам прав человека
10. Противодействие коррупции
11. Государственная политика
12. Соответствие законодательным и нормативным требованиям, касающихся предоставления и использования продукции и услуг
13. Неприкосновенность частной жизни потребителя





[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами

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

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

В целях определения степени заинтересованности стейкхолдеров Фондом недвижимости ежегодно направляются анкетные формы стейкхолдерам по определению существенных аспектов и важных вопросов по деятельности Фонда недвижимости в области устойчивого развития. Степень заинтересованности стейкхолдера может корректироваться пропорционально процентному соотношению представителей группы заинтересован-

ных сторон, от которых поступила обратная связь по определению существенных аспектов.

По итогам ранжирования по параметрам влияния и заинтересованности группа стейкхолдеров определяется в одну из следующих сегментов:

- ▶ заинтересованные стороны, деятельность которых Фонд недвижимости должен отслеживать (проводить мониторинг);
- ▶ заинтересованные стороны, которые Фонд недвижимости должен вовлекать в свои процессы;
- ▶ заинтересованные стороны, с которыми Фонд недвижимости должен поддерживать коммуникацию;
- ▶ заинтересованные стороны, интересам которых Фонд недвижимости должен продолжать соответствовать.

Взаимодействие Фонда недвижимости со стейкхолдерами ведется на основе следующих принципов:

- ▶ уважение и учет интересов, мнений и предпочтений заинтересованных сторон;

- ▶ своевременное и регулярное информирование заинтересованных сторон;
- ▶ ответственное выполнение принятых обязательств.

Значимыми заинтересованными сторонами (стейкхолдерами) Фонда недвижимости являются покупатели и арендаторы жилых помещений Фонда недвижимости, работники Компании, Единственный акционер и Совет директоров, дочерние и ассоциированные организации, генеральные подрядчики и застройщики, местные исполнительные органы и государственные органы, финансовые институты, средства массовой информации и пользователи социальных сетей. Принципы и процедуры взаимодействия с заинтересованными сторонами формулирует Кодекс деловой этики и Политика по устойчивому развитию.

В 2017 году утвержден Порядок корпоративных коммуникаций, в котором установлены механизмы работы с различными каналами коммуникаций и целевыми группами.

№	Стейкхолдеры	Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами	Механизмы использования коммуникационных каналов
1	Единственный акционер	Обеспечение реализации прав Единственного акционера в рамках принципов корпоративного управления, направленных на эффективное принятие ключевых решений.	Для размещения информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан, Устава, внутренних нормативных документов Фонда недвижимости, дополнительных сведений о планах, достижениях Компании, отчетов, презентаций может быть использован корпоративный сайт и социальные сети Фонда недвижимости.
2	Совет директоров	Определение приоритетных направлений деятельности, Стратегии развития Фонда недвижимости.	Размещение общей информации на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Фонда недвижимости в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними нормативными документами Фонда недвижимости (при необходимости).

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

№	Стейкхолдеры	Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами	Механизмы использования коммуникационных каналов
3	Работники	Ведение открытой, прозрачной кадровой политики, нацеленной на формирование квалифицированного и мотивированного персонала. Обеспечение всем работникам равных возможностей для реализации их потенциала в процессе трудовой деятельности, беспристрастной и справедливой оценки их результатов, подбор и карьерный рост работников исключительно на основе профессиональных способностей, знаний и навыков.	Для информационного обеспечения реализации кадровой политики Фонда недвижимости, освещения результатов конкурсного отбора работников могут быть использованы интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт.
4	Со-инвесторы	Привлечение инвестиций в реализацию проектов в целях получения прибыли.	Распространение информации о зарубежном и отечественном опыте привлечения частного сектора в строительство, развитие государственно-частного партнерства Фондом недвижимости, участие в деловых мероприятиях (бизнес-форумы, конференции, деловые советы, выставки и т.д.) через интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт, социальные сети, корпоративные СМИ.
5	ТОО «СК Девелопмент», ТОО «ФН «Менеджмент»	Реализация своих прав как акционера / учредителя дочерней зависимой организации.	Информация дочерней зависимой организации размещается на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте, в социальных сетях Фонда недвижимости, дочерних организаций.
6	Генеральные подрядчики	Заключение договоров, контроль за исполнением договорных отношений в рамках реализации государственной политики в области строительства	Информирование целевой аудитории о реализации проектов Фондом недвижимости посредством размещения пресс-релизов, новостей, статей, интервью и других материалов на корпоративном сайте, в социальных сетях, СМИ.
7	Поставщики	Заключение договоров, контроль за исполнением договорных отношений.	Информационные сообщения о проводимых закупках, их результатах размещаются на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Фонда недвижимости.
8	Покупатели/ арендаторы	Обеспечение соответствия ожиданиям покупателей / арендаторов в приобретении качественного и доступного жилья в соответствии со СНиП РК, соблюдением требований к комфортности, безопасности и экономичности.	Информационно-разъяснительная работа среди целевой аудитории о деятельности Фонда недвижимости путем опубликования пресс-релизов, статей, отчетов, опросов и других информационных сообщений посредством использования корпоративного сайта, социальных сетей, e-mail рассылки, мессенджеров, Блога Председателя Правления, а также оказания консультаций через колл-центр, проведения специальных мероприятий, акций, рекламных кампаний и т.д.
9	Государственные органы, МИО	Осуществление взаимодействия по вопросам жилищного строительства, управления жилищно-коммунальным хозяйством, мониторинга строительства объектов, проведения технического аудита, государственной экспертизы, приемке объектов в эксплуатацию.	Для информационного освещения деятельности Фонда недвижимости в реализации государственной программы жилищного строительства (совещания, встречи, публичные слушания, отчеты, интервью, выступления, рабочие группы, форумы, конференции и т.д.) могут быть использованы интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт, социальные сети.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

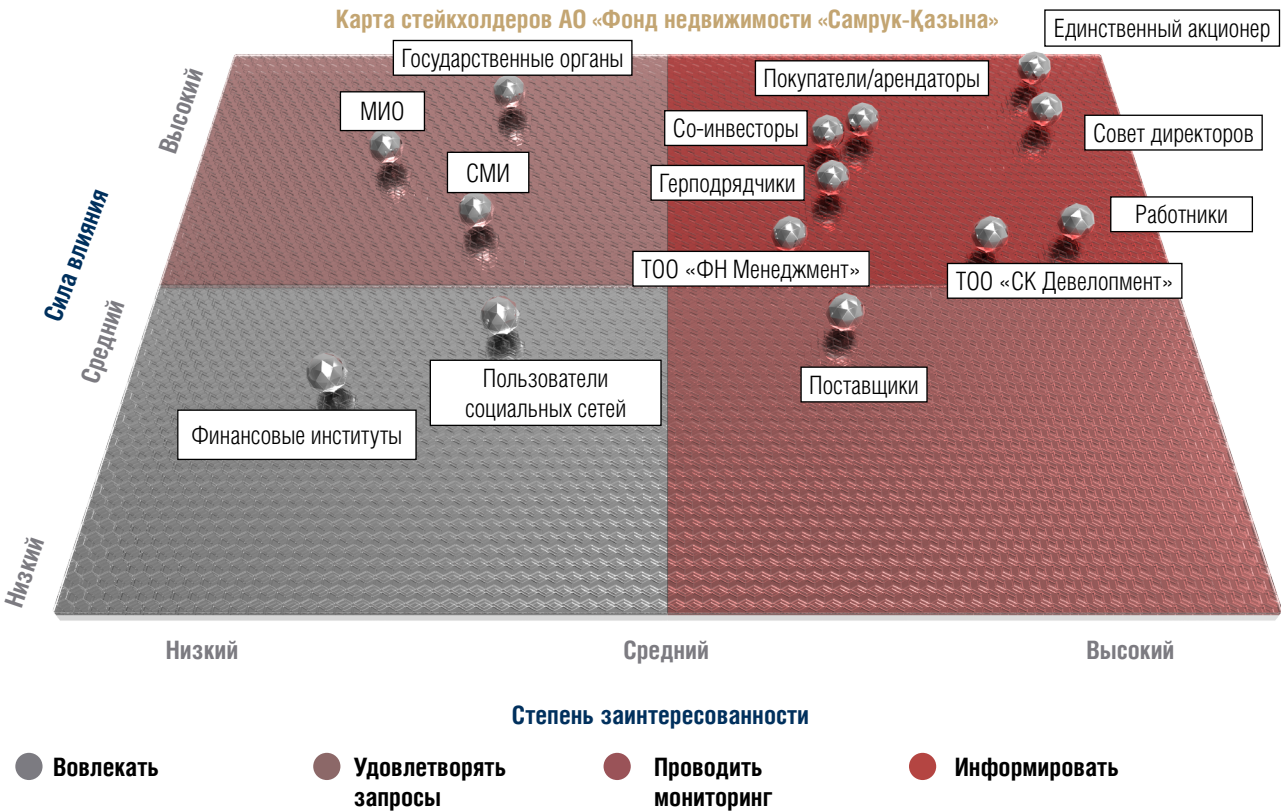
[Консолидированная финансовая отчетность](#)

№	Стейкхолдеры	Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами	Механизмы использования коммуникационных каналов
10	СМИ, пользователи социальных сетей Фонда недвижимости	Формирование положительного общественного мнения о деятельности Фонда недвижимости.	Организация информационной деятельности путем реализации PR-программ, донесения до целевой аудитории сильных сторон и возможностей Фонда недвижимости путем распространения пресс-релизов, публикаций, отчетов, интервью, фото и видеоматериалов, презентаций в СМИ, на корпоративном сайте и в социальных сетях.
11	Финансовые институты	Заключение договоров, контроль за исполнением договорных отношений (размещение денежных средств на депозитных счетах, банковское обслуживание, обслуживание специальных счетов).	Публикация консолидированной финансовой отчетности, информации о размере утвержденных дивидендов и другой информации в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними нормативными документами Фона недвижимости на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Фонда недвижимости.

Фонд недвижимости, как социально ответственная компания, придерживается прозрачности и открытости в своей финансовой и нефинансовой деятельности, и своевременно раскрывает информацию, представляющую интерес для заинтересованных сторон.

В 2017 году Фондом недвижимости утвержден Порядок раскрытия информации. Порядок регламентирует процесс раскрытия и размещения информации в Фонде недвижимости.

На ежегодной основе Фонд недвижимости пересматривает Карту стейкхолдеров, которая предназначена для систематизации и визуализации информации об окружении Фонда недвижимости с целью выработки методов взаимодействия с каждым из стейкхолдеров.



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость, тыс. тенге

Показатель	2015	2016	2017
Общая капитализация	33 003 334	36 605 679	39 995 285
собственный капитал	33 003 334	36 605 679	39 995 285
заемный капитал	—	—	—
Средства, полученные от государства¹	—	—	—
Созданная экономическая стоимость	11 411 740	24 256 709	21 794 861
доходы от основной деятельности	6 925 556	17 188 159	18 348 723
доходы от неосновной деятельности	4 486 185	7 068 550	3 446 138
Распределенная экономическая стоимость:	11 494 498	21 744 550	19 692 994
расходы по оплате труда	934 638	747 380	776 101
дивиденды, выплаченные Единственному акционеру	259 943	220 079	613 390
расходы по налогам и сборам в государственный бюджет	1 123 162	2 413 398	1 828 207
благотворительная и спонсорская помощь	—	—	—
прочие операционные затраты	7 391 046	16 471 202	14 925 356
прочие неоперационные затраты	1 785 709	1 892 491	1 549 940
Экономическая стоимость к распределению	-82 757	2 512 159	2 101 867

Основные показатели в области персонала

Показатель	2015	2016	2017
Общее количество работников	72	72	72
Общее количество подразделений	17	16	17
Структура персонала по договорам о найме			
По трудовому договору	72	68	67
По договору оказания услуг	26	30	33

¹ У Фонда недвижимости существуют Кредитные линии от Материнской Компании (АО «Самрук-Қазына»)



ФОНД
НЕДВИЖИМОСТИ
САМРУК
КАЗЫНА

Ключевые показатели года

Стратегические цели

Обращение Председателя Совета директоров

Обращение Председателя Правления

О Компании

Наша история

География деятельности Фонда недвижимости

Ключевые события года

Структура группы Фонда недвижимости

Макроэкономические факторы

Основные направления деятельности

Планы на 2018 год

Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года

Информация о существенных сделках

Управление рисками и внутреннего контроля

Корпоративное управление

Об отчете

Устойчивое развитие Фонда недвижимости

Консолидированная финансовая отчетность

Показатель	2015	2016	2017
Структура персонала по полу			
Женщины	39	51	52
Мужчины	59	47	48
Текучесть, %	16	48	40
Фонд заработной платы (в том числе льготные выплаты и разовые премии, входящие в ФЗП, годовое вознаграждение) (тыс. тенге)	643 116	547 319	465 393
Фонд выплат социального характера (тыс. тенге)	11 091	9 406	10 777
Социальный налог (тыс. тенге)	79 776	75 356	74 578

Основные показатели по существенным штрафам

Показатель	2017
Денежное значение существенных штрафов и общее число нефинансовых санкций, наложенных за несоблюдение экологического законодательства и нормативных требований, тенге	0
Денежная сумма существенных штрафов, наложенных за несоблюдение законодательства и нормативных требований, касающихся предоставления и использования продукции и услуг, тенге	0

Деловая этика

Ключевыми корпоративными ценностями, на основе которых формируется деятельность Фонда недвижимости, являются честность, ответственность и профессионализм его работников, эффективность их труда, взаимовыручка, уважение друг к другу и к заинтересованным лицам. В Кодексе деловой этики определены общие нормы поведения, морально-этические нормы, нетерпимость к коррупции и извлечению личной выгоды при исполнении должностных обязанностей. Ознакомление с положениями Кодекса деловой этики всех работников Фонда недвижимости, включая должностных лиц, проводится регулярно, при принятии на работу. В 2017 году Фондом недвижимости

было проведено тестирование должностных лиц и работников на знание норм и положений Кодекса деловой этики, в котором приняли участие 62 работника.

В 2017 году зафиксировано одно нарушение норм Кодекса деловой этики работником Компании. Данный случай был отрегулирован своевременно.

В своей деятельности Фонд недвижимости неукоснительно соблюдает права человека. Компания не допускает дискриминации по национальности, полу, происхождению, возрасту

и иным основаниям, признает право работников на создание общественных объединений и организаций для защиты своих прав и интересов.

Фонд недвижимости содействует соблюдению прав человека в собственной деятельности и в деятельности партнеров через разработку и внедрение корпоративных документов и механизмов мониторинга и контроля, также периодически проводит анализ фактов нарушения прав человека в Компании.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

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

Предупреждение и противодействие коррупции

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

Информация об обучении работников в области прав человека за 2017 год (часы)

Показатель	2017
Количество часов обучения работников в области прав человека	92
Количество часов обучения работников в области прав человека, по полу	
Женщины	8
Мужчины	84

При противодействии коррупции и мошенничеству Фонд недвижимости основывается на следующих принципах:

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

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

Основные принципы противодействия мошенничеству и коррупции регламентированы в Политике противодействия мошенничеству и коррупции в Фонде недвижимости и Политике по устойчивому развитию.

Информирование о политиках и методах противодействия коррупции и обучение им

Фондом недвижимости проведен ряд тренингов и семинаров по вопросам антикоррупционной культуры, профилактики и противодействия коррупции и мошенничеству с привлечением работников Службы безопасности. В ходе встречи кратко обсуждались требования Закона Республики Казахстан от 18 ноября 2015 года № 410-V «О противодействии коррупции», Политики инициативного информирования и Программы противодействия коррупции на 2015–2020 годы. НДП «Нур-Отан». До работников были доведены положения настоящего закона,

регулирующие общественные отношения в сфере противодействия коррупции и реализации антикоррупционной политики Республики Казахстан. Обсуждены субъекты коррупционных правонарушений, общие и специальные меры противодействия коррупции, механизмы контроля по их соблюдению, приведены конкретные примеры санкций в случае нарушений.

Фонд недвижимости принимает все необходимые меры по предотвращению и профилактике коррупционных проявлений,

а также на постоянной основе проводит целенаправленную работу среди работников по предупреждению такого рода негативных явлений. Особо отмечается подписание Меморандума о сотрудничестве между Фондом недвижимости и компаниями застройщиков в области противодействия коррупции и иным правонарушениям.

Доля вовлеченности сотрудников подразделений корпоративной безопасности в обучение политикам и конкретным проце-



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

дурам Общества работы в области противодействия коррупции, соблюдения прав и свобод человека, требований Кодекса корпоративной этики в 2017 году достигла 100%. В дальнейшем будут продолжены обучение и тренинги работников по антикоррупционной политике.

С 2016 года среди работников портфельных компаний АО «Самрук-Қазына» действует горячая линия. Горячая линия обеспечивает конфиденциальный и безопасный способ, посредством которого работники или третьи лица могут поднимать вопросы или сообщать о любых фактах нарушения законо-

дательства, правовых норм, внутренней политики и неэтичного поведения работников или бизнес-партнеров. Горячая линия имеет отдельный номер телефона 8 800 080 19 94, специальный адрес электронной почты sk.hotline@deloitte.kz, а услуги связи предоставляются независимым провайдером.

Поддержка государственной политики

Одним из главных приоритетов Фонда недвижимости в соответствии с утвержденной Стратегией развития на 2018–2027 годы является обеспечение доступности жилья и развитие инфраструктуры для ведения бизнеса в регионах присутствия. В связи с этим Фонд недвижимости поддерживает осуществляемую

государством политику в сфере жилищного строительства и поддержки частных застройщиков.

Фонд недвижимости соблюдает принципы Yellow Pages Rule, которые провозглашают невмешательство сектора в те сферы

экономики, где представлен бизнес. Как квазигосударственная компания, Фонд недвижимости ведет свою деятельность в соответствии с перечнем видов деятельности, утвержденных Постановлением Правительства Республики Казахстан №1095 от 28 декабря 2015 года.

Показатель	2017
Общее денежное выражение пожертвований на политические цели по странам и получателям/бенефициарам, тенге	0

Ответственная цепочка поставок

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

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

Приоритетами закупочной деятельности Фонда недвижимости является:

- ▶ приобретение товаров, работ, услуг у организаций инвалидов, состоящих в Реестре организаций инвалидов Группы компаний АО «Самрук-Қазына»;
- ▶ приобретение товаров у товаропроизводителей закупаемого товара, состоящих в Реестре товаропроизводителей Группы компаний АО «Самрук-Қазына»;
- ▶ осуществление закупок среди квалифицированных потенциальных поставщиков.

Выбор поставщика в Фонде недвижимости осуществляется следующими способами:

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



Ключевые показатели года

Стратегические цели

Обращение Председателя Совета директоров

Обращение Председателя Правления

О Компании

Наша история

География деятельности Фонда недвижимости

Ключевые события года

Структура группы Фонда недвижимости

Макроэкономические факторы

Основные направления деятельности

Планы на 2018 год

Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года

Информация о существенных сделках

Управление рисками и внутреннего контроля

Корпоративное управление

Об отчете

Устойчивое развитие Фонда недвижимости

Консолидированная финансовая отчетность

Способ закупки*, сумма в тыс. тенге

Год	ЗОТТ	ЗОТ	ОТ	ОИ	ЦПЗ	Резиденты	Нерезиденты
2015	166 946	7 583 430	1 801 454	298 106	14 317	9 856	8 670,00
2016	121 718	12 447 035	0,00	415 748	34 420	13 018	0,00
2017	39 904	-	-	492 248	36 916	550 404	18 664

* Расшифровка аббревиатур Способов закупок:

ЗОТТ – электронные закупки способом открытого тендера с применением торгов на понижение
ЗОТ – электронные закупки способом открытого тендера

ОТ – закуп способом открытого тендера

ОИ – закуп способом из одного источника

ЦПЗ – электронные закупки способом запроса ценовых предложений

Структура закупок Компании товаров, работ и услуг

Год	сумма в тыс. тенге		
	Товары	Работы	Услуги
2015	98 442	9 342 229	423 582
2016	87 599	12 689 028	242 295
2017	74 016	152 885	323 503

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

Охрана окружающей среды

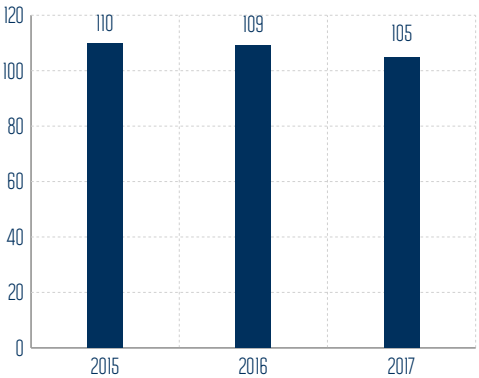
Фонд недвижимости рассматривает деятельность по охране окружающей среды как важную часть своей текущей работы, осознавая необходимость поддержания экологического равновесия и бережного отношения к окружающей среде. Для минимизации воздействия на окружающую среду Компания в 2017 году актуализировала цели в экологическом направлении деятельности:

- ▶ безопасное и устойчивое развитие при осуществлении деятельности;

- ▶ обеспечение соответствия деятельности Фонда недвижимости всем требованиям и нормам, установленным природоохранным законодательством;
- ▶ минимизация рисков неблагоприятного воздействия от реализуемой деятельности Фонда недвижимости на окружающую среду;
- ▶ ответственное отношение и рациональное использование земельных участков, принадлежащих Фонду недвижимости;
- ▶ постоянное улучшение системы экологического менеджмента.

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

Общее число контрагентов



Компания проводит работу по охране окружающей среды в регионах присутствия, основанную на принципах устойчивого развития, под которым понимается сбалансированное сочетание экономического роста и сохранения благоприятной окружающей среды для настоящего и будущих поколений.

Фонд недвижимости в своей деятельности стремится неукоснительно соблюдать и с уважением относиться к действующему законодательству Республики Казахстан, нормам международного права и стандартам по охране окружающей среды.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

При строительстве жилых объектов, финансируемых Фондом недвижимости и частными застройщиками, за период 2017 года было использовано материалов на общую сумму 28,9 млрд. тенге, что составляет около 65% от стоимости выполненных строительно-монтажных работ, в т.ч.:

Наименование жилых объектов	В т.ч. по материалам
Жилой комплекс «Ertis City», 1-я очередь, г. Усть-Каменогорск	2,2
Жилой комплекс «Алтын Шар», г. Астана	2,5
Жилой комплекс «Alatau City», г. Астана	4,3
Жилой комплекс «Nova City», г. Астана	7,8
Многофункциональный жилой комплекс «VOSTOCHKA.KZ», г. Алматы	0,5
Жилой комплекс «Ertis City», 2-я очередь, г. Усть-Каменогорск	1,5
Многokвартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в районе жилого массива «Комсомольский», г. Астана	1,7
Многokвартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Астана	0,2
Жилой комплекс, состоящий из 5-ти и 3-этажных многоквартирных домов в мкр. Тулпар, г. Шымкент	0,1
Жилые дома в мкр. Тулпар в г. Шымкенте (Тулпар 3, блокированные дома по ул. Толеметова)	0,1
ИТОГО:	20,9
Многokвартирный жилой комплекс «Шыгыс», г. Астана	0,5
Жилой комплекс «Адия», г. Шымкент	0,2
Жилой комплекс «Жеруйык», г. Атырау	0,3
Паркинг для жилого дома, г. Астана	0,0
170-квартирный жилой дом № 15, г. Кызылорда	0,8
9–14 этажные жилые дома с коммерческими помещениями, г. Актау	4,4
50-квартирный жилой дом № 1, г. Кызылорда	1,5
Многokвартирный жилой комплекс с паркингом, г. Астана	0,3
ИТОГО:	8,0

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

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

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

Развитие кадрового потенциала

Работники являются ключевым активом Фонда недвижимости, его стратегическими партнерами в достижении целей устойчивого развития. В команде Компании работают профессионалы с высоким уровнем вовлеченности, разделяющие ценности Компании. Забота об их благополучии, обеспечение максимума возможностей для их развития, привлечение и удержание лучших сотрудников – приоритетные направления для Фонда недвижимости.

Одним из важных направлений кадровой политики Фонда недвижимости является развитие и обучение персонала, построенные на принципах:

- ▶ соответствие тем и содержания профессионального обучения потребностям, определенным в соответствии с должностными обязанностями работника, результатами оценки его деятельности, целями и задачами, поставленными перед работником;
- ▶ направленность обучающих мероприятий на решение конкретных задач, обеспечивающих повышение эффективности деятельности работников Фонда недвижимости, изучение лучших мировых практик и международных стандартов;

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

Фонд недвижимости по собственным проектам проводит мониторинг эмиссий в окружающую среду. Так, по проектам строительства многоквартирного жилого комплекса с паркингом, находящимся на пересечении улиц Хусейн бен Талал и Енбек-

шилер в г. Астане, а также 9–14 этажных жилых домов с коммерческими помещениями в микрорайоне 32 «А» в г. Актау, генеральными подрядчиками ТОО «ASTI» и ТОО «Eileen Group» в течение 2017 года на регулярной основе предоставлялась информация с расчетами фактических эмиссий, а также осуществленным платежам в местный бюджет.

- ▶ непрерывность и планомерность процесса обучения и развития работника, с использованием различных форм обучения и развития;
- ▶ проведение целенаправленной политики обучения и развития работников для выполнения текущих и будущих бизнес-процессов;
- ▶ реализация мероприятий по обучению и развитию работников в соответствии с индивидуальными планами развития работников, карьерными планами работников, состоящих в кадровом резерве Фонда недвижимости;

- ▶ сотрудничество с организациями образования Республики Казахстан по повышению уровня подготовки выпускников.

Организация обучения в Фонде недвижимости состоит из следующих этапов:

Определение
потребностей
в обучении

Организация
и мониторинг
процесса
обучения

Анализ
эффективности
проведенного
обучения



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

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

Также проводится обучение работников Компании принципам устойчивого развития. 14–15 июля 2017 года управляющий директор по трансформации и директор Департамента стратегии и трансформации прошли семинар по подготовке отчетности в области устойчивого развития по Руководству GRI, организованный компанией CSR Central Asia. Также, 28–29 марта 2017 года работником данного Департамента пройден семинар по подготовке отчетности в области устойчивого развития по Руководству GRI, организованный Корпоративным университетом «Самрук-Қазына».

Система мотивации

Система оплаты труда Фонда недвижимости регулируется Правилами оплаты труда и премирования работников Фонда недвижимости, целью которых является оказание содействия в достижении стратегических целей Компании путем установления эффективной системы оплаты труда.

Информация об обучении работников за 2017 год (часы)

Показатель	2017
Среднегодовое количество часов обучения сотрудников	4 156
Среднегодовое количество часов обучения сотрудников, по полу	
Женщины	2 373
Мужчины	1 782
Среднегодовое количество часов обучения сотрудников, по категориям	
Руководящие и управленческие работники (с учетом обучения на MBA и ДБА)	1 064
Руководители среднего звена (с учетом e-learning)	1 142
Главные менеджеры и менеджеры (с учетом e-learning)	1 950

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

Работникам Фонда недвижимости выплачиваются:

- 1). материальная помощь;
- 2). компенсационные расходы;
- 3). медицинское страхование работников и членов их семей.

В Компании предусмотрено равное вознаграждение за труд мужчин и женщин.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Экономическое воздействие в регионах присутствия

Фонд недвижимости существует на рынке недвижимости с 2009 года, и за это время Компания приняла участие в реализации нескольких государственных программ в области строительства и реализации доступного жилья населению. При участии Фонда недвижимости в эксплуатацию введено свыше 1,5 млн. квадратных метров недвижимости.

Фонд недвижимости способствует развитию государства путем выплаты налогов и сборов в бюджет, обеспечения рабочих мест, а также приобретения товаров, оборудования и услуг у казахстанских производителей. Достижение финансовых и операционных показателей Фондом недвижимости не противоречит принципам устойчивого развития.

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

Обеспечение рабочими местами в реализуемых проектах в регионах присутствия в 2017 году

№	Наименование	Количество рабочих мест
1	г. Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанская область	40
2	г. Актау, Мангистауская область	638
3	г. Шымкент, Южно-Казахстанская область	154
4	г. Алматы, Алматинская область	399
5	г. Астана, Акмолинская область	860
ИТОГО в 2017 году		2 091

ния инвестиционной привлекательности региона. Ключевыми факторами повышения эффективности Фонда недвижимости являются управление инвестициями и рентабельностью, успешная реализация программы государственных жилищных программ и инициативы по увеличению акционерной стоимости. В ходе реализации проектов Фонд недвижимости создает рабочие места в регионах своего присутствия и оказывает

содействие экономическому подъему регионов. За 2010–2017 годы было поддержано свыше 20 тыс. рабочих мест на объектах строительства в 11 регионах страны, из них в 2017 году – свыше 2 тыс. рабочих мест. Привлечено порядка 25,6 млрд. тенге частных инвестиций в сферу жилищного строительства. Доля казахстанского содержания в 2017 году составила 63% с учетом долгосрочных закупок.

Спонсорство и благотворительность

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

Средства на деятельность в данном направлении в бюджете Компании на 2017 год не предусматривались.

Спонсорская и благотворительная помощь осуществляются работниками Фонда недвижимости на добровольной основе. В течение 2017 года работниками Компании были поддержаны следующие социальные благотворительные инициативы:

- ▶ пострадавшим в результате чрезвычайной ситуации в поселке Шахан города Шахтинска работниками Фонда недвижимости собраны средства;
- ▶ в связи с Днем Победы в 2017 году оказана адресная помощь ветеранам Великой Отечественной войны, прикре-

пленным к Фонду недвижимости Советом ветеранов города Астаны;

- ▶ в течение года оказана благотворительная помощь обратившимся за помощью за счет собственных средств работников Компании.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ СДЕЛКАХ

Фондом недвижимости в 2017 год были заключены следующие сделки, в совершении которых имеется заинтересованность:

- 10 января 2017 года заключено дополнительное соглашение от 10 января 2017 года №1 к Кредитному договору с ТОО «СК Девелопмент» №25 от 31.03.2016 года об освоении средств кредита до 01.07.2017 года;
- 18 января 2017 года заключен договор № ЭП/2017-41 на оказание услуг экспресс-почты «EMS Kazpost» с АО «Казпочта»;
- 31 января 2017 года заключен договор об оказании услуг телекоммуникаций №4976/СС с АО «Казахтелеком»;
- 02 февраля 2017 года заключен Договор №47- II КБ на услуги Colocation (Астана) с АО «Казахтелеком»;
- 02 февраля 2016 года заключен договор на предоставление услуги телевидения №4983/СС с АО «Казахтелеком» (ТОО «ALACAST»);
- 03 февраля 2017 года заключен Договор №4984/СС об оказании услуг телекоммуникаций с АО «Казахтелеком»;
- 03 февраля 2017 года заключен Договор об оказании услуг аренды офисных помещений №6 с ТОО «СК Девелопмент»;
- 09 февраля 2017 года с ТОО «Семсер-Өрт сөндіруші» заключен договор о закупках услуг противопожарной службы АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» №13;
- 15 февраля 2017 года с ТОО «Самрук-Қазына Контракт» заключен договор №98 на оказание услуг по тех. сопровождению Карты мониторинга местного содержания;
- 16 февраля 2017 года заключен договор № ЕНС-95/2017 с ТОО «Самрук-Қазына Контракт» на оказание услуг по актуализации Единого номенклатурного справочника ТРУ;

- 16 февраля 2017 года заключен договор №08 – ИС23/127 с ТОО «Самрук-Қазына Контракт» на оказание услуг по предоставлению права пользования Информационной системой электронных закупок АО «ФНБ «Самрук-Қазына» ;
- 16 марта 2017 года с ТОО «KT Cloud Lab» было заключен договор закупок услуг колл-центра в АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» №86-К;
- 9 мая 2017 года с ТОО «Семсер-Өрт сөндіруші» заключен договор о закупках услуг противопожарной службы АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» №61;
- 04 июля 2017 года с АО «Самрук-Қазына» заключено дополнительное соглашение №1 к Кредитному договору от 31.03.2016 года №575-и, согласно которому включены положения о досрочном погашении Фондом недвижимости ежеквартально обязательств;
- 05 июля 2017 года с ТОО «ФН Менеджмент» заключен договор аренды №20 об аренде офиса, площадью 447,9 по адресу г. Астана, район «Есиль», проспект Мәңгілік Ел, д. 19/2 (ранее ул. Орынбор, д. 21/1, офис №2);
- 10 июля 2017 года с ТОО «СК Девелопмент» заключено дополнительное соглашение №2 к Кредитному договору от 31.03.2016 года №25, согласно которому включены положения о досрочном погашении Товариществом ежеквартально обязательств;
- 10 июля 2017 года с АО «Казахтелеком» заключено дополнительное соглашение №1 к Договору №4976/СС от 31.01.2017 года об оказании услуг телекоммуникаций, изменена общая сумма договора;
- 23 августа 2017 года с ТОО «ФН Менеджмент» заключен Договор аренды №26 об аренде помещений (56,7 кв. м.

Приложение №1

- (н.п. 11/61) – под склад, 6,7 м² (н.п. 11/59) – под архив), находящихся по адресу: проспект Мәңгілік Ел, дом 19/2 (ранее ул. Орынбор, дом 21/1);
- 11 сентября 2017 года с АО «Самрук-Қазына» заключено дополнительное соглашение №3 к Кредитному договору от 05.09.2012 года №187- и, где в Кредитный договор включены положения об изменении условий использования займа Фондом недвижимости;
- 20 сентября 2017 года с АО «Самрук-Қазына» заключено дополнительное соглашение №5 к Договору об открытии Кредитной линии от 18.08.2009 года №10/ФН о включении условия об условиях возврата займа;
- 20 сентября 2017 года с АО «Самрук-Қазына» заключено Дополнительное соглашение №2 к Кредитному договору от 27.05.2016 года №581- и, где в Кредитный договор включены положения об изменении условий использования и освоения займа Фондом недвижимости;
- 11 октября 2017 года с АО «Казахтелеком» заключено дополнительное соглашение №2 к Договору №4976/СС от 31 января 2017 года;
- 28 ноября 2017 года с ТОО «KT Cloud Lab» заключен Договор о закупке программного обеспечения №280 – к;
- 20 декабря 2017 года с АО «Казпочта» заключено дополнительное соглашение к договору на оказание услуг экспресс-почты «EMS Kazpost» № ЭП/2017-41 от 18.01.2017 года;
- 28 декабря 2017 года с АО «Казпочта» заключен договор на оказание услуг экспресс-почты «EMS Kazpost» 16.01- 11/38-14 в части дополнительных услуг.



Приложение № 1

Информация о соглашениях с государственными органами

За отчетный период Фонд недвижимости для регламентации механизма распределения жилых помещений в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» и формирования пула на получение жилья с участниками Программы заключил следующие соглашения с местными исполнительными органами:

— Соглашение о сотрудничестве по распределению жилых помещений (квартир) в рамках Программы жилищного строи-

тельства «Нұрлы жер» от 16 марта 2017 года с Акиматом города Атырау;

— Соглашение о сотрудничестве по распределению жилых помещений (квартир) в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» № 24 от 28 июля 2017 года с Акиматом города Кызылорда.

В соглашениях предусмотрены общие положения взаимодействия Фонда недвижимости с МИО в части предоставления Фондом недвижимости информации о жилых помещениях (типах квартир и способах реализации) МИО, формирования МИО Пулов по каждому типу квартиру и способу реализации, списков участников Программы, и заключения с ними договоров аренды с выкупом.

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



Приложение № 2

Указатель содержания GRI для Основного варианта отчета, подготовленного в соответствии с Руководством подготовки отчетности в области устойчивого развития

ОБЩИЕ СТАНДАРТНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ОТЧЕТНОСТИ G4

Описание	Страница	Примечание
СТРАТЕГИЯ И АНАЛИЗ		
G4-1 Приветственное слово первого руководителя о значимости устойчивого развития для организации, стратегии организации и стратегии устойчивого развития	Обращение Председателя Совета директоров Обращение Председателя Правления	
G4-2 Описание ключевых воздействий, рисков и возможностей	Управление рисками и внутреннего контроля Принцип предосторожности	
ПРОФИЛЬ ОРГАНИЗАЦИИ		
G4-3 Название организации	О Компании	
G4-4 Главные бренды, виды продукции, а также услуги	О Компании Основные направления деятельности	
G4-5 Расположение штаб-квартиры организации	Контактная информация	АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» расположен в г. Астане, по адресу: пр. Мәңгілік ел, 10. Представительство Фонда недвижимости находится в г. Алматы, по адресу: пр. Райымбека, 481 В.
G4-6 Количество стран, в которых организация осуществляет свою деятельность		Фонд недвижимости осуществляет свою деятельность в Республике Казахстан
G4-7 Характер собственности и организационно-правовая форма	О Компании	
G4-8 Рынки, на которых работает организация	География деятельности Фонда недвижимости Основные направления деятельности	
G4-9 Масштаб организации	Бизнес-модель Фонда недвижимости Основные направления деятельности Фонда недвижимости	
G4-10 Общая численность персонала, гендерное распределение	Основные показатели в области устойчивого развития	

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



Приложение № 2

Описание	Страница	Примечание
G4-11 Процент всех сотрудников, охваченных коллективными договорами		В Фонде недвижимости нет практики заключения коллективных договоров. Работники нанимаются на индивидуальной основе, и им полностью предоставляются права в соответствии с трудовым законодательством РК.
G4-12 Цепочка поставок организации	Ответственная цепочка поставок	
G4-13 Существенные изменения масштабов, структуры или собственности организации, или ее цепочки поставок, произошедшие на протяжении отчетного периода		В течение отчетного периода не было существенных изменений.
G4-14 Применение принципа предосторожности и методы применения	Управление рисками и внутреннего контроля Принцип предосторожности	
G4-15 Разработанные внешними сторонами экономические, экологические и социальные хартии, принципы или другие инициативы, к которым организация присоединилась или поддерживает		В настоящее время Фонд недвижимости формально не присоединился к какой-либо из таких инициатив. При этом Фонд недвижимости руководствуется принципами, зафиксированными в международном стандарте ISO 26000 (Руководство по социальной ответственности) и в Кодексе корпоративного управления, а также публикует отчетность об устойчивом развитии, ориентированную на Руководство Глобальной инициативы по отчетности (GRI).
G4-16 Членство в ассоциациях		В настоящее время Фонд недвижимости формально не является участником ассоциаций.
ВЫЯВЛЕННЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ И ГРАНИЦЫ		
G4-17 Перечисление всех юридических лиц, отчетность которых была включена в консолидированную финансовую отчетность или аналогичные документы организации	Структура активов Фонда недвижимости	Более подробная информация приведена в Годовом отчете за 2016 год «Структура активов Фонда недвижимости», стр. 46.
G4-18 Методика определения содержания отчета и Границ аспектов. Информация о том, как организация применяла Принципы подготовки отчетности при определении содержания отчета	Об отчете в области устойчивого развития Управление устойчивым развитием	
G4-19 Список всех существенных аспектов, выявленных в процессе определения содержания отчета	Матрица материальности выявленных аспектов	

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



Приложение № 2

Описание	Страница	Примечание
G4-20 Описание по каждому существенному аспекту Подробности раскрываются в разделах раскрытия существенных аспектов	Управление устойчивым развитием	Подробности раскрываются в разделах раскрытия существенных аспектов
G4-21 Границы каждого существенного Аспекта . Подробности раскрываются в разделах раскрытия существенных аспектов	Об отчете в области устойчивого развития	Подробности раскрываются в разделах раскрытия существенных аспектов
G4-22 Любые повторные представления информации, предоставление предыдущих отчетов и причины таких повторных предоставлений	Об отчете Об отчете в области устойчивого развития	
G4-23 Значительные изменения, произошедшие в предыдущих отчетах в области содержания отчета и в Границах аспектов	Об отчете в области устойчивого развития	Значительных изменений за отчетный период не было
G4-24 Список заинтересованных сторон, с которыми организация взаимодействует	Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами	
G4-25 Принципы выявления и отбора заинтересованных сторон для взаимодействия	Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами	Более подробная информация изложена в отчете Фонда недвижимости в области устойчивого развития за 2016 год: www.fnsk.kz
G4-26 Подход организации к взаимодействию с заинтересованными сторонами	Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами	
G4-27 Ключевые темы и опасения, которые были подняты заинтересованными сторонами в рамках взаимодействия с организацией	Матрица материальности выявленных аспектов	
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ		
G4-28 Отчетный период		В Годовом отчете отражена основная экономическая, социальная и экологическая деятельность Компании в контексте устойчивого развития в период с 1 января по 31 декабря 2017 года.
G4-29 Дата публикации предыдущего отчета	Первый отчет Фонда недвижимости в области устойчивого развития за 2016 год был опубликован 14 декабря 2017 года	
G4-30 Цикл отчетности		В Годовом отчете отражена основная экономическая, социальная и экологическая деятельность Компании в контексте устойчивого развития в период с 1 января по 31 декабря 2017 года.

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



Приложение № 2

Описание	Страница	Примечание
G4-31 Контактное лицо для обращения с вопросами относительно данного отчета или его содержания		Назерке Конысбай, Департамент стратегии и трансформации, Тел.: 8(7172)570190 e-mail: n.konysbai@fnsk.kz
G4-32 Вариант подготовки отчета в соответствии с руководством GRI, выбранный организацией	Об отчете в области устойчивого развития	
G4-33 Политика и текущая практика Организации в отношении поиска внешнего поручительства для отчета	Об отчете в области устойчивого развития	
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ		
G4-34 – Структура корпоративного управления организацией, включая комитеты высшего органа корпоративного управления	Корпоративное управление	Более подробная информация приведена в Годовом отчете Фонда недвижимости за 2016 год раздел «Корпоративное управление», стр.53–119.
ЭТИКА И ДОБРОСОВЕСТНОСТЬ		
G4-56 Организационные ценности, принципы, стандарты и нормы поведения, такие как кодексы поведения и этические кодексы	Деловая этика	

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



Приложение № 3

СПЕЦИФИЧНЫЕ СТАНДАРТНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ОТЧЕТНОСТИ G4

Существенный аспект	СПМ и индикаторы	Описание	Страница	Примечание
ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КАТЕГОРИЯ				
Экономическая результативность	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием	
	G4-EC1	Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость	Основные показатели в области устойчивого развития	
Практики закупок	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием Ответственная цепочка поставок	
	G4-EC9	Доля расходов на местных поставщиков в существенных регионах осуществления деятельности	Ответственная цепочка поставок	
ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ КАТЕГОРИЯ				
Материалы	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием Охрана окружающей среды	
	G4-EN1	Израсходованные материалы по массе или объему	Охрана окружающей среды	
Выбросы	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием Охрана окружающей среды	
	G4-EN15	Прямые выбросы парниковых газов	Охрана окружающей среды	
Соответствие требованиям	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием Охрана окружающей среды	
	G4-EN29	Денежное значение существенных штрафов и общее число нефинансовых санкций, наложенных за несоблюдение экологического законодательства и нормативных требований		В течение отчетного периода в Фонде недвижимости не было подобных событий.
СОЦИАЛЬНАЯ КАТЕГОРИЯ: практика трудовых отношений и достойный труд				
Подготовка и образование	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием Развитие кадрового потенциала	
	G4-LA9	Среднегодовое количество часов обучения одного сотрудника с разбивкой по полу и категориям сотрудников	Развитие кадрового потенциала	
Равное вознаграждение для женщин и мужчин	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием Развитие кадрового потенциала	

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



Приложение № 3

- [Ключевые показатели года](#)
- [Стратегические цели](#)
- [Обращение Председателя Совета директоров](#)
- [Обращение Председателя Правления](#)
- [О Компании](#)
- [Наша история](#)
- [География деятельности Фонда недвижимости](#)
- [Ключевые события года](#)
- [Структура группы Фонда недвижимости](#)
- [Макроэкономические факторы](#)
- [Основные направления деятельности](#)
- [Планы на 2018 год](#)
- [Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)
- [Информация о существенных сделках](#)
- [Управление рисками и внутреннего контроля](#)
- [Корпоративное управление](#)
- [Об отчете](#)
- [Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)
- [Консолидированная финансовая отчетность](#)

Существенный аспект	СПМ и индикаторы	Описание	Страница	Примечание
	G4-LA13	Отношение базового оклада мужчин и женщин в разбивке по категориям работников и по существенным регионам осуществления деятельности организации	Система мотивации персонала	Фонд недвижимости придерживается принципа равного вознаграждения в отношении мужчин и женщин. Основанием для решения кадровых вопросов является квалификация, профессиональные знания и требования бизнеса. В период с 2015–2017 годов базовый оклад мужчин и женщин находится на одном уровне и отличается только по категориям работников.
СОЦИАЛЬНАЯ КАТЕГОРИЯ: права человека				
Недопущение дискриминации	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием Предупреждение и противодействие коррупции	
	G4-HR3	Общее количество случаев дискриминации и предпринятые корректирующие действия		В течение отчетного периода в Фонде недвижимости не было подобных событий.
	G4-HR7	Доля сотрудников службы безопасности, прошедших обучение политикам и процедурам в отношении аспектов прав человека, связанных с осуществляемой деятельностью	Предупреждение и противодействие коррупции	
Инвестиции	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием Развитие кадрового потенциала	
	G4-HR2	Общее количество часов обучения сотрудников политикам, связанным со значимыми для деятельности организации аспектами прав человека, включая долю обученных сотрудников	Развитие кадрового потенциала	
	G4-S08	Денежное выражение существенных штрафов и общее число нефинансовых санкций, наложенных за несоблюдение законодательства и нормативных требований		В течение отчетного периода в Фонде недвижимости не было подобных событий.
СОЦИАЛЬНАЯ КАТЕГОРИЯ: общество				
Противодействие коррупции	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием Предупреждение и противодействие коррупции	



Приложение № 3

Существенный аспект	СПМ и индикаторы	Описание	Страница	Примечание
	G4-S04	Информирование о политиках и методах противодействия коррупции и обучение им	Предупреждение и противодействие коррупции Информирование о политиках и методах противодействия коррупции и обучение им	
	G4-S08	Денежное выражение существенных штрафов и общее число нефинансовых санкций, наложенных за несоблюдение законодательства и нормативных требований		В течение отчетного периода в Фонде недвижимости не было подобных событий.
Государственная политика	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием Поддержка государственной политики	
	G4-S06	Общее денежное выражение пожертвований на политические цели по странам и получателям/бенефициарам		В течение отчетного периода в Фонде недвижимости не было подобных событий.
СОЦИАЛЬНАЯ КАТЕГОРИЯ: ответственность за продукцию				
Соответствие требованиям	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием	
	G4-PR9	Денежная сумма существенных штрафов, наложенных за несоблюдение законодательства и нормативных требований, касающихся предоставления и использования продукции и услуг		Штрафов за несоблюдение законодательства и нормативных требований за 2017 год в существенном размере не налагалось.
	G4-PR7	Общее количество случаев несоответствия нормативным требованиям и добровольным кодексам, касающихся маркетинговых коммуникаций, включая рекламу, продвижение продукции и спонсорство, в разбивке по видам последствий		В течение отчетного периода в Фонде недвижимости не было подобных событий.
Неприкосновенность частной жизни потребителя	G4-СПМ	Сведения о подходах менеджмента	Управление устойчивым развитием	
	G4-PR8	Общее количество обоснованных жалоб, касающихся нарушения неприкосновенности частной жизни потребителя и утери данных о потребителях		В 2017 году не было выявлено случаев утечек, кражи или утери данных о потребителях.

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Консолидированная финансовая отчетность

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года,
с отчетом независимого аудитора

СОДЕРЖАНИЕ

Отчет независимого аудитора	
Консолидированная финансовая отчетность	
Консолидированный отчет о финансовом положении	94-95
Консолидированный отчет о совокупном доходе	96
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	97
Консолидированный отчет о движении денежных средств	98-99
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	100-158

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О
ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

По состоянию на 31 декабря 2017 года

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

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О
ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

По состоянию на 31 декабря 2017 года

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

Председатель Правления

Жетпісбай А.Ш.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

Председателя Правления

Жетпісбай А.Ш.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

В тысячах тенге	Уставный капитал	Дополнительный оплаченный капитал	Резерв переоценки инструментов, имеющихся в наличии для продажи (Примечание 20)	Нераспределенная прибыль	Итого
На 31 декабря 2015 года	19.990.162	3.437.245	(188.267)	9.764.194	33.003.334
Прибыль за отчетный период	–	–	–	4.089.267	4.089.267
Прочий совокупный убыток	–	–	(266.843)	–	(266.843)
Итого совокупный доход	–	–	(266.843)	4.089.267	3.822.424
Дивиденды (Примечание 18)	–	–	–	(220.079)	(220.079)
На 31 декабря 2016 года	19.990.162	3.437.245	(455.110)	13.633.382	36.605.679
Прибыль за отчетный период	–	–	–	3.837.127	3.837.127
Прочий совокупный доход	–	–	165.869	–	165.869
Итого совокупный доход	–	–	165.869	3.837.127	4.002.996
Дивиденды (Примечание 18)	–	–	–	(613.390)	(613.390)
На 31 декабря 2017 года	19.990.162	3.437.245	(289.241)	16.857.119	39.995.285

Председатель Правления Жетпісбай А.Ш.

Главный бухгалтер Сипульдина Б.К.

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

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

Председатель Правления Жетпісбай А.Ш.

Главный бухгалтер Сипульдина Б.К.

- Ключевые показатели года
- Стратегические цели
- Обращение Председателя Совета директоров
- Обращение Председателя Правления
- О Компании
- Наша история
- География деятельности Фонда недвижимости
- Ключевые события года
- Структура группы Фонда недвижимости
- Макроэкономические факторы
- Основные направления деятельности
- Планы на 2018 год
- Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года
- Информация о существенных сделках
- Управление рисками и внутреннего контроля
- Корпоративное управление
- Об отчете
- Устойчивое развитие Фонда недвижимости
- Консолидированная финансовая отчетность



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

1. Корпоративная информация

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

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

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

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

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

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

Основная деятельность Компании включает следующее:

- ▶ создание новых активов в виде жилых и коммерческих помещений;

- ▶ финансирование объектов строительства, приобретение жилых и нежилых (коммерческих) помещений в завершенных или строящихся объектах недвижимости;
- ▶ обеспечение управления недвижимостью.

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

Стратегические направления развития Компании на 2018–2027 годы:

Создание возможностей для развития бизнеса:

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

Поддержка мобильности населения:

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

и реабилитации населения в высококачественных условиях.

Территориальное развитие:

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

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

Финансовые результаты Группы зависят от специфичности строительной отрасли, для которой характерен длительный производственный цикл, строительство объектов недвижимости осуществляется, в среднем, за период от 1,5 до 3 лет. При этом в период строительства и инвестирования в строительство наблюдается снижение доходов от реализации объектов недвижимости, увеличение капитализации затрат на объекты строительства / авансов, выданных строительным организациям. Соответственно, после сдачи объектов недвижимости наблюдается рост доходов от основной деятельности Группы.

Помимо этого на финансовые результаты Группы влияют признание и последующая оценка финансовых инструментов, возникающих от управления денежными средствами, включая

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

процентные доходы и расходы от выданного и полученного финансирования под исполнение государственных программ и доходы по процентам от размещения временно свободных денежных средств на депозитах в банках второго уровня Республики Казахстан (Примечание 31).

2. Основа подготовки финансовой отчетности

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»).

Основа консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность материнской компании и ее дочерней компании по состоянию на 31 декабря 2017 года. Контроль осуществляется в том случае, если Группа имеет или подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в инвестиции или имеет право на получение такого дохода, а также возможность влиять на доход при помощи своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- ▶ наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- ▶ наличие у Группы подверженности рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или прав на получение такого дохода;

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

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 ка-

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

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

- ▶ соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;
- ▶ права, обусловленные другими соглашениями;
- ▶ права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

захстанских тенге (далее — «тенге»), а все суммы округлены до целых тысяч, кроме случаев, где указано иное.

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

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относятся на собственников материнской компании Группы и неконтролирующие доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтролирующих долей участия. При необходимости финансовая отчетность



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

дочерних компаний корректируется для приведения учетной политики таких компаний в соответствие с учетной политикой Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов (в том числе гудвила), соответствующих обязательств; неконтролирующих долей участия и прочих компонентов собственного капитала, и признает возникшие при-

быль или убыток в составе прибыли или убытка. Оставшиеся инвестиции признаются по справедливой стоимости.

Дочерние и ассоциированные организации

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

Наименование	Место регистрации	Основная деятельность	Доля участия	
			2017 год	2016 год
ТОО «ФН Менеджмент»	Казахстан	Продажа и сдача в аренду недвижимости	49%	49%
ТОО «СК Девелопмент»	Казахстан	Девелопмент, финансирование и последующее управление/реализация объектов недвижимости	100%	100%

3. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства выполнения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на представленные в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также раскрытие информации об этих статьях и об условных обязательствах. Неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости активов или обяза-

тельств, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

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

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

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Обесценение нефинансовых активов

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

наблюдаемых рыночных ценах за вычетом дополнительных затрат, понесенных в связи с выбытием актива. Расчет ценности от использования основан на модели дисконтированных денежных потоков. Денежные потоки извлекаются из бюджета на следующие пять лет и не включают в себя деятельность по реструктуризации, по проведению которой у Группы еще не имеется обязательств, или существенные инвестиции в будущем, которые улучшат результаты активов проверяемого на

предмет обесценения подразделения, генерирующего денежные потоки. Возмещаемая стоимость наиболее чувствительна к ставке дисконтирования, используемой в модели дисконтированных денежных потоков, а также к ожидаемым притокам денежных средств и темпам роста, использованным в целях экстраполяции.

Классификация финансовых активов как предназначенных для торговли или имеющих в наличии для продажи

Группа анализирует финансовые активы, предназначенные для торговли, отличные от производных инструментов, на предмет уместности допущения о наличии намерения их продажи в ближайшем будущем. Если в редких случаях Группа не в состоянии осуществлять торговлю данными активами ввиду отсутствия

активных рынков для них и намерения руководства относительно их продажи в ближайшем будущем изменились, Группа может принять решение о переклассификации таких финансовых активов.

Переклассификация таких активов в категории займов и дебиторской задолженности, инструментов, имеющих в наличии для продажи, или финансовых инструментов, удерживаемых до погашения, зависит от характера актива.

Авансы, выданные строительным компаниям

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

Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения

В момент признания договора финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения учитываются по справедливой стоимости, рассчитанной как приведенная стоимость будущих денежных потоков, дисконтированных по рыночным ставкам на дату выдачи финансирования. По договорам 2017 года средняя ставка дисконтирования составила 15% (2016 год:

15%) и представляла собой рыночную ставку по аналогичным финансовым инструментам.

После первоначального признания договоры финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения оце-

ниваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Договорные обязательства по операционной аренде – Группа в качестве арендодателя

Группа заключила договоры аренды коммерческой недвижимости, учитываемой в рамках портфеля инвестиционной недвижимости. На основании анализа условий договоров (например, таких, согласно которым срок аренды не представляет собой

основную часть срока экономического использования объекта коммерческой недвижимости и приведенная стоимость минимальных платежей по аренде не равняется практически всей справедливой стоимости коммерческой недвижимости) Группа

установила, что у нее сохраняются все значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности на указанное имущество и, следовательно, применяет к этим договорам порядок учета, определенный для договоров операционной аренды.

Классификация инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

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

- ▶ Инвестиционная недвижимость включает в себя квартиры, паркинги и коммерческие помещения,

которые не применяются ни для использования в деятельности Группы, ни для продажи в операционной деятельности, а удерживаются, в первую очередь, для того, чтобы получать доход от аренды и доход от прироста стоимости капитала.

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

Стоимость инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском 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 инвестиционной недвижимости раскрыта в Примечании 6.

Недвижимость для реализации отражается по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации (ЧСР). ЧСР для недвижимости для реализации оценивается с учетом рыночной конъюнктуры и цен, существующих на отчетную дату, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие недавние рыночные операции.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

4. Обзор существенных аспектов учетной политики

Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

Группа изменила метод предоставления консолидированного отчета о движении денежных средств с косвенного метода на прямой метод за период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2017 года, поскольку Группа считает, что прямой метод позволяет представить информацию, которая является более уместной для пользователей финансовой отчетности. Группа применила метод представления консолидированного отчета о движении денежных средств на ретроспективной основе. Также Группа решила отразить денежные поступления по процентам от выданных займов, размещенных депозитов и удерживаемых для продажи ценных бумаг в составе операционной деятельности, так как такое представление лучше отражает деятельность Группы (Примечание 1).

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

В тысячах тенге	Как было представлено	Перегруппировки	Как представлено
Чистые денежные потоки, полученные от операционной деятельности	5.483.030	6.713.633	12.196.663
Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности	(46.293.893)	(6.713.633)	(53.007.526)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

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

Характер и влияние каждой поправки описаны ниже.

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

Поправки требуют, чтобы организация раскрывала информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятель-

ностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, прибыль или убытки от изменения валютных курсов). Группа предоставила информацию за текущий период, так и за предшествующий сравнительный период в Примечании 19.

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

Поправки разъясняют, что организация должна учитывать то, ограничивает ли налоговое законодательство источники налогооблагаемой прибыли, против которой она может делать вычеты при восстановлении такой вычитаемой временной разницы, связанной с нереализован-

ными убытками. Кроме того, поправки содержат указания в отношении того, как организация должна определять будущую налогооблагаемую прибыль, и описывают обстоятельства, при которых налогооблагаемая прибыль может предусматривать возмещение некоторых активов в сумме, превышающей их балансовую стоимость. Группа применила поправки ретроспективно. Однако их применение не оказало влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы, поскольку Группа не имеет вычитаемых временных разниц или активов, которые относятся к сфере применения данных поправок.

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

- Ключевые показатели года
- Стратегические цели
- Обращение Председателя Совета директоров
- Обращение Председателя Правления
- О Компании
- Наша история
- География деятельности Фонда недвижимости
- Ключевые события года
- Структура группы Фонда недвижимости
- Макроэкономические факторы
- Основные направления деятельности
- Планы на 2018 год
- Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года
- Информация о существенных сделках
- Управление рисками и внутреннего контроля
- Корпоративное управление
- Об отчете
- Устойчивое развитие Фонда недвижимости
- Консолидированная финансовая отчетность



[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014–2016 годов

Данные усовершенствования включают следующие:

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

Поправки разъясняют, что требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12, за исключением описанных в пунктах В10–В16, применяются в отношении доли участия организации в дочерней организации, совместном предприятии или ассоциированной организации (или части доли в совместном предприятии или ассоциированной организации), которая классифицируется (или включается в состав выбывающей группы, которая классифицируется) как предназначенная для продажи. Данные поправки не применяются к Группе.

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

Краткосрочные освобождения, предусмотренные пунктами Е3–Е7 МСФО (IFRS) 1, были удалены, поскольку они выполнили свою функцию. Данные поправки вступают в силу 1 января 2018 года. Данные поправки не применяются к Группе.

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

Поправки разъясняют следующее:

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

Данные поправки применяются ретроспективно и вступают в силу 1 января 2018 года. Допускается досрочное применение. Если организация применит данные поправки в отношении бо-

лее раннего периода, она должна раскрыть этот факт. Данные поправки не применимы к Группе.

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

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

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

В разъяснении поясняется, что датой операции для целей определения обменного курса, который должен использоваться при первоначальном признании соответствующего актива, расхода или дохода (или его части) при прекращении признания немонетарного актива или немонетарного обязательства, возникающих в результате совершения или получения предварительной

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

оплаты, является дата, на которую организация первоначально признает немонетарный актив или немонетарное обязательство, возникающие в результате совершения или получения предварительной оплаты. В случае нескольких операций совершения или получения предварительной оплаты организация должна определять дату операции для каждой выплаты или получения предварительной оплаты. Организации могут применять данное разъяснение ретроспективно. В качестве альтернативы организация может применять разъяснение перспективно в отношении всех активов, расходов и доходов в рамках сферы применения разъяснения, первоначально признанных на указанную дату или после нее:

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

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

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

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

В июле 2014 года Совет по МСФО выпустил окончательную редакцию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и все предыдущие редакции МСФО (IFRS) 9. МСФО (IFRS) 9 объединяет вместе три части проекта по учету

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

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

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

- ▶ рассматривает ли организация неопределенные налоговые трактовки отдельно;

финансовых инструментов: классификация и оценка, обесценение и учет хеджирования. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. За исключением учета хеджирования стандарт применяется ретроспективно, но предоставление сравнительной информации не является обязательным. Требования в отношении учета хеджирования, главным образом, применяются перспективно, с некоторыми ограниченными исключениями.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

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

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

Предварительная оценка основывается на информации, доступной в настоящее время, и может быть изменена вследствие более детального анализа или получения дополнительной обоснованной и подтверждаемой информации, которая станет

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

доступной для Группы в 2018 году, когда Группа начнет применение МСФО (IFRS) 9.

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

(а) Классификация и оценка

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

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

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

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

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

(б) Обесценение

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

информацию, включая прогнозную, для определения размеров влияния.

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

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

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

Деятельность Группы связана с реализацией и управлением недвижимостью.

(а) Продажа недвижимости

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

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

(i) Переменное возмещение

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

Право на возврат

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

Оптовые скидки

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

(ii) Гарантийные обязательства

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

(б) Оказание услуг

Группа не оказывает услуги по объектам недвижимости в рамках заключенного договора реализации недвижимости. Обяза-

тельство Группы согласно договорам – передать объект недвижимости покупателю.

(в) Оборудование, полученное от покупателей

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

(г) Авансовые платежи, полученные от покупателей

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

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

(д) Роль принципала или агента

Согласно МСФО (IFRS) 15 Группа должна оценить, контролирует ли она оговоренный товар или услугу до того, как они передаются покупателю.

Группа определила, что она контролирует товары до того, как они передаются покупателю, следовательно, она является принципалом, а не агентом по таким договорам. Кроме того, Группа пришла к заключению, что она передает контроль над недвижимостью в определенный момент времени.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(е) Требования к представлению и раскрытию информации

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

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

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

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

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

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

(ж) Прочие корректировки

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

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

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием»

Поправки рассматривают противоречие между МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, в части учета потери контроля над дочерней организацией, которая продается ассоциированной организации или совместному предприятию или вносится в них. Поправки разъясняют, что прибыль или убыток, которые возникают в результате продажи или вноса активов, представляющих собой бизнес согласно определению в МСФО (IFRS) 3, в сделке между инвестором и его ассоциированной организацией

или совместным предприятием, признаются в полном объеме. Однако прибыль или убыток, которые возникают в результате продажи или вноса активов, не представляющих собой бизнес, признаются только в пределах долей участия, имеющих в них, чем организация, инвесторов в ассоциированной организации или совместном предприятии. Совет по МСФО перенес дату вступления данных поправок в силу на неопределенный срок, однако организация, применяющая данные поправки досрочно, должна применять их перспективно. Группа будет применять данные поправки, когда они вступят в силу.

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

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

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

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

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды». МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью (например, персональных компьютеров) и краткосрочной аренды (т.е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор будет признавать обязательство в отношении арендных платежей (т.е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т.е. актив в форме права пользования). Арендаторы будут обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования.

Арендаторы также должны будут переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор будет учитывать суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с действующими в

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

настоящий момент требованиями МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую.

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

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

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования (т.е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает данные договоры страхования, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия. Имеется

Пересчет иностранной валюты

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

несколько исключений из сферы применения. Основная цель МСФО (IFRS) 17 заключается в предоставлении модели учета договоров страхования, которая является более эффективной и последовательной для страховщиков. В отличие от требований в МСФО (IFRS) 4, которые в основном базируются на предыдущих местных учетных политиках, МСФО (IFRS) 17 предоставляет всестороннюю модель учета договоров страхования, охватывая все уместные аспекты учета. В основе МСФО (IFRS) 17 лежит общая модель, дополненная следующим:

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

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

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

Поправки разъясняют, когда организация должна переводить объекты недвижимости, включая недвижимость, находящуюся в процессе строительства или развития, в категорию или из категории инвестиционной недвижимости. В поправках указано, что изменение характера использования происходит, когда

Тенге является валютой основного экономического окружения, в котором функционируют Компания и ее дочерняя организация. Каждая компания Группы определяет собственную функциональную валюту, и статьи, включенные в финансовую отчет-

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

объект недвижимости начинает или перестает соответствовать определению инвестиционной недвижимости и существуют свидетельства изменения характера его использования. Изменение намерений руководства в отношении использования объекта недвижимости само по себе не свидетельствует об изменении характера его использования. Организации должны применять данные поправки перспективно в отношении изменений характера использования, которые происходят на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки, или после этой даты. Организация должна повторно проанализировать классификацию недвижимости, удерживаемой на эту дату, и, если применимо, произвести перевод недвижимости для отражения условий, которые существуют на эту дату. Допускается ретроспективное применение в соответствии с МСФО (IAS) 8, но только если это возможно без использования более поздней информации.

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

ность каждой компании, оцениваются в этой функциональной валюте.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

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

Инвестиции в совместные операции

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

Инвестиции в ассоциированную компанию

Ассоциированная компания – это компания, в отношении которой Группа обладает значительным влиянием. Значительное влияние – это полномочия на участие в принятии решений относительно финансовой и операционной политики объекта инвестиций, но не контроль или совместный контроль в отношении такой политики.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с методом долевого участия инвестиция в ассоциированную компанию первоначально признается по первоначальной стоимости. Балансовая стоимость инвестиции впоследствии увеличивается или уменьшается вследствие признания доли Группы в изменениях чистых активов ассоциированной компании, возникающих после даты приобретения. Гудвил, относящийся к ассоциированной компании, включается в балан-

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

совую стоимость инвестиции и не амортизируется, а также не подвергается отдельной проверке на предмет обесценения.

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

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

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

Финансовая отчетность ассоциированной компании составляется за тот же отчетный период, что и финансовая отчетность Группы. В случае необходимости в нее вносятся корректировки с целью приведения учетной политики в соответствие с учетной политикой Группы.

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

Классификация активов и обязательств на краткосрочные и долгосрочные

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

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

в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве долгосрочных. Обязательство является краткосрочным, если:

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

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

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

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

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты, по справедливой стоимости на каждую дату составления консолидированного отчета о финансовом положении. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости и нефинансовых активов, справедливая стоимость которых должна раскрываться в финансовой отчетности, раскрывается в Примечании 31 и Примечании 6, соответственно.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. Оценка по справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

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

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

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

Оценка по справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом либо в результате его

продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

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

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются су-

щественными для оценки по справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

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

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

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 заключенным ею договорам, предусматривающим получение выручки с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин. Для

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

признания выручки также должны выполняться следующие критерии:

Продажа недвижимости

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

Доход от аренды

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

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

Процентный доход

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

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

Признание расходов

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

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями

Группы или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя вы-

плату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заемными средствами.

Подходный налог

Текущий подоходный налог

Активы и обязательства по текущему подоходному налогу оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговыми органами. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, — это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату.

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

Отложенный налог

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

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

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

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, перенесенным на будущие периоды неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той мере, в которой является вероятным наличие налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, перенесенные на будущие периоды неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

- ▶ отложенный налоговый актив, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло

не вследствие объединения бизнесов, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;

- ▶ в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние организации, ассоциированные организации, а также с долями участия в совместном предпринимательстве, отложенные налоговые активы признаются только в той мере, в которой есть вероятность восстановления временных разниц в обозримом будущем и возникновение налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены временные разницы.

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

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по тем ставкам налога, которые, как ожидается, будут применять-

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ся в периоде реализации актива или погашения обязательства, исходя из ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу принятых на отчетную дату.

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

Вознаграждения работникам

Социальный налог

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

Финансовые активы

Первоначальное признание и оценка

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

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

Все операции покупки или продажи финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке

прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в собственном капитале.

Пенсионные планы с установленными взносами

Группа удерживает до 10% от зарплаты своих сотрудников в качестве взносов в специальные пенсионные фонды. В соответствии с требованиями законодательства ответственность за пенсионные выплаты лежит на сотрудниках, при этом Группа не

(торговля на «стандартных условиях») признаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Финансовые активы Группы включают денежные средства и краткосрочные и долгосрочные депозиты, государственные облигации, торговую и прочую дебиторскую задолженность; займы и прочие суммы к получению, такие как суммы, уплаченные строительным компаниям с начислением вознаграждения, и финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых активов зависит от их классификации следующим образом:

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

имеет текущих или будущих обязательств по выплате компенсации сотрудникам после окончания трудовой деятельности.

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

категорию переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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, поскольку эти инструменты не могут быть переклассифицированы после первоначального признания.

Денежные средства и их эквиваленты

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

Займы и дебиторская задолженность

Займы и дебиторская задолженность, включая долгосрочные депозиты, представляют собой непроемкие 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 консолидированном отчете о совокупном доходе. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе затрат по финансированию в случае займов и в составе прочих операционных расходов в случае дебиторской задолженности.

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

Имеющиеся в наличии для продажи финансовые инвестиции включают в себя долговые ценные бумаги. Долговые ценные бумаги в данной категории – это такие ценные бумаги, которые Группа намеревается удерживать в течение 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 совокупного дохода, 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.

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

ваемых до погашения, разрешается только в том случае, если компания имеет возможность и намеревается удерживать финансовый актив до погашения.

В случае финансовых активов, переклассифицированных из состава категории «имеющиеся в наличии для продажи», спра-

ведливая стоимость на дату переклассификации становится новой амортизируемой стоимостью, а связанные с ними доходы или расходы, ранее признанные в составе капитала, амортизируются в составе прибыли или убытка на протяжении оставшегося срока инвестиций с применением эффективной процентной ставки. Разница между новой оценкой амортизированной

стоимости и ожидаемыми денежными потоками также амортизируется на протяжении оставшегося срока использования актива с применением эффективной процентной ставки. Если впоследствии устанавливается, что актив обесценился, сумма, отраженная в собственном капитале, переклассифицируется в консолидированный отчет о совокупном доходе.

Прекращение признания

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

- ▶ срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек; либо
- ▶ Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном

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, Группа продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой Группа продолжает свое участие в нем. В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Группой.

Обесценение финансовых активов

На каждую 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, находя-

щихся 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.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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.

Балансовая стоимость актива снижается посредством использования счета резерва, а сумма убытка признается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Финансовые обязательства

Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через при-

начисление процентного дохода по сниженной балансовой стоимости продолжается, основываясь на процентной ставке, используемой для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки убытка от обесценения. Процентные доходы отражаются в составе доходов от финансирования в консолидированном отчете о совокупном доходе. Займы вместе с соответствующими резервами списываются с баланса, если отсутствует реалистичная перспектива их возмещения в будущем, а все доступное обеспечение было реализовано либо передано Группе. Если в течение следующего года сумма 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 имевшее место ранее списание стоимости финансового инструмента впоследствии восстанавливается, сумма восстановления признается как уменьшение затрат по финансированию в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

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.

быль или убыток, кредиты и заимствования или кредиторская задолженность.

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, зай-

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

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

мов и кредиторской задолженности) непосредственно связанных с ними затрат по сделке.

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



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

Кредиторская задолженность

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

Заем от Материнской компании

После первоначального признания заем от Материнской компании отражается по амортизированной стоимости по методу

эффективной ставки процента. Соответствующие доходы и расходы признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также по мере начисления амортизации.

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 консолидированном отчете о совокупном доходе.

Взаимозачет финансовых инструментов

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

Авансы, выданные строительным компаниям

Авансы, выданные строительным компаниям, представляют собой авансовые платежи, уплаченные для строительства объектов недвижимости, которая позже будет признана в консолидированном отчете о финансовом положении как инвестиционная недвижимость либо недвижимость для

реализации. Авансы, выданные строительным компаниям оцениваются по стоимости (фактически перечисленной сумме) на дату заключения договоров долевого участия за вычетом обесценения, если таковое имеется. На момент перехода права собственности на объект от строительной

Прекращение признания

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

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 консолидированном отчете об изменениях в капитале.

компании к Группе производится закрытие статьи аванса, выданного строительным компаниям.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Инвестиционная недвижимость

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

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

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. Балансовая стоимость включает стоимость замены частей имеющейся инвестиционной недвижимости в момент возникновения таких затрат, если выполняются критерии их признания и исключает затраты на текущее обслуживание инвестиционной недвижимости. После первоначального признания инвестиционная не-

движимость 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 консолидированном 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 консолидированном отчете о совокупном доходе 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 соб-

ственным 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.

Прочие долгосрочные активы

Прочие долгосрочные активы включают в себя недвижимость для будущей сдачи в финансовую аренду, либо по которой на отчетную дату не было определено как будет возмещена ее балансовая стоимость. Прочие долгосрочные активы оценива-

ются по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. После первоначального признания прочие долгосрочные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленного обесценения. Прочие долгосрочные активы не

подлежат амортизации. Переводы в категорию прочих долгосрочных активов, либо из нее осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости.

Нематериальные активы

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных

активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитыва-

ются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы, произведенные внутри Группы, за исключе-



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

нием капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе 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 огра-

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 техни-

ческим 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 консолидированном отчете о совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

ческое обслуживание признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в момент понесения.

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

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

Прекращение признания ранее признанных основных средств происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получения экономических выгод от использования или выбытия данного актива. Доход или расход, возникающие

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

Нематериальные активы в основном состоят из программного обеспечения и лицензий. Нематериальные активы амортизируются на линейной основе в течение расчетного срока их полезной службы, который обычно составляет от пяти до десяти лет.

в результате прекращения признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в консолидированный отчет о совокупном доходе за тот отчетный год, в котором признание актива было прекращено.

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 административного здания, земли и офисного оборудования.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

При оценке ценности использования расчетные будущие денежные потоки дисконтируются до приведенной стоимости по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает

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

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

Убытки от обесценения по продолжающейся деятельности признаются в отчете о совокупном убытке в составе тех категорий расходов, которые соответствуют назначению обесцененного актива, за исключением ранее переоцененных объектов недвижимости, в отношении которых переоценка была признана в составе прочего совокупного дохода. В случае таких объектов

недвижимости убыток от обесценения 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 больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Группа рассчитывает возмещаемую сумму актива или единицы, генерирующей денежные средства. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в допущениях, которые использовались для определения возмещаемой суммы актива, со времени последнего признания убытка от обесценения.

Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой суммы, а также не может превышать балансовую стоимость за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление стоимости признается в отчете о совокупном убытке, за исключением случаев, когда актив учитывается по переоцененной стоимости. В последнем случае восстановление стоимости учитывается как прирост стоимости от переоценки.

Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой стоимости реализации. Затраты включают в себя расходы, понесенные при доставке запасов до места назначения и приведение их в надлежащее

состояние. Чистая стоимость реализации – это предполагаемая цена реализации в ходе обычной деятельности за вычетом предполагаемых расходов на завершение производства и

возможных затрат на реализацию. Все запасы оцениваются по методу средневзвешенной стоимости.

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Недвижимость для реализации

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

- ▶ право собственности и право аренды на землю;
- ▶ суммы, выплаченные подрядчикам на строительство;
- ▶ затраты по займам, затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной

площадки, профессиональное вознаграждение за юридические услуги, налог на передачу собственности, накладные расходы на строительство и другие связанные расходы.

Чистая стоимость реализации – это предполагаемая цена реализации в ходе обычной деятельности, основанная на рыночных ценах на 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.

Гарантийные платежи, вносимые арендаторами

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

Аренда

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

Группа в качестве арендодателя

Финансовая аренда, по которой к Группе переходят практически все риски и выгоды, связанные с владением арендованным активом, капитализируется на дату начала арендных отношений

по справедливой стоимости арендованного имущества, или, если эта сумма меньше, – по дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей.

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

Договоры аренды, по которым Группа не передает риски и выгоды от владения активом, классифицируются как операцион-

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

Группа в качестве арендатора

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

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события; отток экономических выгод, который потребует для погашения этого обязательства, явля-

ется вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такого обязательства. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный

актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе за вычетом возмещения.

Государственные субсидии

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

Если субсидия выдана с целью финансирования определенных расходов, она должна признаваться в качестве дохода на систематической основе в тех же периодах, в которых списываются на расходы соответствующие затраты, которые она должна

компенсировать. Если субсидия выдана с целью финансирования актива, то она признается в качестве дохода равными долями в течение ожидаемого срока полезного использования соответствующего актива.

В случаях, когда Группа получает субсидии в виде немонетарных активов, актив и субсидия учитываются по номинальной величине и отражаются в составе прибыли или убытка ежегод-

но равными частями в соответствии со структурой потребления выгод от базового актива в течение ожидаемого срока его полезного использования.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

5. Основные средства

Движение основных средств за 2017 и 2016 годы представлено следующим образом:

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

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



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

6. Инвестиционная недвижимость

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

В тысячах тенге	Здание	Коммерческие помещения	Парковочные места	Итого
Первоначальная стоимость				
На 31 декабря 2015 года	–	328.600	606.000	934.600
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	–	(81.696)	(8.000)	(89.696)
Переведено из основных средств (Примечание 5)	3.541.637	–	–	3.541.637
На 31 декабря 2016 года	3.541.637	246.904	598.000	4.386.541
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	–	(135.667)	–	(135.667)
На 31 декабря 2017 года	3.541.637	111.237	598.000	4.250.874
Накопленная амортизация и обесценение				
На 31 декабря 2015 года	–	(30.175)	(71.713)	(101.888)
Начисленный износ за год	(76.992)	–	(11.015)	(88.007)
Износ при выбытии	–	3.401	–	3.401
Переведено из основных средств (Примечание 5)	(320.800)	–	–	(320.800)
На 31 декабря 2016 года	(397.792)	(26.774)	(82.728)	(507.294)
Начисленный износ за год	(76.992)	–	(11.961)	(88.953)
Износ при выбытии	–	4.293	–	4.293
На 31 декабря 2017 года	(474.784)	(22.481)	(94.689)	(591.954)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2016 года	3.143.845	220.130	515.272	3.879.247
На 31 декабря 2017 года	3.066.853	88.756	503.311	3.658.920

В 2017 году, в результате проводимого регулярного анализа справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, Руководство Группы пришло к выводу, что балансовая стоимость коммерческих и жилых помещений не превышала справедливую стоимость помещений.

По состоянию на 31 декабря 2017 года справедливая стоимость объектов недвижимости Группы составляет 6.056.723 тысячи тенге (2016 год: 7.479.628 тысяч тенге).



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

7. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ

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

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

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

8. Авансы, выданные строительным компаниям

Группа заключает договоры со строительными компаниями (далее – «Застройщики») на приобретение квартир, коммерческих помещений и парковочных мест. В соответствии с положениями договоров Группа обязалась осуществлять авансовые платежи Застройщикам, а Застройщики обязались закончить строительство в установленные сроки. Группа становится владельцем

соответствующих объектов после завершения строительства Застройщиками и оформления их соответствующим образом в государственных регистрационных органах. Завершение строительства большинства объектов по действующим договорам ожидается в течение 2018 года.

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

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

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

- Ключевые показатели года
- Стратегические цели
- Обращение Председателя Совета директоров
- Обращение Председателя Правления
- О Компании
- Наша история
- География деятельности Фонда недвижимости
- Ключевые события года
- Структура группы Фонда недвижимости
- Макроэкономические факторы
- Основные направления деятельности
- Планы на 2018 год
- Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года
- Информация о существенных сделках
- Управление рисками и внутреннего контроля
- Корпоративное управление
- Об отчете
- Устойчивое развитие Фонда недвижимости
- Консолидированная финансовая отчетность



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

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

9. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

Долгосрочные финансовые активы представлены следующим образом:

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

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Задолженность по финансовой аренде

Задолженность по финансовой аренде представлена суммой минимальных арендных платежей по действующим договорам финансовой аренды. Минимальные арендные платежи к получению в будущих периодах по договорам финансовой аренды, а также дисконтированная стоимость чистых минимальных арендных платежей, приведены в таблице:

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

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

Ключевые показатели года

Стратегические цели

Обращение Председателя Совета директоров

Обращение Председателя Правления

О Компании

Наша история

География деятельности Фонда недвижимости

Ключевые события года

Структура группы Фонда недвижимости

Макроэкономические факторы

Основные направления деятельности

Планы на 2018 год

Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года

Информация о существенных сделках

Управление рисками и внутреннего контроля

Корпоративное управление

Об отчете

Устойчивое развитие Фонда недвижимости

Консолидированная финансовая отчетность



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Займы, выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»

В 2016 году Группы стала участником Государственной программы «Нұрлы Жер» коммерческое направление в части поддержки частных застройщиков коммерческого жилья. Согласно данной программе, Группа предоставляет займы строительным компаниям на период до 24 месяцев с процентной ставкой в 7,5% на весь период финансирования.

Поскольку выданные займы Группа предоставляет по процентным ставкам ниже рыночных, то займы, выданные строительным компаниям с начислением вознаграждения оцениваются на дату выдачи по справедливой стоимости.

Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения

В соответствии с условиями некоторых договоров с Застройщиками Группа производит авансовые платежи в ходе строительства объектов недвижимости, однако Застройщики имеют право реализовать объекты строительства по свободной цене. Данное право сохраняется за Застройщиками в период строительства, а также в течение одного года после завершения строительства объекта недвижимости. Кроме того, на сумму

предоставленного Застройщикам финансирования начисляется премия по ставке 5–7% годовых. Соответственно, Группа признает сумму произведенного финансирования в качестве финансового инструмента.

В течение 2017 года Группа реклассифицировала займы, выданные под финансирование строительных компаний, в состав

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

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

Опцион, учитываемый по справедливой стоимости

В соответствии с поручением правительства Республики Казахстан о реализации проекта «Зеленый квартал» (далее – «Проект») в декабре 2013 года Группа заключила договор о совместной реализации проекта с ТОО «BI Corporation». Согласно заключенному договору, Группа финансирует Проект на общую сумму 44 миллиарда тенге, из которых собственные средства Группы составят 15 миллиардов тенге (оставшаяся сумма будет профинансирована за счет заемных средств, полученных от Материнской компании).

Для реализации проекта «Зеленый квартал» Группа должна разместить денежные средства в общей сумме 44 миллиарда

тенге на целевой депозит в банке второго уровня на период 18 лет под 3,5% годовых, под финансирование банками Проектной компании ТОО «EXPO Village», осуществляющей реализацию Проекта. По состоянию на 31 декабря 2017 года, Группа разместила 41.450.537 тысяч тенге (2016 год: 30.800.000 тысяч тенге) (Примечание 10).

В дополнение к договору о совместной реализации проекта, между ТОО «СК Девелопмент» и ТОО «BI Corporation» подписан договор купли-продажи доли в Проектной компании, по которому Группа имеет намерение приобрести 49,9% доли за 100 тенге с отсрочкой перехода права собственности до более

ранней из двух дат: 1 апреля 2017 года или даты ввода объекта в эксплуатацию в рамках Проекта, и будет участвовать в разделе чистой прибыли от реализации объекта недвижимости.

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



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

ется в течение 2018 года (Примечание 16). Для определения справедливой стоимости опциона была применена формула Блэка-Шоулза.

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

По состоянию на 31 декабря 2017 года, Группа провела переоценку опциона по справедливой стоимости на конец отчетного периода в размере 352.105 тысяч тенге (2016 год: 352.105 тысяч тенге) и перевела опцион его в состав текущих финансовых активов в связи с тем что исполнение опциона ожида-

10. СРЕДСТВА В КРЕДИТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ

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

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

В 2017 году Группа реклассифицировала краткосрочные депозиты размещенные в АО «Delta Bank» в размере 5.000.000 тысяч тенге из средств в кредитных учреждениях в состав прочих

текущих активов в связи с начислением резерва по обесценению по причине лишения банковской лицензии АО «Delta Bank» (Примечание 11).

11. Прочие текущие активы

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

- Ключевые показатели года
- Стратегические цели
- Обращение Председателя Совета директоров
- Обращение Председателя Правления
- О Компании
- Наша история
- География деятельности Фонда недвижимости
- Ключевые события года
- Структура группы Фонда недвижимости
- Макроэкономические факторы
- Основные направления деятельности
- Планы на 2018 год
- Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года
- Информация о существенных сделках
- Управление рисками и внутреннего контроля
- Корпоративное управление
- Об отчете
- Устойчивое развитие Фонда недвижимости
- Консолидированная финансовая отчетность



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

По состоянию на 31 декабря 2017 года прочие текущие активы представляют собой задолженность по претензиям, задолженность по текущему счету, размещенному в банке второго уровня АО «КазИнвестБанк» в размере 1.454.281 тысячи тенге с процентной ставкой 10% годовых и краткосрочного депозита, размещенного в АО «Delta Bank», в размере 5.067.902 тысячи тенге с процентной ставкой 14% годовых, на которые Группа

создала 100% резерв под обесценение в связи с лишением банков лицензии на проведение банковских и иных операции.

19 мая 2017 года между АО ДБ «Альфа-Банк» и временной администрацией АО «Казинвестбанк» заключен договор об одновременной передаче активов и обязательств АО «Казинвестбанк». В июне 2017 года между АО ДБ «Альфа-Банк» и

Группой, выступающей в качестве залогодателей по пулу займов, переданных из АО «Казинвестбанк», подписаны договоры о залоге денежных средств на сумму 247.273 тысячи тенге.

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа осуществила восстановление резерва с залога в размере 11.084 тысячи тенге.

Движение резерва на обесценение по прочим активам представлено следующим образом:

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
На начало года	1.634.309	—
Восстановление	(11.084)	—
Начисление	5.067.947	1.634.309
На конец года	6.691.172	1.634.309

12. Инвестиция в ассоциированную организацию

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

ФН Менеджмент является управление недвижимостью. Ниже-приведенная таблица содержит обобщенную финансовую информацию о ФН Менеджмент.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

- Ключевые показатели года
- Стратегические цели
- Обращение Председателя Совета директоров
- Обращение Председателя Правления
- О Компании
- Наша история
- География деятельности Фонда недвижимости
- Ключевые события года
- Структура группы Фонда недвижимости
- Макроэкономические факторы
- Основные направления деятельности
- Планы на 2018 год
- Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года
- Информация о существенных сделках
- Управление рисками и внутреннего контроля
- Корпоративное управление
- Об отчете
- Устойчивое развитие Фонда недвижимости
- Консолидированная финансовая отчетность

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

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

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

13. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ

В тысячах тенге	Готовые объекты недвижимости	Земельные участки	Незавершенное строительство	Прочие	Итого
На 31 декабря 2015 года	9.053.688	613.661	1.788.502	—	11.455.851
Приобретение недвижимости	9.617	—	81.355	—	90.972
Перевод объектов готовой недвижимости из авансов выданных (Примечание 8)	2.122.768	—	1.214.400	—	3.337.168
Переведено из недвижимости для реализации (Примечание 7)	905.136	—	—	—	905.136
Переведено из незавершенного строительства	1.945.455	—	(1.945.455)	—	—
Реализация незавершенного строительства	—	—	(371.634)	—	(371.634)
Сдано в финансовую аренду	(6.458.554)	—	—	—	(6.458.554)
Расторжение договора по финансовой аренде	41.070	—	—	—	41.070
Внутренние перемещения	—	43	(14.411)	14.368	—
Переведено в займы выданные (Примечание 15)	—	(613.704)	—	—	(613.704)
Прочие приобретения	—	—	—	57.388	57.388
На 31 декабря 2016 года	7.619.180	—	752.757	71.756	8.443.693
Перевод объектов готовой недвижимости из авансов выданных (Примечание 8)	5.868.291	—	7.360.357	—	13.228.648
Переведено из недвижимости для реализации (Примечание 7)	117.263	—	—	—	117.263
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	(43.877)	—	—	—	(43.877)
Сдано в финансовую аренду	(4.936.092)	—	—	—	(4.936.092)
Расторжение договора по финансовой аренде	24.000	—	—	—	24.000
На 31 декабря 2017 года	8.648.765	—	8.113.114	71.756	16.833.635

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

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

Незавершенное строительство представляет собой незаконченный объект жилого комплекса в городах Актау и Астане, где

Группа является заказчиком. Ожидаемый срок ввода в эксплуатацию – 2018 год.

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

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

14. ТОРГОВАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В тысячах тенге

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

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

помещений. В 2017 году Группа реализовала жилые и коммерческие помещения в жилых комплексах «Хан-Тенгри», «Шығыс», «Ақжайық», «ЖК Многоквартирный дом по улице №36 в

рамках программы «Нұрлы жер» направление арендное жилье с выкупом (ранее – «Программа развития регионов – 2020»).

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

15. Займы выданные

В тысячах тенге

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

Займы, выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»

В 2017 году Группа реклассифицировала займы выданные по программе «Нұрлы жер», коммерческое направление, из долгосрочных займов выданных в состав краткосрочных займов в связи с ожидаемым погашением займов в 2018 году в соответствии с пересмотренными договорными условиями (Примечание 19).

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

тенге (2016 год: 978.857 тысяч тенге) (Примечание 24), а сумма вознаграждения к получению – 2.279.267 тысяч тенге (2016 год: 413.890 тысяч тенге).

Займ, выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»

Согласно договору инвестирования с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс», в строительство ЖК «Акцент» от 6 апреля 2012 года и соглашению о реализации квартир от 12 августа 2013 года, Группа предоставила финансирование строительства с начислением вознаграждения за право реализации объектов. В соответствии с условиями договора инвестирования Группа произвела авансовые платежи на сумму 11.114.252 тысячи тенге в ходе строительства объекта недвижимости. На 31 декабря 2017 года амортизированная сумма составила 9.234.409 тысяч тенге (2016: 11.313.062 тысяч тенге).

ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» имело право реализовать объект по свободной цене с целью последующего погашения основной стоимости квартир с начисленной премией за предоставленное право реализации и задолженности ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» перед Материнской компанией по кредитному договору от 3 марта 2010 года.

В декабре 2014 года Группой и ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» было подписано соглашение об отступном, согласно которому ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» в счет полного исполнения своих обязательств выплачивает денежные средства в сум-

ме 11.114.252 тысячи тенге, а также вознаграждение в сумме 1.426.232 тысячи тенге, посчитанное по ставке 5% до конца 2015 года. Оплата по данному соглашению была гарантирована Турецким Акционерным Обществом «Sekerbank». Соответственно, Группа реклассифицировала сумму произведенного финансирования из авансов, выданных строительным компаниям в займы выданные. В момент признания данный финансовый инструмент учитывается по справедливой стоимости равной будущим денежным потокам по займу, дисконтированным по ставке 8,2%, что представляет собой рыночную ставку по финансированию строительных объектов в Казахстане.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

В октябре 2015 года, в связи с изменениями условия погашения обязательств ТОО «Айт Хаузинг Комплекс», Группа пересмотрела ставку дисконтирования по кредитам, выданным на новое строительство и реконструкцию для признания займа по справедливой стоимости, которая составила 11,3%. В результате в 2015 году разница между номинальной стоимостью финансирования и его справедливой стоимостью в сумме 2.534.007 тысяч тенге отражена в консолидированном отчете о совокупном доходе как процентные расходы в составе себестоимости. Сумма недоамортизированного дисконта по состоянию на 31 декабря 2017 года составила 1.141.493 тысячи тенге (2016 год: 1.746.632 тысячи тенге). Сумма амортизации дисконта за 2017 год составила 605.139 тысяч тенге (2016: 640.073 тысячи тенге) (Примечание 24).

По состоянию на 31 декабря 2017 года займы выданные включали в себя задолженность от ТОО «Каспийский центр развития» – 613.704 тысячи тенге, ТОО «Өмірұзақ & Ко» –

296.706 тысяч тенге, ТОО «Капиталстройсервис» 144.889 тысяч тенге, 26.982 тысячи тенге от ТОО «Альянсстройинвест» (2016 год: ТОО «Каспийский центр развития» – 613.704 тысячи тенге, ТОО «Өмірұзақ & Ко» – 296.724 тысячи тенге, ТОО «Альянсстройинвест» 26.982 тысячи тенге, ТОО «Капиталстройсервис» 144.889 тысяч тенге).

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

Обязательства по договору со стороны ТОО «Каспийский центр развития» не были исполнены, и между Группой и ТОО «Каспийский центр развития» было подписано соглашение об

Движение резерва на обесценение по займам выданным представлено следующим образом:

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

отступном, согласно которому Группа принимает от ТОО «Каспийский центр развития» земельные участки на сумму 613.704 тысячи тенге.

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

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



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

16. Текущие финансовые активы

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

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой государственные облигации со ставкой вознаграждения до 6,7% годовых. В 2017 году нереализованные

доходы по государственным облигациям составили 165.869 тысяч тенге (2016 год: расходы 266.843 тысячи тенге). Текущие

финансовые активы на 31 декабря 2017 и 2016 годов были выражены в тенге.

17. Денежные средства и их эквиваленты

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

На 31 декабря 2017 и 2016 годов денежные средства и их эквиваленты включали текущие счета в банках в тенге. На остатки денег на текущих банковских счетах начисляются проценты по различным ставкам от 2,5% до 10%.

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

- Ключевые показатели года
- Стратегические цели
- Обращение Председателя Совета директоров
- Обращение Председателя Правления
- О Компании
- Наша история
- География деятельности Фонда недвижимости
- Ключевые события года
- Структура группы Фонда недвижимости
- Макроэкономические факторы
- Основные направления деятельности
- Планы на 2018 год
- Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года
- Информация о существенных сделках
- Управление рисками и внутреннего контроля
- Корпоративное управление
- Об отчете
- Устойчивое развитие Фонда недвижимости
- Консолидированная финансовая отчетность

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

18. Уставный капитал

Уставный капитал Группы полностью оплачен Материнской компанией и состоит из 16.247.541 простых акций: 15.000.000 штук

по номинальной стоимости 1.000 тенге, 1.247.540 штук по но-

минальной стоимости 4.000 тенге и одна акция номинальной стоимостью 2.490 тенге.

Дополнительный оплаченный капитал

Как раскрыто в Примечании 19, в 2009 и 2010 годах Группа получила заем от Материнской компании. Компания дисконтировала полученную сумму, применяя ставки доходности на даты получения траншей по государственным облигациям с аналогичными условиями. Соответственно, разница между суммами полученных средств и их справедливой стоимостью в общей

сумме 11.356.866 тысяч тенге была отражена как дополнительный оплаченный капитал. При досрочном погашении заемных средств по требованию Материнской компании, займы были пересчитаны по пересмотренным эффективным процентным ставкам и сумма недоамортизированного дисконта в сумме 7.919.621 тысяча тенге (в 2011 году – 3.744.974 тысячи тенге и

в 2012 году – 4.174.647 тысяч тенге) была признана в консолидированном отчете об изменениях в капитале уменьшением дополнительного оплаченного капитала как результат изменений условий займа. На 31 декабря 2017 и 2016 годов недоамортизированный дисконт в капитале составил 3.437.245 тысяч тенге.

Дивиденды

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

Резерв переоценки инструментов, имеющих в наличии для продажи.

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



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

19. Займы от Материнской компании

В тысячах тенге	% ставка	Погашение	2017 год	2016 год
Кредитная линия № 1				
	0,02–2	2024 год		
Остаток на начало периода			21.077.717	40.884.744
Начисленные проценты			366.259	711.424
Выплаты			(4.465.226)	(20.518.451)
Остаток на конец периода			16.978.750	21.077.717
Кредитная линия № 2				
	2,0	2022 год		
Остаток на начало периода			-	4.000.000
Начисленные проценты			-	55.796
Выплаты			-	(4.055.796)
Остаток на конец периода			-	-
Кредитная линия № 3				
	2,0	2022 год		
Остаток на начало периода			72.327.806	55.816.713
Получение займа			-	20.802.330
Начисленные проценты			1.409.099	1.323.580
Выплаты			(6.856.595)	(5.614.817)
Остаток на конец периода			66.880.310	72.327.806
Кредитная линия № 4				
	2,0	2018 год		
Остаток на начало периода			29.000.000	-
Получение займа			-	29.000.000
Начисленные проценты			580.000	178.644
Выплаты			(580.000)	(178.644)
Остаток на конец периода			29.000.000	29.000.000
Кредитная линия № 5				
	0,15	2019 год		
Остаток на начало периода			19.860.551	-
Получение займа			12.108.303	42.875.500
Начисленные проценты			73.933	26.261

- Ключевые показатели года
- Стратегические цели
- Обращение Председателя Совета директоров
- Обращение Председателя Правления
- О Компании
- Наша история
- География деятельности Фонда недвижимости
- Ключевые события года
- Структура группы Фонда недвижимости
- Макроэкономические факторы
- Основные направления деятельности
- Планы на 2018 год
- Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года
- Информация о существенных сделках
- Управление рисками и внутреннего контроля
- Корпоративное управление
- Об отчете
- Устойчивое развитие Фонда недвижимости
- Консолидированная финансовая отчетность



Ключевые показатели года

Стратегические цели

Обращение Председателя Совета директоров

Обращение Председателя Правления

О Компании

Наша история

География деятельности Фонда недвижимости

Ключевые события года

Структура группы Фонда недвижимости

Макроэкономические факторы

Основные направления деятельности

Планы на 2018 год

Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года

Информация о существенных сделках

Управление рисками и внутреннего контроля

Корпоративное управление

Об отчете

Устойчивое развитие Фонда недвижимости

Консолидированная финансовая отчетность

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

В тысячах тенге	% ставка	Погашение	2017 год	2016 год
Дисконт			(3.064.537)	(23.706.680)
Амортизация дисконта			5.650.967	675.653
Изменение справедливой стоимости			17.632.128	—
Проценты выплаченные			(69.392)	(10.183)
Остаток на конец периода			52.191.953	19.860.551
Финансовая помощь	0	2017 год		
Остаток на начало периода			—	3.300.000
Получение займов			—	—
Погашение займов			—	(3.300.000)
Остаток на конец периода			—	—
			165.051.013	142.266.074
Текущая часть займов			163.974.691	122.421.602
Долгосрочная часть займов			1.076.322	19.844.472

Кредитная линия № 1

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

На дату признания (2010 год) Группа дисконтировала полученную сумму, применяя ставки доходности по аналогичным государственным облигациям на даты получения траншей. Соответственно,

дисконт, представленный как разница между суммами полученных средств и их справедливой стоимостью был отражен в составе дополнительного оплаченного капитала. В 2012 году при досрочном погашении заемных средств, займы были пересчитаны по пересмотренным эффективным процентным ставкам, и сумма недоамортизированного дисконта в сумме 4.174.647 тысяч тенге была признана в консолидированном отчете об изменениях в капитале уменьшением дополнительного оплаченного капитала как результат изменений условий займа. На 31 декабря 2017 и 2016 годов недоамортизированный дисконт составил 3.437.245 тысяч тенге.

В декабре 2013 года были внесены дополнительные изменения в условия кредитной линии. Существенным изменением является

право Материнской компании в любой момент потребовать досрочного погашения траншей, выданных в рамках кредитной линии.

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

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

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Кредитная линия № 2

Данная кредитная линия была открыта в 2012 году на общую сумму 17.100.000 тысяч тенге на финансирование пилотных проектов в городах Астана и Шымкент в рамках Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011–2014 годы. Согласно условиям договора, Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных

средств. Проценты выплачиваются на полугодовой основе. В рамках данной кредитной линии были получены кредитные средства в сумме 5.000.000 тысяч тенге. Группа в дальнейшем не планирует реализацию пилотных проектов, недоосвоенные средства кредитной линии были

перераспределены Материнской компанией на другие проекты.

В сентябре 2016 года кредит был полностью досрочно погашен.

Кредитная линия № 3

Данная кредитная линия была открыта в 2012 году на общую сумму 99.053.000 тысяч тенге на финансирование проектов жилищного строительства в рамках Программы «Нұрлы жер», направление – арендное жилье с правом выкупа, (ранее –

«Программа развития регионов – 2020») утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года за №922. Согласно условиям договора, Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выдан-

ных средств. Проценты выплачиваются на полугодовой основе. Остаток недоосвоенных денежных средств по данной кредитной линии, по состоянию на 31 декабря 2017 года, составил 22.433.957 тысяч тенге.

Кредитная линия № 4

В 2016 году Группа заключила кредитный договор на общую сумму 29.000.000 тысяч тенге на финансирование проекта по строительству административно-жилого комплекса «Зеленый

квартал» сроком на 18 месяцев со ставкой вознаграждения 2% годовых. Согласно условиям договора Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств.

В течение 2016 года Группа получила всю сумму займа. В 2017 году Группа выплатила проценты на сумму 580.000 тысяч тенге.

Кредитная линия № 5

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

ниже рыночной, то данный заем оценивается на дату выдачи по справедливой стоимости.

В 2016 году Группа получила заем в рамках данной программы в размере 42.875.500 тысяч тенге, первоначальный дисконт составил 23.706.680 тысяч тенге и был признан в составе доходов будущих периодов, из которых 4.326.492 тысячи тенге были

признаны как доходы от государственного субсидирования. (Примечание 23).

В сентябре 2017 года Группа заключила дополнительное соглашение к кредитному договору, которое предусматривает новые условия дополнительного соглашения – обязательство Группы осуществлять досрочное погашение кредита в случае возврата инвестированных средств, ежеквартально не позднее 30 кален-



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

дарных дней, следующих за отчетным кварталом. Данное условие предполагает пересмотр отдельных допущений, используемых для признания кредита по справедливой стоимости, а именно, к изменениям расчета величины денежных потоков, дисконтируемых по рыночной ставке дисконтирования. Поскольку пересчитанная справедливая стоимость существенно отличалась от первоначальной справедливой стоимости, Группа прекратила признание первоначального займа и признала новый заем.

В связи с заключением дополнительного соглашения об исключении оборачиваемости кредитных средств Группа произвела прекращение признания полученных траншей по прежним условиям Кредитного договора и с даты заключения дополнительного соглашения осуществляет признание по справедливой стоимости, исходя из вышеописанных допущений.

Справедливая стоимость полученных траншей составила 50.913.339 тысяч тенге, а дисконт – 4.070.464 тысячи тенге. При признании указанных займа по новым условиям Группа признала дисконт как процентные доходы в составе доходов от

основной деятельности и амортизирует через процентные расходы в течение соответствующих сроков каждого из траншей.

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

Все полученные средства были получены на безгарантийной и беззалоговой основе.

Финансовая помощь

В декабре 2014 года Группа подписала договор с Материнской компанией о предоставлении временной финансовой помощи от 31 декабря 2014 года в размере 3.300.000 тысяч тенге для ТОО «СК Девелопмент» в целях размещения денежных средств

на текущих счетах банков второго уровня, которые будут использованы в качестве обеспечения по кредиту ТОО «Ехро Village» для последующего финансирования и реализации проекта «Зеленый квартал». На 31 декабря 2017 года финан-

совая помощь перед Материнской компанией была полностью погашена Группой.

20. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

Гарантийные платежи вносятся арендаторами в качестве обеспечения исполнения обязательств Группы по договорам финансовой аренды. Гарантийные платежи используются Группой для погашения обязательств арендаторов по договорам финансовой аренды в конце срока аренды.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

21. Кредиторская задолженность

На 31 декабря 2017 и 2016 годов кредиторская задолженность включала задолженность перед поставщиками, товаров, работ и услуг для операционной деятельности Группы. Кредиторская задолженность выражена в тенге и является беспроцентной.

22. Прочие текущие обязательства

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

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

23. ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

Доходы будущих периодов представляют собой государственные субсидии на поддержку частных застройщиков коммерческого жилья в рамках реализации Государственной программы «Нұрлы жер», коммерческое направление, на срок до десяти лет со ставкой вознаграждения 0,15% годовых (Примечание 19). Дисконт по полученному займу при первоначальном признании учитывается как доходы будущих периодов.

В 2017 году в связи с пересмотром условия по Кредитному договору и заключением дополнительного соглашения в рамках Программы «Нұрлы жер», коммерческое направление, согласно которому Группа осуществляет досрочное погашение кредитной линии, Группа пересмотрела справедливую стоимость финансового инструмента и прекратила признание займа, полученного по старым условиям через доходы будущих периодов (Примечание 19). Оставшаяся часть доходов будущих перио-

дов по Программе «Нұрлы жер» коммерческое направление в размере 159.054 тысяч тенге была переведена в состав прочих текущих обязательств.

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



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

24. Доходы

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

В 2017 году доходы от продажи готовых объектов жилой и коммерческой недвижимости включают в себя доходы от реализации жилых помещений (квартир) в рамках Программы «Нұрлы жер» направление арендное жилье с выкупом в городах Астана, Алматы в сумме 283.050 тысяч тенге, а также доходы от ре-

лизации коммерческих помещений в сумме 35.260 тысяч тенге. В 2016 году Группа реализовала жилые помещения (квартиры) в рамках Программы «Программа развития регионов – 2020» в городах Алматы, Астана и Тараз в сумме 3.917.990 тысяч тен-

ге, а также паркинги и коммерческие помещения в сумме 36.449 тысяч тенге.

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

- Ключевые показатели года
- Стратегические цели
- Обращение Председателя Совета директоров
- Обращение Председателя Правления
- О Компании
- Наша история
- География деятельности Фонда недвижимости
- Ключевые события года
- Структура группы Фонда недвижимости
- Макроэкономические факторы
- Основные направления деятельности
- Планы на 2018 год
- Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года
- Информация о существенных сделках
- Управление рисками и внутреннего контроля
- Корпоративное управление
- Об отчете
- Устойчивое развитие Фонда недвижимости
- Консолидированная финансовая отчетность



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

25. Себестоимость

В тысячах тенге

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

26. Общие и административные расходы

В тысячах тенге

	2017 год	2016 год
Зарплата и соответствующие налоги	890.809	854.373
Профессиональные услуги	288.798	115.746
Прочие налоги и обязательные платежи в бюджет	74.584	15.607
Износ и амортизация	64.859	87.820
Расходы по налогу на добавленную стоимость	53.621	83.530
Расходы по содержанию здания	46.623	46.452
Расходы по содержанию Совета директоров	46.401	50.998
Аренда	19.121	19.125
Командировочные расходы	16.758	13.656

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Ремонт и техническое обслуживание	15.033	51.350
Реклама и публикации	14.298	15.083
Связь	12.619	10.570
Материалы	9.362	9.374
Комиссии банков	5.748	3.647
Прочее	99.818	68.431
	1.658.452	1.445.762

27. Доходы от финансирования / (расходы на финансирование)

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

28. Расходы по подоходному налогу

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

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



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Ниже приводится сверка расходов по подоходному налогу, применимому к бухгалтерскому доходу до налогообложения по официально установленной ставке с расходами по подоходному налогу на 31 декабря 2017 и 2016 годов:

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

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

В тысячах тенге	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о совокупном доходе	
	2017 год	2016 год	2017 год	2016 год
Отложенные налоговые активы				
Резервы на займы выданные, текущие финансовые активы и дебиторская задолженность	218.202	218.206	(4)	122.730
Налоги	2.847	1.645	1.202	501
Капитализированные вознаграждения	32.452	3.011	29.441	3.011
Доходы будущих периодов	36.736	39.797	(3.061)	(3.061)
Прочее	25.247	32.605	(7.358)	(14.125)
	315.484	295.264	20.220	109.056

- [Ключевые показатели года](#)
- [Стратегические цели](#)
- [Обращение Председателя Совета директоров](#)
- [Обращение Председателя Правления](#)
- [О Компании](#)
- [Наша история](#)
- [География деятельности Фонда недвижимости](#)
- [Ключевые события года](#)
- [Структура группы Фонда недвижимости](#)
- [Макроэкономические факторы](#)
- [Основные направления деятельности](#)
- [Планы на 2018 год](#)
- [Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)
- [Информация о существенных сделках](#)
- [Управление рисками и внутреннего контроля](#)
- [Корпоративное управление](#)
- [Об отчете](#)
- [Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)
- [Консолидированная финансовая отчетность](#)



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о совокупном доходе	
В тысячах тенге	2017 год	2016 год	2017 год	2016 год
Отложенные налоговые активы, зачтенные против обязательств	(315.484)	(295.264)	(20.220)	(109.056)
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства				
Основные средства	(431.763)	(409.839)	(21.924)	(19.434)
Ожидаемые вознаграждения по займам выданным	(455.853)	(82.778)	(373.075)	(82.778)
	(887.616)	(492.617)	(394.999)	(102.212)
Отложенные налоговые активы, зачтенные против обязательств	315.484	295.264	20.220	109.056
Отложенные налоговые обязательства	(572.132)	(197.353)		
Чистая льгота/(расход) по отложенному налогу			(374.779)	6.844

Сверка чистых отложенных налоговых обязательств:

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

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



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

29. Операции со связанными сторонами

Категория «Организации, контролируемые материнской компанией» включает организации, контролируемые Материнской компанией.

даже осуществлялись по рыночным условиям. непогашенные остатки на конец года не имеют обеспечения, являются краткосрочными, а расчеты производятся в денежной форме, за исключением случаев, описанных ниже.

На 31 декабря 2017 и 2016 годов Группа не отражала обесценения дебиторской задолженности связанных сторон. Такая оценка осуществляется каждый финансовый год путем проверки финансового положения связанной стороны и рынка, на котором осуществляется ее деятельность.

Операции со связанными сторонами совершались на условиях, согласованных между сторонами. Транзакции по купле и про-

Основные сделки со связанными сторонами за 2017 и 2016 годы представлены ниже.

В тысячах тенге	2017 год	2016 год
Организации, контролируемые Материнской компанией		
Доходы от операционной аренды	21.997	21.148
Продажи связанных сторон	667.610	530.891
Приобретения от связанных сторон	181.547	155.754
	871.154	707.793

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

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

Займы от Материнской компании

Детали займов от Материнской компании раскрыты в Примечании 19.

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

[Ключевые показатели года](#)[Стратегические цели](#)[Обращение Председателя Совета директоров](#)[Обращение Председателя Правления](#)[О Компании](#)[Наша история](#)[География деятельности Фонда недвижимости](#)[Ключевые события года](#)[Структура группы Фонда недвижимости](#)[Макроэкономические факторы](#)[Основные направления деятельности](#)[Планы на 2018 год](#)[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)[Информация о существенных сделках](#)[Управление рисками и внутреннего контроля](#)[Корпоративное управление](#)[Об отчете](#)[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

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

за отчетный период (2016 год: 139.840 тысячи тенге). Вознаграждение ключевому управленческому персоналу включает в основном заработную плату и премию по итогам года.

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

30. Финансовые и условные обязательства

Договорные обязательства

На 31 декабря 2017 года у Группы имелись договорные обязательства в сумме 47.281.136 тысяч тенге (2016 год: 73.739.216 тысяч тенге) по договорам со строительными компаниями.

Проект «Зеленый квартал»

Как указано в Примечании 9, Группа в декабре 2013 года заключила договор о совместной реализации проекта «Зеленый квартал» с ТОО «BI Corporation». Согласно заключенному договору, Группа профинансирует Проект на общую сумму 44 миллиарда тенге, из которых собственные средства Группы составят 15 миллиардов тенге.

По состоянию на 31 декабря 2017 года, Группа осуществила финансирование данного Проекта в сумме 41.450.537 тысяч тенге. Группа ожидает осуществить оставшееся финансирование в течение 2018 года.

Налогообложение

Казахстанское налоговое законодательство и нормативно-правовые акты являются предметом постоянных изменений и различных толкований. Нередки случаи расхождения во мнениях между местными, региональными и республиканскими налоговыми органами, включая подходов к признанию по МСФО доходов, расходов и прочих статей в финансовой отчетности. Применяемая в настоящее время система штрафов и пени за выявленные правонарушения на основании действующих в Казахстане законов весьма сурова. Штрафные санкции включают в себя штрафы — как правило, в размере 50% от суммы дополнительно начисленных налогов, и пеню, начисленную по став-

ке рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан, умноженной на 2,5. В результате, сумма штрафных санкций и пени может в несколько раз превышать суммы подлежащих доначислению налогов. Финансовые периоды остаются открытыми для проверки налоговыми органами в течение пяти календарных лет, предшествующих году, в котором проводится проверка. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды. Ввиду неопределенности, присущей казахстанской системе налогообложения, окончательная сумма налогов, штрафных санкций и пени, если таковые имеются, может превысить сумму, отнесен-

ную на расходы по настоящее время и начисленную на 31 декабря 2017 года. Руководство считает, что на 31 декабря 2017 года его толкование применимого законодательства является соответствующим и существует вероятность того, что позиция Группы по налогам будет подтверждена, за исключением предусмотренного или иным образом раскрытого в данной консолидированной финансовой отчетности.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

31. Цели и политика управления финансовыми рисками

Основные финансовые обязательства Группы включают займы от Материнской компании, кредиторскую задолженность и прочие текущие обязательства. Указанные финансовые обязательства, главным образом, используются для привлечения финансирования операционной деятельности Группы. У Группы также

имеются различные финансовые активы, такие как денежные средства и их эквиваленты, задолженность по финансовой аренде, торговая дебиторская задолженность, банковские депозиты и государственные облигации.

Основные риски, возникающие по этим финансовым инструментам, включают риск ликвидности и кредитный риск.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск возникновения у Группы трудностей при получении средств для погашения обязательств, связанных с финансовыми обязательствами. Риск ликвидности может возникнуть в результате неспособности своевременно реализовать активы по стоимости, близкой к их справедливой стоимости.

Группа регулярно отслеживает потребность в ликвидных средствах, и руководство обеспечивает наличие средств в объеме, достаточном для выполнения любых наступающих обязательств. По состоянию на 31 декабря 2017 года текущие обязательства Группы превышали ее текущие активы на 71.183.480 тысяч тенге (2016 год: 47.176.429 тысяч тенге). Данное превышение сложилось, в основном, из-за классификации

займов от Материнской компании в сумме 163.974.691 тысяча тенге как краткосрочных, в связи с правом Материнской компании требовать досрочного погашения данных займов. Руководство обеспечивает потребность в ликвидных средствах посредством расширения своей операционной деятельности, а также посредством финансирования, получаемого от Материнской компании.

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

	До востребования	Менее 3 месяцев	3–12 месяцев	1–5 лет	Свыше 5 лет	Итого
31 декабря 2017 года						
Заем от Материнской компании	112.867.060	–	51.111.985	1.071.968	–	165.051.013
Кредиторская задолженность	–	351.385	–	–	–	351.385
Прочие текущие обязательства	–	–	1.149.474	–	–	1.149.474
	112.867.060	351.385	52.261.459	1.071.968	–	166.551.872

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

	До востребования	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
31 декабря 2016 года						
Заем от Материнской компании	122.405.523	16.077	–	–	19.844.473	142.266.073
Кредиторская задолженность	–	275.924	–	–	–	275.924
Прочие текущие обязательства	–	–	790.662	–	–	790.662
	122.405.523	292.001	790.662	–	19.844.473	143.332.659

Кредитный риск

Финансовые инструменты, которые потенциально подвергают Группу кредитному риску, состоят, в основном, из денежных средств на банковских вкладах и текущих банковских счетах, дебиторской задолженности и выданного займа. Максимальный размер кредитного риска представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива.

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

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

В тысячах тенге	Местонахождение	Рейтинг		31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
		2017 год	2016 год		
АО «АТФ Банк»	Казахстан	В/Негативный	В/Негативный	44.142.640	33.001.803
АО «Народный Банк Казахстана»	Казахстан	ВВ/Негативный	ВВ/Негативный	10.456.411	1.327.792
АО «Forte Bank»	Казахстан	В/Позитивный	В/Стабильный	6.308.511	194.200
АО «Цеснабанк»	Казахстан	В+/Негативный	В+/Стабильный	3.958.736	603.241
АО «Казкоммерцбанк»	Казахстан	В+/Негативный	В-/Негативный	3.093.102	2.143.355
АО ДБ «Альфа Банк»	Казахстан	ВВ-/Стабильный	ВВ-/Стабильный	64	–
АО «Нурбанк»	Казахстан	В-/Негативный	В/Негативный	33	28.343.114
АО «Bank RBK»	Казахстан	ССС	В-/Стабильный	–	16.091.739
АО «Delta Bank»	Казахстан	D	D	–	5.000.005

Ключевые показатели года

Стратегические цели

Обращение Председателя Совета директоров

Обращение Председателя Правления

О Компании

Наша история

География деятельности Фонда недвижимости

Ключевые события года

Структура группы Фонда недвижимости

Макроэкономические факторы

Основные направления деятельности

Планы на 2018 год

Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года

Информация о существенных сделках

Управление рисками и внутреннего контроля

Корпоративное управление

Об отчете

Устойчивое развитие Фонда недвижимости

Консолидированная финансовая отчетность





ФОНД
НЕДВИЖИМОСТИ
САМРУК
КАЗЫНА

[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

В тысячах тенге	Местонахождение	Рейтинг		31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
		2017 год	2016 год		
АО «Банк ЦентрКредит»	Казахстан	В/Стабильный	В/Стабильный	–	8.109
ДБ АО «Сбербанк»	Казахстан	ВВ+/Позитивный	В-/Негативный	–	128
АО «Евразийский Банк»	Казахстан	В/Негативный	В/Стабильный	–	39
АО «Банк Астаны»	Казахстан	В-/Стабильный	В/Стабильный	–	10
АО «Asia credit Bank»	Казахстан	В-/Стабильный	В/Негативный	–	1
				67.959.497	86.713.536

Кредитный риск АО «Казинвестбанк»

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

19 мая 2017 года между АО ДБ «Альфа-Банк» и временной администрацией АО «Казинвестбанк» заключен договор об одновременной передаче активов и обязательств АО «Казин-

вестбанк». В июне 2017 года между АО ДБ «Альфа-Банк» и Группой, выступающей в качестве залогодателей по пулу займов, переданных из АО «Казинвестбанк», подписаны договоры о залоге денег денежных средств на сумму 247.273 тысячи тенге. По состоянию на 31 декабря 2017 года возвращено с залога 11.084 тысячи тенге.

Кредитный риск АО «Delta Bank»

По состоянию на 31 декабря 2017 года, у Группы имеется банковский депозит в размере 5.067.902 тысяч тенге в АО «Delta Bank». 30 декабря 2016 года рейтинговое агентство Standard & Poor's понизило краткосрочный и долгосрочный кредитные рейтинги АО «Delta Bank» с уровня В/В до уровня СС-

С+/С, затем 16 февраля 2017 года – до уровня D/D после того, как банк не погасил в срок свои обязательства по облигациям на сумму 9.800.000 тысяч тенге.

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

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

Справедливая стоимость финансовых инструментов

По состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости состояли из государственных долговых ценных бумаг и права на покупку доли. Данные финансовые активы относятся к Уровню 1 и Уровню 3, в части иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости.

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, торговой дебиторской задолженности, торговой кредиторской задолженности, банковских овердрафтов и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов.

Группа определила справедливую стоимость права на покупку доли в Проектной компании ТОО «Expo Village» которое позволяет оценить справедливую стоимость данного финансового инструмента. Соответственно, данное право на покупку доли участия было признано в консолидированной финансовой отчетности Группы, как удовлетворяющее критериям признания активов согласно МСФО.



[Ключевые показатели года](#)

[Стратегические цели](#)

[Обращение Председателя Совета директоров](#)

[Обращение Председателя Правления](#)

[О Компании](#)

[Наша история](#)

[География деятельности Фонда недвижимости](#)

[Ключевые события года](#)

[Структура группы Фонда недвижимости](#)

[Макроэкономические факторы](#)

[Основные направления деятельности](#)

[Планы на 2018 год](#)

[Ключевые показатели деятельности и финансово-экономические показатели 2017 года](#)

[Информация о существенных сделках](#)

[Управление рисками и внутреннего контроля](#)

[Корпоративное управление](#)

[Об отчете](#)

[Устойчивое развитие Фонда недвижимости](#)

[Консолидированная финансовая отчетность](#)

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчетность, представляет собой сумму, на которую может быть обременен инструмент в результате текущей сделки между желающими совершить такую сделку сторонами, отличной от вынужденной продажи или ликвидации.

Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения:

- ▶ Группа оценивает долгосрочную дебиторскую задолженность/займы с фиксированной и плавающей ставками на

основе таких параметров, как процентные ставки, факторы риска, характерные для страны, индивидуальная платежеспособность клиента и характеристики риска, присущие финансируемому проекту. На основании этой оценки для учета ожидаемых убытков по этой дебиторской задолженности создаются резервы. По состоянию на 31 декабря 2017 года балансовая стоимость такой дебиторской задолженности за вычетом резервов была приблизительно равна ее справедливой стоимости.

- ▶ Справедливая стоимость котируемых облигаций определяется на основании котировок цен на отчетную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочей финансовой задолженности,

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения.

- ▶ Справедливая стоимость финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, определяется на основе котировок цен на активных рынках.

Управление капиталом

Основной целью управления капиталом Группы является обеспечение устойчивых коэффициентов достаточности капитала в целях поддержания деятельности и максимизации акционерной стоимости.

Группа управляет структурой капитала и корректирует 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 2017 года.

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

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

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