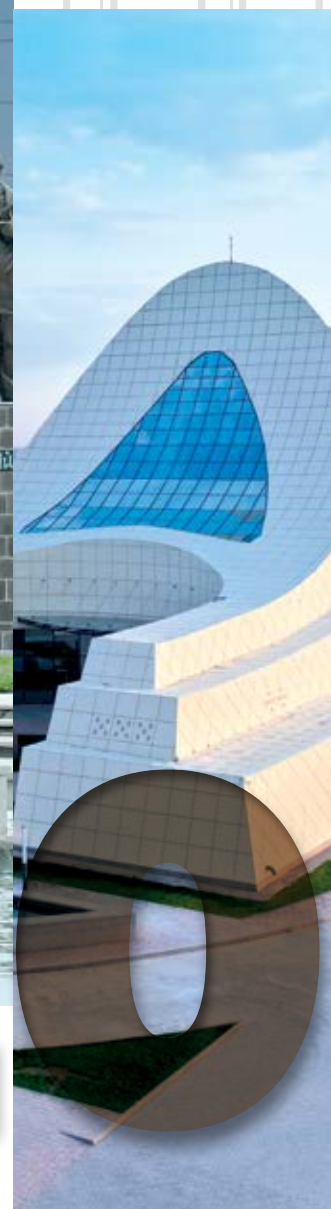
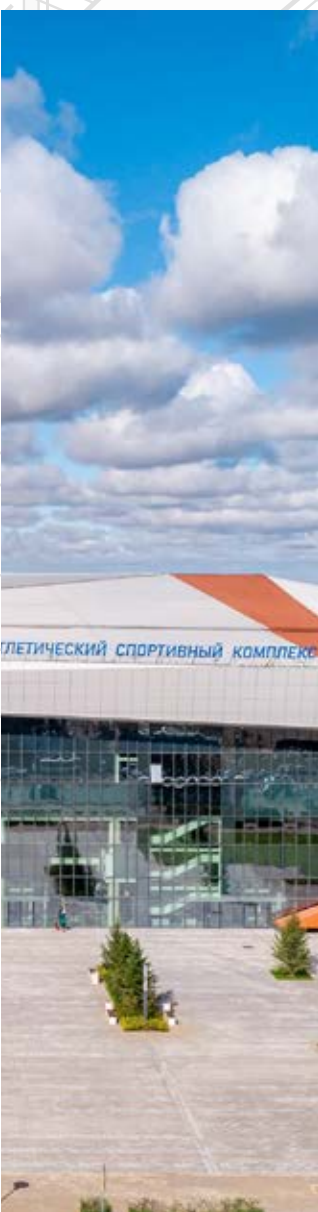




SAMRUK-KAZYNA  
CONSTRUCTION



2020

Годовой отчет

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>2</b>	<b>ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ</b>	
<b>4</b>	<b>ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ</b>	
<b>6</b>	<b>ОБ ОТЧЕТЕ</b>	
8	Структура уставного капитала	
8	Стратегия развития и ее реализация	
9	Структура группы (по состоянию на 31.12.2020 г.)	
10	Обзор результатов деятельности общества за 2020 год	
14	Информация о существенных сделках	
14	Управление рисками и внутренний контроль	
15	Существенные риски	
<b>16</b>	<b>КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ</b>	
17	Структура корпоративного управления	
17	Отчет о следовании принципам кодекса корпоративного управления АО «Самрук-Қазына» за 2020 год	
18	Совет директоров	
22	Оценка деятельности совета директоров	
23	Повышение квалификации членов совета директоров	
24	Комитеты совета директоров	
24	Основные положения вознаграждения совета директоров и членов правления	
25	Правление	
30	Отчет о деятельности правления за 2020 год	
31	Внутренний аудит	
<b>3</b>	<b>УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВА</b>	
33	Управление устойчивым развитием	33
34	Определение существенных тем	34
35	Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами	35
38	Предупреждение и противодействие коррупции	38
39	Поддержка государственной политики	39
39	Ответственная цепочка поставок	39
40	Управление воздействием на охрану окружающей среды	40
40	Эффективная корпоративная культура	40
41	Развитие кадрового потенциала	41
42	Обучение	42
42	Система мотивации	42
43	Взаимоотношение сотрудников и руководства	43
44	Здоровье и безопасность на рабочем месте	44
45	Спонсорство и благотворительность	45
<b>46</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	
47	Приложение №1. Информация о существенных сделках	
48	Приложение № 2. Индекс содержания GRI	
53	Приложение №3. Консолидированная финансовая отчетность	
106	Контактная информация	



## О КОМПАНИИ

АО «Samruk-Kazyna Construction» (далее – Общество) образовано во исполнение постановления Правительства Республики Казахстан от 6 марта 2009 года № 265 «О некоторых мерах по решению проблем на рынке недвижимости». В соответствии с изменениями и дополнениями в Устав Общества, утвержденными решением АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» (далее – Единственный акционер), основной целью деятельности Общества определено содействие развитию жилищного строительства в Республике Казахстан. Единственным акционером Общества является АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына».



#### ВИДЕНИЕ

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

#### МИССИЯ

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



## ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

### Уважаемые коллеги, партнеры!

Мы рады представить вашему вниманию годовой отчет о деятельности АО «Samruk-Kazyna Construction» за 2020 год.

В 2020 году Компания продолжила реализацию новой Стратегии развития, зарекомендовав себя в качестве надежной организации, реализующей важные задачи Единственного акционера. Надежность и устойчивость Компании подтверждаются рейтингами международных рейтинговых агентств Fitch Ratings Ltd. на уровне «BB» с прогнозом «Стабильный» и Аналитического кредитного рейтингового агентства с присвоением кредитного рейтинга на уровне «BB+» с прогнозом «Стабильный».

Подводя итоги 2020 года, можно отметить положительную динамику по основным показателям деятельности Компании. Так, в 2020 году завершено строительство 16 домов жилого комплекса «VOSTOCHKA.KZ» в г. Алматы и 3 жилых домов в г. Усть-Каменогорске. Кроме того, в 2020 году Компанией осуществлено снижение обязательств на 16% по сравнению с предыдущим годом в

связи с полным погашением займа по Антикризисной программе, частичным погашением займов по арендному направлению программы «Нұрлы жер» и в рамках проекта «Зеленый квартал» перед АО «Самрук-Қазына», а также по облигациям, выпущенным Компанией для досрочного погашения долга по направлению коммерческого жилья программы «Нұрлы жер». При этом в рамках исполнения поручений Главы государства Компанией было принято решение о предоставлении отсрочки по погашению арендных платежей до конца отчетного года в связи с введением чрезвычайного положения в Республике Казахстан.

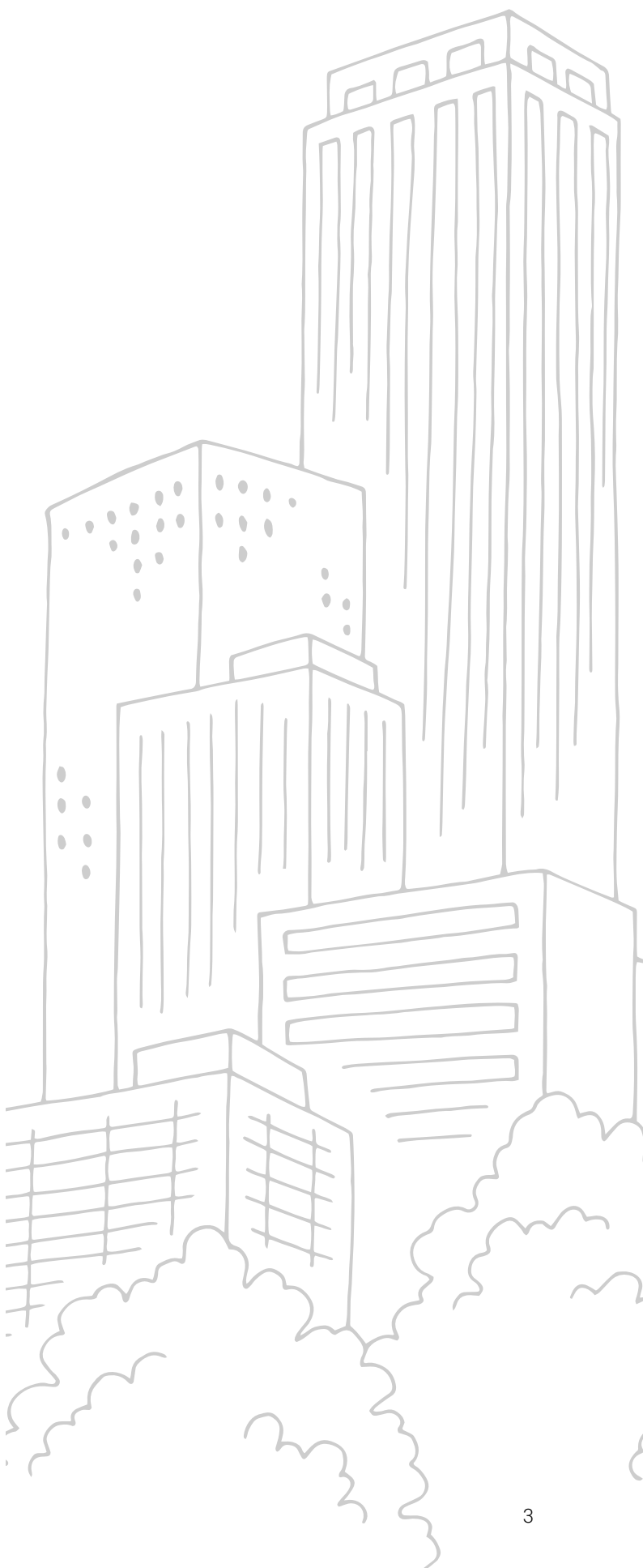
В 2020 году большое внимание уделялось реализуемым проектам по поручению Единственного акционера, в которых Общество задействовано в качестве поставщика инжиниринговых услуг по техническому надзору и управлению проектами. Так, в 2020 году введены в эксплуатацию Стадион на 7 000 мест, Дворец школьников, Конгресс-холл, Музей Х. А. Яссауи, Цифровой офис в г. Туркестан, а также Казахский драматический театр и Легкоатлетический спортивный комплекс в г. Нур-Султан.

В 2020 году Компания продолжила реализацию новой Стратегии развития, зарекомендовав себя в качестве надежной организации, реализующей важные задачи Единственного акционера.

В целях дальнейшего повышения доступности комфортного жилья и развития жилищной инфраструктуры со 2-го полугодия 2020 года Обществом приняты корпоративные решения по финансированию строительства жилых комплексов в г. Актобе и г. Нур-Султан.

Компания продолжает успешно выполнять все поставленные перед ней задачи по ключевым направлениям деятельности в рамках реализации стратегии до 2028 года. Компания, я уверен, будет учитывать актуальные тенденции и перспективы развития экономики.

**Е. Жанадил**





## ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ

### Уважаемые партнеры, коллеги, читатели!

Вашему вниманию предлагается годовой отчет АО «Samruk-Kazyna Construction» за 2020 год.

Общество завершило 2020 год с устойчивыми производственными и финансовыми показателями: введены в эксплуатацию объекты в городе Туркестан и Туркестанской области, среди них: Дворец школьников, Конгресс-холл, Музей Х.А. Яссауи, Административное здание в городе Туркестан (Цифровой офис), Стадион на 7 000 мест, введены в эксплуатацию объекты в городе Нур-Султан: Казахский драматический театр и Легкоатлетический спортивный комплекс, введен в эксплуатацию жилой комплекс в г. Усть-Каменогорск по проспекту И. Есенберлина, а также жилой комплекс в городе Алматы «Vostochka», выполнены обязательства по выплате долга по займам и погашению облигаций в размере 39,1 млрд тенге, что на 12% выше, чем в 2019 году. Чистый доход вырос до 6,8 млрд тенге, что чуть выше показателя периода прошлого года. В соответствии с утвержденной Стратегией развития до 2028 года продолжается работа по 4 основным направлениям деятельности:

- Завершение участия в государственных программах;
- Управление недвижимостью;
- Управление строительством;
- Доверительное управление долями компаний на стадии проектирования и строительства.

В 2020 году рейтинговое агентство Fitch Ratings пересмотрело долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») казахстанского АО «Samruk-Kazyna Construction» в иностранной и национальной валюте с уровня «BB+» до «BB». Прогноз по рейтингам – «Стабильный». Данные рейтинговые действия обусловлены пересмотром оценки фактора поддержки Общества со стороны государства в связи с ожидаемым изменением структуры фондирования Компании.

17 ноября 2020 года Аналитическое кредитное рейтинговое агентство присвоило Обществу кредитный рейтинг по международной шкале на уровне BB+, прогноз «Стабильный». В пресс-релизе АКРА отметило высокий уровень системной значимости и очень сильную степень влияния государства. Операционные показатели Общества в среднем прогнозируемы и устойчивы, в первую очередь, благодаря доходам от аренды жилой и коммерческой недвижимости. Финансирование и строительство объектов по основным государственным программам на данный момент завершено. Успешный опыт и практика реализованных проектов Компании вселяют уверенность в том, что и в 2021 году стратегические цели будут достигнуты. Основная деятельность Общества в 2021 году направлена на реализацию инвестиционных проектов, таких как: реализация помещений и выход из проекта ЖК «Vostochka» в городе Алматы, ввод, реализация помещений и выход из проекта ЖК «Бавария» в городе Актобе, начало строительно-монтажных работ, ввод и реализация помеще-

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

ний по проекту ЖК в районе ЭКСПО в городе Нур-Султан (2021–2022 гг.), частичный ввод и реализация помещений в жилом микрорайоне «Аккент» в городе Алматы (2021–2023 гг.).

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

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

**Б. Сандыкбаев**

В 2020 году завершено  
строительство

**16** домов  
жилого комплекса  
«VOSTOCHKA.KZ»





ОБ ОТЧЕТЕ

В 2020 году произошли существенные изменения во внешней среде (пандемия коронавируса, падение цен на нефть, колебания курса валют), в результате чего Единственным акционером Общества даны поручения об оптимизации расходов Общества и пересмотру утвержденного бизнес-плана на 2020–2024 годы. Скорректированный бизнес-план Общества был разработан и утвержден в апреле 2020 года. Однако, учитывая продление карантинных мер и рост неопределенности, связанный, в том числе, с эпидемией коронавируса, произошли отдельные изменения в реализации скорректированного плана. В частности, имеется незначительное отклонение по реализации недвижимости в рамках арендного направления Программы «Нұрлы жер», при этом все финансовые КПД Общества, за исключением показателя Долг/Капитал достигнуты. Стоит отметить, что незапланированное привлечение займа осуществлено для реализации нового проекта строительства, который задействовал ресурсы Общества по управлению строительством, и в дальнейшем увеличит пул управляемой недвижимости. Годовой отчет Общества за 2020 год является двенадцатым по счету и продолжает практику ежегодной публикации корпоративной отчетности.

Все отчеты доступны на официальном сайте Общества [www.skcn.kz](http://www.skcn.kz). Данный отчет является интеграцией финансовой и нефинансовой отчетности Общества за 2020 год, и отражает взаимосвязь корпоративных систем управления Компании с устойчивым развитием. На этапе разработки концепции Отчета был произведен мониторинг результатов диалогов с заинтересованными сторонами, рекомендаций Совета директоров, полученных в отношении предыдущего отчета в области устойчивого развития. Цель настоящего отчета заключается в информировании читателей обо всех существенных событиях, которые влияют на деятельность Общества. Общество ставит своей целью помочь заинтересованным сторонам понять, каким образом мы сформировали свою стратегию, как мы управляем своими активами, достигаем необходимых финансовых показателей, обеспечиваем устойчивую деятельность в долгосрочной перспективе и работаем над созданием стоимости, которую стремимся генерировать для акционера и всех сторон, заинтересованных в нашей деятельности. Целевой аудиторией Годового отчета традиционно является широкий круг заинтересованных сторон Общества, включая работников, Единственного акционера и Совета директоров, жителей регионов присутствия, государственные органы, финансовые институты, клиентов и партнеров Компании. В Компании функционируют различные каналы получения обратной

связи. Замечания и пожелания по Годовому отчету принимаются по телефону и электронной почте, указанным в разделе «Контактная информация». Все поступившие сообщения будут рассмотрены и учтены в процессе работы над следующим Отчетом. По интересующим вопросам будут проведены консультации нашими сотрудниками. В ряде случаев во избежание дублирования информации в Годовом отчете приводятся ссылки на другие публично доступные документы. В процессе подготовки и представления данных, Компания ориентируется на применение GRI Standards, а также международных стандартов финансовой отчетности в части финансовых и производственных показателей. Приложение 1 к Годовому отчету представляет собой информацию о сделках Общества, Приложение 2 – индекс содержания GRI Standards, Приложение 3 – консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31.12.2020 года, с аудиторским отчетом независимого аудитора. Отчет публикуется идентично на казахском, русском и английском языках. С документом можно ознакомиться на Интернет-ресурсе Общества.

Отчет в области устойчивого развития Общества за 2020 год, который включен в состав Годового отчета, подготовлен в соответствии со стандартами GRI: основной вариант. Отчет обсуждается на Правлении Общества, затем на заседании Совета директоров и утверждается в составе Годового отчета. Для актуализации существенных тем среди сотрудников Общества и представителей внешних заинтересованных сторон было проведено анкетирование. На основании проведенной работы была составлена матрица существенных тем. Существенными были признаны темы с наивысшими баллами. Существенные темы раскрыты в Отчете полностью, ссылка на их раскрытие приведена в индексе содержания GRI.

В сравнении с аспектами, раскрытыми в Отчете за 2019 год, по результатам опроса стейкхолдеров, темы «Экономические показатели», «Взаимоотношения сотрудников и руководства» и «Здоровье и безопасность на рабочем месте» определены как существенные, а темы «Непрямые экономические воздействия», «Здоровье и безопасность потребителя», перестали быть существенными для раскрытия в Отчете за 2020 год. Границы сбора информации по существенным темам определены таким образом, что Отчет описывает все наиболее значимые воздействия Общества. По сравнению с предыдущим отчетным периодом границы сбора информации существенно не менялись. Данный отчет не прошел внешнее заверение.

Отчет в области устойчивого развития Общества за 2020 год, который включен в состав Годового отчета, подготовлен в соответствии со стандартами GRI.

## СТРУКТУРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА

По состоянию на 31.12.2020 года уставный капитал Общества составляет 19 990 162 тыс. тенге.

- 100% акций Общества принадлежат АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» (Единственный акционер). Общее количество объявленных и размещенных акций – 16 247 541 штук, в том числе:
- 15 000 000 штук по номинальной стоимости одной акции 1 000 тенге;

- 1 247 540 штук по номинальной стоимости одной акции 4 000 тенге;
- 1 штука по номинальной стоимости одной акции 2 490 тенге.
- Все акции являются простыми.

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

## СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ И ЕЕ РЕАЛИЗАЦИЯ



### ВИДЕНИЕ

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



### МИССИЯ

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

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

#### Завершение участия в государственных программах:

- Завершение строительства проектов, осуществляемых по государственным программам;
- Реализация проектов через прямую продажу, финансовую или операционную аренду;
- Своевременное исполнение финансовых обязательств перед Единственным акционером, в части погашения основного долга и вознаграждения согласно графику.

#### Управление недвижимостью:

- Маркетинг;
- Сдача в аренду или продажа объектов недвижимости;
- Финансовый менеджмент;
- Управление финансовыми потоками и рисками.

#### Управление строительством:

- Формирование пула проектов;
- Разработка задания на проектирование и технической спецификации, выбор потенциальных компаний на проектирование и строительство объектов;
- Управление строительством в качестве Консультанта путем мониторинга ценообразования, ведения контроля за ходом строительства, качеством применяемых материалов, за сроками выполняемых работ, а также за своевременным вводом объектов в эксплуатацию.

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

- Внедрение единообразной и эффективной системы управления строительными проектами;
- Управление строительством путем мониторинга ценообразования, ведения контроля за ходом строительства, качеством применяемых материалов, за сроками выполняемых работ, а также за своевременным вводом объектов в эксплуатацию.

# СТРУКТУРА ГРУППЫ

## (по состоянию на 31.12.2020 г.)

**ТОО «СК Девелопмент»** создано 20 марта 2013 года с целью реализации проектов по строительству объектов недвижимости с применением «зеленых» и экотехнологий с высокой коммерческой составляющей в рамках Закона РК «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности» и подготовки к проведению международной выставки ЭСКПО-2017.

Основными направлениями деятельности являются девелопмент жилищного строительства с применением «зеленых» технологий; инвестирование в строительство инфраструктурных проектов в Республике Казахстан и за рубежом; девелопмент промышленных зон и бизнес-парков; привлечение институциональных и частных инвесторов; контроль качества и срока выполнения работ подрядными организациями; проведение мероприятий, связанных с организацией строительства инженерных сетей, зданий и сооружений, территорий озеленения в районе застройки. В рамках исполнения поручения Президента Республики Казахстан Н. А. Назарбаева ТОО «СК Девелопмент» совместно с ТОО «BI Corporation» был реализован проект «Зеленый квартал» с применением «зеленых» технологий. В 2018 году завершено строительство проекта «Зеленый квартал». Проект состоит из **10 жилых, 3 коммерческих блоков** и подиума, в котором расположен надземный паркинг. Архитектурная концепция проекта «Зеленый квартал» разработана британской компанией ANR. Концепцией предусмотрено применение инновационных зеленых технологий – здания объекта «Зеленый квартал» сертифицированы на соответствие стандартам LEED. На территории созданы ландшафтный дизайн придомовой территории, живописное озеро, парк с беговыми и велосипедными дорожками, фитнес-клуб, оздоровительный центр.

### Инжиниринговая деятельность ТОО «СК Девелопмент».

02.04.2019 года получено Свидетельство об аккредитации № 000025 на право по управлению проектами в области архитектуры, градостроительства и строительства сроком на 2 года, а 11.04.2019 года получено Свидетельство об аккредитации № 01009 на право осуществления инжиниринговых услуг по техническому надзору по-технически и технологически сложных объектов первого уровня ответственности сроком на 2 года.

**Реализуемый проект:** «Строительство объектов инфраструктуры специальной экономической зоны «Национальный промышленный нефтехимический технопарк» в Атырауской области. Объекты инженерного обеспечения ГТЭС. Коридор инженерных сетей. 1-я очередь, внешнее водоснабжение, 1-я очередь. Установка водоподготовки и очистки стоков. 1-я очередь». Заказчик: ТОО «Karabatan Utility Solutions». Завершение первой очереди: февраль 2021 г.



АО «Samruk-Kazyna Construction» имеет **49%** доли участия ТОО «Самрук-Қазына Девелопмент».

## ОБЗОР РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2020 ГОД

### **В рамках цели завершения участия в государственных программах и управления недвижимостью.**

В рамках Антикризисной программы реализовано 99% пула, или 576 тыс. кв. м. Методом прямой продажи реализовано 2 паркинга площадью 43 кв. м в ЖК «Ишим» и 2 паркинга в ЖК «Акжайык» площадью 28,3 кв.м; в аренду с выкупом реализовано 6 107 кв. м в г. Нур-Султан, в том числе: ЖК «Ишим» 22 паркинга площадью 434,1 кв. м, 309 паркингов в ЖК «Акжайык» площадью 5 355,2 кв. м и в ЖК «Богенбай батыр» 2 коммерческих помещения площадью 318 кв. м, по 53 паркингам в ЖК «Акжайык» заключены договоры операционной аренды. Источником финансирования антикризисной программы являются кредитные средства, предоставленные Фондом за счет средств Национального фонда РК. По данной программе было получено 98,4 млрд тенге кредитных средств, которые полностью погашены, в том числе 7,3 млрд тенге.

### **По Программе «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья**

Обществом заключено 22 договора жилищного строительства с обязательствами Общества на сумму 96,2 млрд тенге, в рамках заключенных договоров инвестировано в строительство жилья 96,1 млрд тенге. По заключенным договорам Общество приобретает 642,5 тыс. кв. м недвижимости, из 22 объектов в эксплуатацию введены 20 объектов и жилая группа 1 объекта, 1 объект реализован на стадии строительства и мониторинг ввода по нему не осуществляется, общий пул недвижимости, введенной в рамках арендного жилья, составляет 596,6 тыс. кв. м. В рамках данной программы реализовано населению 562,2 тыс. кв. м, в том числе 555,1 тыс. кв. м жилой площади, 4,0 тыс. кв. м коммерческой недвижимости и 3,1 тыс. кв. м паркингов. Источником фондирования по направлению арендного жилья с выкупом являются средства кредитной линии, предоставленной Фондом. По данной программе получено 95,8 млрд тенге кредитных средств, из которых погашено по графику и досрочно 39,2 млрд тенге. Остаток займа составил 56,7 млрд тенге.

### **В рамках реализации Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья**

Обществом заключены договоры финансирования по 11 объектам на общую сумму 95,8 млрд тенге, в т. ч. доля Общества – 75,9 млрд тенге. Фактически Обществом в рамках коммерческого направления профинансировано 73,9 млрд тенге. Пул недвижимости в рамках данного направления составил 323,52 тыс. кв. м. Введено в эксплуатацию 285,8 тыс. кв. м в 10 объектах и жилых группах одного объекта. Источником финансирования данной программы являлась кредитная линия, выделенная Единственным акционером за счет средств Национального фонда РК, в рамках которой Обществом получено 73,6 млрд тенге.

### **В целях завершения проекта ЖК «Vostochka.kz» и возврата ранее вложенных средств в 2020 году с ТОО «Berkut Development» был заключен договор инвестирования в строительство по проекту «Vostochka.kz»**

в г. Алматы. Согласно актам ввода в эксплуатацию от 4 июня 2020 года, 31 июля 2020 года, 14 сентября, 15 октября и 30 ноября 2020 года в ЖК «Vostochka» в г. Алматы введены 16 домов площадью 52 510 кв. м.

### **Реализация проекта «Зеленый квартал» осуществляется во исполнение подпункта 1 пункта 4 Протокола**

совещания с участием Президента Республики Казахстан. Данный проект инициирован в рамках международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 за счет повторного использования средств, выделенных в рамках антикризисных мер. Проект реализовывался дочерней компанией Общества ТОО «СК Девелопмент», общая стоимость инвестиций составляет 44 млрд тенге, из которых 15 млрд тенге являлись уставным капиталом Общества, которые были использованы для капитализации ТОО «СК Девелопмент», и 29 млрд тенге привлечены в виде кредитной линии за счет повторного использования антикризисных средств. Проект реализуется по механизму размещения целевого депозита в АО «АТФ Банк», за счет которого кредитуются

По данным объектам генеральными подрядчиками завершены строительно-монтажные работы. Казахский драматический театр в г. Нур-Султан и Легкоатлетический спортивный комплекс введены в эксплуатацию.

проектная компания, осуществляющая строительство проекта, и покупатели недвижимости в данном проекте. В 2018 году строительство всех объектов в проекте завершено.

**В рамках цели управления недвижимостью** Общество осуществляло функции по управлению следующими активами:

1. По бизнес-центру «Зеленый квартал», Общество оказывало услуги доверительного управления за вознаграждение в виде безвозмездного пользования помещением в бизнес-центре. Учет доходов от аренды помещений, расходов на содержание здания и других расходов, соответствующих условиям договора доверительного управления, велся на отдельном бухгалтерском балансе.
2. Бизнес-центр «Казына Тауэр» был передан в операционную аренду третьим лицам.
3. Также были сданы в операционную аренду другие объекты недвижимости, принадлежащие Обществу на праве собственности.
4. По объектам, переданным в доверительное управление Единственным акционером в 2015 году для дальнейшей реализации недвижимости Обществом в аренду с выкупом, осуществлялись сбор платежей и контроль.

Необходимо отметить, что Обществом в отчетном периоде, в связи с пандемией коронавируса и чрезвычайным положением были приняты решения о предоставлении отсрочки по платежам по договорам аренды с выкупом и приостановлении договоров операционной аренды до конца отчетного года.

**В целях управления строительством** Общество выступает в качестве консультанта по управлению строительными проектами и/или заказчика строительства, технадзора, используя накопленный опыт и ресурсы для реализации строительных проектов в пределах установленного бюджета, срока и надлежащего качества. Проекты, по которым осуществляется управление строительством, передаются прямым поручением Председателя Правления АО «Самрук-Қазына» и Правительства.

В соответствии с постановлением Правительства «О некоторых вопросах акционерного общества «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына», АО «Самрук-Қазына» поручено осуществлять финансирование строительства ряда объектов в городе Туркестане, что обусловлено преобразованием города Туркестан в областную столицу. В числе объектов, которые поручено профинансировать АО «Самрук-Қазына»:

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

Финансирование данных проектов осуществлялось через Корпоративный фонд «Компания по строительству объектов» АО «Самрук-Қазына» и другие компании Группы АО «Самрук-Қазына», которые выступали заказчиками, в то время как Общество оказывало услуги по управлению строительством и техническому надзору. Все объекты, из вышеперечисленных, введены в эксплуатацию. По всем объектам заключены договоры дарения объекта в коммунальную собственность Туркестанской области, за Акиматом города Туркестан зарегистрировано право собственности.

Аналогичные договоры по управлению строительством заключены Обществом по объектам – Легкоатлетический спортивный комплекс и Казахский драматический театр в г. Нур-Султан, строительство которых также обусловлено постановлениями Правительства Республики Казахстан. По данным объектам генеральными подрядчиками завершены строительно-монтажные работы. Казахский драматический театр в г. Нур-Султан и Легкоатлетический спортивный комплекс введены в эксплуатацию. Спорткомплекс получил сертификацию со стороны Международной ассоциации легкоатлетических федераций IAAF.

В рамках данной стратегической цели в 2019 году начал осуществлять свою деятельность ТОО «СК Девелопмент», в устав которого были внесены соответствующие дополнения касательно расширения видов деятельности: получены разрешения антимонопольных органов на осуществление деятельности в области инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этой области до 2025 года. ТОО «СК Девелопмент» в настоящее время оказывает услуги технического надзора по следующим проектам Группы АО «Самрук-Қазына»:

- Объекты инженерного обеспечения ГТЭС: коридор инженерных сетей, внешнее водоснабжение, установка водоподготовки и очистки стоков.

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

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

**Проекты ТОО «ХИМ-плюс» на территории СЭЗ «Химический парк Тараз».** Срок доверительного управления до момента передачи в эксплуатацию объектов, но не позднее 31.03.2021 года.

**Проекты ТОО «Karabatan Utility Solutions» – «Строительство объектов инфраструктуры СЭЗ «НИНТ».** Срок доверительного управления до момента передачи в эксплуатацию объектов, но не позднее 30 июня 2021 года.

В нижеследующей таблице приведены значения производственных КПД за 2020 год, в т. ч. стратегических, определенных АО «Самрук-Қазына» в Бизнес-плане на 2020–2024 годы:

### Производственные КПД

№	Наименование показателя	Ед. изм.	2020 г.	2019 г.	Изменение (+/-)	Изменение, %
1	Ежегодный ввод в эксплуатацию недвижимости	тыс. кв. м	67,1	58,7	+8,5	14,5
1.1	Арендное жилье Нұрлы жер	тыс. кв. м	14,6	58,7	-44,0	-75,1
1.2	ЖК «Vostohka.kz» в г. Алматы	тыс. кв. м	52,5	–	+52,5	–
2	Реализованная недвижимость арендного жилья Программы «Нұрлы жер»	тыс. кв. м	83,1	141,3	-58,2	-41,2
2.1	Продажа	тыс. кв. м	43,9	14,9	+29,0	194
2.2	Аренда с выкупом	тыс. кв. м	39,2	124,5	-85,4	-68,5
3	Реализованная недвижимость коммерческого жилья Программы «Нұрлы жер»	тыс. кв. м	1,4	48,1	-46,7	-97
4	Реализованная недвижимость по иным проектам, в т. ч. ЖК «Vostochka.kz»	тыс. кв. м	36,4	–	+36,4	–
5	Освоение инвестиций по арендному жилью «Нұрлы жер»	млн тенге	1 117,2	3 311,5	-2 194,3	-66,3
6	Освоение инвестиций по коммерческому жилью «Нұрлы жер»	млн тенге	109,4	466,2	-356,8	-76,5
7	Освоение инвестиций по иным проектам, в том числе «ЖК Vostochka в г. Алматы»	млн тенге	11 593,6	–	+11 593,6	–
8	Пул по арендному жилью «Нұрлы жер»	тыс. кв. м	642,5	642,5	–	–

Консолидированный **чистый доход** Общества по итогам 2020 года остался на уровне прошлого года и составил 6 798 510 тыс. тенге.



млн тенге

№	Наименование показателя	2020 г.	2019 г.	Изменение (+/-)	Изменение (в %)
<b>1</b>	<b>Общие доходы</b>	<b>23 110</b>	<b>27 078</b>	<b>-3 967</b>	<b>-15%</b>
<b>1.1</b>	<b>Доходы от операционной деятельности</b>	<b>20 670</b>	<b>22 641</b>	<b>-1 971</b>	<b>-9%</b>
1.1.1	Доходы от реализации (продажа)	10 046	12 515	-2 470	-20%
1.1.2	Процентные доходы	8 913	8 594	+319	4%
1.1.3	Прочие операционные доходы	637	794	-157	-20%
1.1.4	Восстановление/начисление резерва под обесценение нефинансовых активов	1 074	738	+336	46%
<b>1.2</b>	<b>Доходы от финансирования</b>	<b>2 028</b>	<b>1 367</b>	<b>+661</b>	<b>48%</b>
<b>1.3</b>	<b>Прочие не операционные доходы</b>	<b>412</b>	<b>3 069</b>	<b>-2 658</b>	<b>-87%</b>
<b>2</b>	<b>Общие расходы</b>	<b>14 207</b>	<b>19 139</b>	<b>-4 932</b>	<b>-26%</b>
2.1	Себестоимость	8 018	12 482	-4 464	-36%
2.2	Общие и административные расходы	1 778	2 169	-391	-18%
2.3	Начисление/восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	2 115	1 779	+336	19%
2.4	Финансовые расходы	2 115	2 646	-531	-20%
2.5	Прочие не операционные расходы	52	62	-10	-16%
2.6	Убыток от курсовой разницы	1	-	+1	-
2.7	Убыток от выбытия дочерних организаций	127	-	+127	-
<b>3</b>	<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>2 105</b>	<b>1 149</b>	<b>+956</b>	<b>83%</b>
<b>4</b>	<b>Чистый доход</b>	<b>6 799</b>	<b>6 791</b>	<b>+8</b>	<b>0%</b>

Консолидированные **общие доходы** Общества составили за отчетный период 23,1 млрд тенге, что на 15% ниже по сравнению с показателем 2019 года. Основные факторы изменения:

- доходы от реализации в отчетном периоде ниже, чем 2019 году на 2,5 млрд тенге в связи с реализацией в 2019 году земельного участка и незавершенного строительства ТОО «Berkut Development»;
- прочие не операционные доходы в отчетном периоде ниже на 2,7 млрд тенге, так как в 2019 году были начислены доходы в виде штрафов и пени, выставленных застройщикам в рамках коммерческого жилья за нарушение обязательств по договорам, в том числе штраф, выставленный ТОО «Baur Development» в связи с расторжением договора, и доходы от возмещения расходов по облигациям в связи с более длительным сроком размещения облигаций.

Вместе с тем финансовые доходы в отчетном периоде выше на 0,7 млрд тенге, чем в 2019 году по причине изменения объема денежных средств, размещенных на депозитах, а также размещения средств по ставкам выше, чем в аналогичном периоде 2019 года.

Консолидированные **общие расходы** Общества за отчетный период составили 14,2 млрд тенге, что на 26% ниже аналогичного периода 2019 года. Изменение общих расходов связано с тем, что:

- себестоимость проданных помещений за отчетный период ниже на 4,5 млрд тенге по сравнению с аналогичным периодом 2019 года в связи с отличным объемом реализации по Программе «Нұрлы жер» методом прямой продажи, также в связи с перерасчетом расходов коммунальными службами – расходы на содержание недвижимости до реализации недвижимости в отчетном периоде ниже;
- общие административные расходы в отчетном периоде ниже на 0,4 млрд тенге, что связано с изменением численности работников. Также на изменение ОАР по сравнению с аналогичным периодом 2019 годом повлияли расходы на госпошлину, понесенные Обществом в аналогичном периоде 2019 года и вознаграждение руководства;
- финансовые расходы в отчетном периоде на 0,5 млрд тенге ниже, чем в аналогичном периоде 2019 года в связи с изменением объема обязательств.

## ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ СДЕЛКАХ

Информация о заключенных в 2020 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, представлена в Приложении № 1.

## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ

Управление рисками в Обществе представляет собой постоянный и непрерывный процесс и призвано обеспечить своевременную идентификацию потенциально рискованных событий и принятие мер по минимизации рисков, способных негативно повлиять на деятельность Общества и достижение поставленных целей. В случаях, когда наступление подобных событий неизбежно, Общество осуществляет все необходимые мероприятия для минимизации негативных последствий. В Обществе функционирует корпоративная система управления рисками (КСУР), основанная на общепринятых концептуальных моделях управления рисками и рекомендациях, разработанных Комитетом спонсорских организаций Комиссии Тредвея (COSO ERM «Управление рисками организации: интеграция со стратегией и эффективностью деятельности»).

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

ми в Обществе представлена управлением рисками на нескольких уровнях с вовлечением следующих органов и подразделений Общества: Совет директоров, Правление, Комитет по управлению рисками, Служба внутреннего аудита, комплаенс-контролер, структурное подразделение, ответственное за управление рисками. В Обществе функционирует система внутреннего контроля, которая является инструментом, позволяющим менеджменту принимать решения, направленные на оперативное выявление и предотвращение рисков, и обеспечивать разумную уверенность в достижении стратегических целей Компании.

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

## МЕРЫ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ КСУР

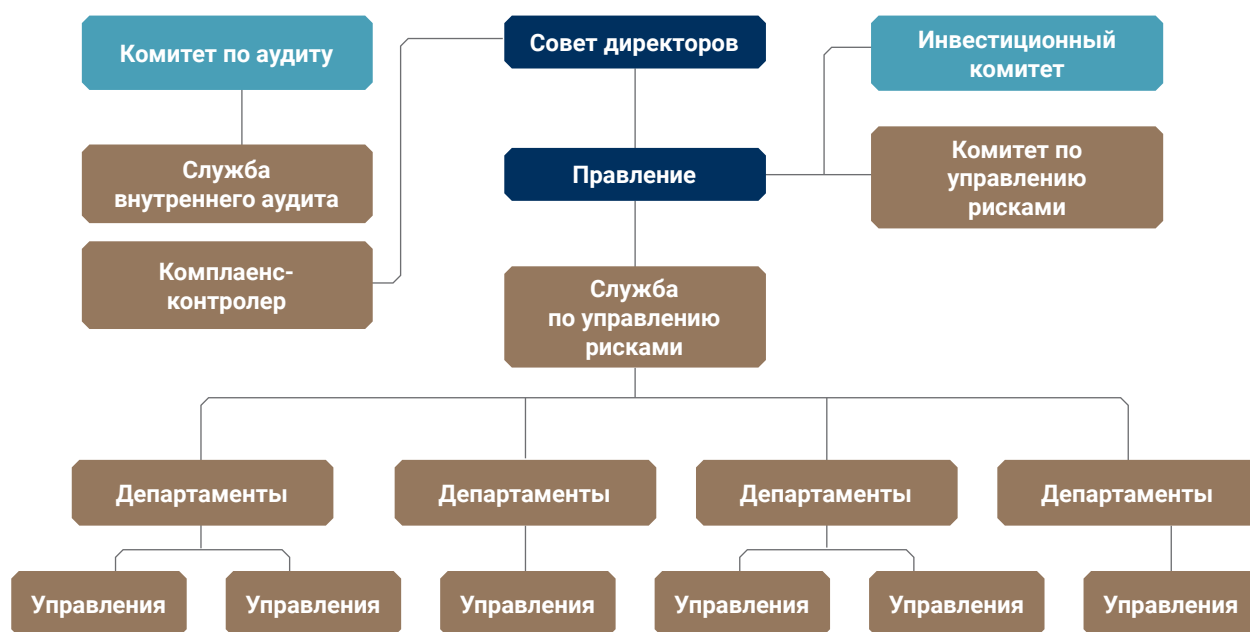
КСУР Общества представляет собой набор взаимосвязанных элементов, объединенных в единый процесс, в рамках которого Совет директоров, менеджмент и работники, участвуют в выявлении потенциальных событий, которые могут повлиять на деятельность Компании, а также в управлении этими событиями в рамках приемлемого уровня риска. Общество ежегодно разрабатывает и реализует комплекс мероприятий по повышению эффективности КСУР. В рамках совершенствования КСУР в 2020 году проведены мероприятия, в том числе:

- Утверждены Политика определения и мониторинга риск-аппетита Общества, Инструкция по анализу эффективности мероприятий по управлению рисками;
- Актуализированы иные документы в рамках системы управления рисками и внутреннего контроля;

- Проведена стратегическая сессия для руководства Общества по вопросам управления рисками;
- Для повышения риск-культуры проводятся вводные тренинги по рискам для вновь принятых работников;
- Для оценки знаний работников принципам системы управления рисками на постоянной основе проводятся тестирования и анкетирования.

Работа по совершенствованию системы управления рисками и системы внутреннего контроля будет продолжена в 2021 году.

### Структура системы управления рисками



## СУЩЕСТВЕННЫЕ РИСКИ

В Обществе на ежегодной основе производится комплексная идентификация и оценка рисков, по результатам которой составляются Регистр и карта рисков. Основные риски Общества связаны со спецификой деятельности строительства.

Регистр и карта рисков Общества на 2020 год утверждены решением Совета директоров Общества. В 2020 году Обществом в регистр и карту существенных рисков включено 25 рисков, из которых критическими рисками являются следующие:

- **Несвоевременный ввод в эксплуатацию объектов недвижимости;**
- **Риск неисполнения обязательств по медиативным соглашениям ТОО «KAONTECH International» и ТОО «Шар-курылыс»;**
- **Риск заражения COVID-19.**

В течение 2020 года данные риски реализовались, также Обществом осуществлена актуализация перечня рисков ввиду идентификации таких существенных рисков как риск заражения COVID-19 и риск обесценения активов. Общество проводило мероприятия по минимизации реализации рисков и последствий от их реализации, в том числе:

- Постоянный мониторинг реализации объектов, выезд на объекты, заключение с застройщиками дополнительных соглашений к договорам с актуализи-

рованными сроками ввода объектов недвижимости в эксплуатацию и принятия в собственность;

- Контроль и мониторинг устранения выявленных дефектов для последующей передачи покупателям объектов недвижимости;
- Осуществление анализа текущих цен реализации жилой и нежилой недвижимости. Изменение способа реализации и цены реализации в связи с изменением конъюнктуры рынка недвижимости;
- Проводится работа по возврату проблемной дебиторской задолженности, организованы встречи и переговоры, рассмотрены предложения от контрагентов по вопросам исполнения обязательств в рамках медиативных соглашений, исполнительные листы направлены частным и государственным судебным исполнителям для взыскания в установленном порядке задолженности;
- Часть работников Общества на постоянной основе переведена на дистанционную работу, при выходе работников в офис проводится тестирование на определение РНК вируса COVID-19, осуществляется обработка офиса.

Мероприятия плана по минимизации иных рисков осуществляются на постоянной основе. Регистр и карта рисков Общества на 2021 год утверждены решением Совета директоров Общества от 09.11.2020 года № 154.



КОРПОРАТИВНОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ

## СТРУКТУРА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

В соответствии с Уставом к органам Общества относятся:

➤ **ВЫСШИЙ ОРГАН – Единственный акционер**

➤ **ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ – Совет директоров**

➤ **ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН – Правление**

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

## ОТЧЕТ О СЛЕДОВАНИИ ПРИНЦИПАМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ АО «САМРУК-ҚАЗЫНА» ЗА 2020 ГОД

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

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

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

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

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

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

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

## СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества. Функциями Совета директоров являются утверждение Стратегии развития Общества, Бизнес-плана, обеспечение эффективной работы системы управления рисками, осуществление контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества и др. В 2020 году в составе Совета директоров произошли следующие изменения по решению Правления АО «Самрук-Қазына» от 07 сентября 2020 года № 32/20:

- досрочно прекращены полномочия Туткушева Ержана Бексултановича – Председателя Совета директо-

ров АО «Samruk-Kazyna Construction», представителя интересов АО «Самрук-Қазына»;

- Жанадил Ернар Бейсенұлы избран Председателем Совета директоров АО «Samruk-Kazyna Construction», представителем интересов АО «Самрук-Қазына»;
- Муратбаев Аният Каипбергенович избран членом Совета директоров АО «Samruk-Kazyna Construction», представителем интересов АО «Самрук-Қазына». В составе Совета директоров Общества 3 члена, из которых один – независимый директор, два – представители интересов Единственного акционера.

## ЧЛЕНЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ (по состоянию на 31.12.2020 г.)



### ТУТКУШЕВ ЕРЖАН БЕКСУЛТАНОВИЧ

*Председатель Совета директоров,  
Представитель Единственного акционера до 07.09.2020 г.*

**Дата рождения:** 10.12.1981 г.

**Гражданство:** Республика Казахстан

**Дата первого избрания в состав Совета директоров:** 26.09.2016 года.

**Избран Председателем Совета директоров:** 23.04.2018 года  
(до 07.09.2020 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:

- 2020–2021 гг. – Управляющий директор по логистике и международному сотрудничеству – член Правления АО «Самрук-Қазына».
- 2019–2020 гг. – Соуправляющий директор по развитию активов и приватизации – член Правления АО «Самрук-Қазына».

- 2018–2019 гг. – Директор департамента по развитию активов – член Правления АО «Самрук-Қазына».
- 2017–2018 гг. – Управляющий директор по развитию новых отраслей АО «Самрук-Қазына».
- 2016–2017 гг. – Соуправляющий директор по развитию новых отраслей АО «Самрук-Қазына».
- 2014–2016 гг. – Заместитель Главного директора по развитию бизнеса АО «Самрук-Қазына».

**Работа по совместительству и членство в Советах директоров:** состоит в составах Советов директоров других дочерних организаций АО «Самрук-Қазына».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.



## ЖАНАДИЛ ЕРНАР БЕЙСЕНУЛЫ

Член Совета директоров, Представитель Единственного акционера.  
Председатель Совета директоров

**Дата рождения:** 15.12.1984 г.

**Гражданство:** Республика Казахстан

**Дата избрания в состав Совета директоров:** 23.04.2018 года.

**Избран Председателем Совета директоров:** 7.09.2020 года.

### Образование:

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

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

- В разные годы работал в Philip Morris Kazakhstan, ТОО «ЭлитСтрой», международной аудиторской фирме «PricewaterhouseCoopers».

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

### Работа по совместительству и членство в Советах директоров:

состоит в составах Советов директоров других дочерних организаций АО «Самрук-Қазына».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.





## ЛАРИОНОВ ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

Член Совета директоров, Независимый директор.

**Дата рождения:** 22.11.1973 г.

**Гражданство:** Республика Казахстан

**Дата избрания в состав Совета директоров:** 8.11.2017 года

### Образование:

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

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

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

### Опыт работы:

- 2015 г. – настоящее время – Консультант, Центр реформ в области финансовой отчетности, аудита и корпоративного управления, Всемирный банк.
- 2015–2005 гг. – Партнер, ТОО «BDO Казахстан аудит».
- 2012, 2005 гг. – Консультант, Всемирный банк.
- 2011/2012 академический год – Преподаватель кафедры финансов, Университет КИМЭП.
- 2010–2003 гг. – Председатель Комитета по международным связям, Заместитель Председателя ПОБ, член Совета, ПОБ «Палата профессиональных бухгалтеров Республики Казахстан».
- 2010–2008 гг. – Член Комитета по развивающимся нациям, Международная федерация бухгалтеров.
- 2009 г. – по настоящее время – Член Консультативного органа по вопросам бухгалтерского учета и аудиторской деятельности Министерства финансов Республики Казахстан.

### Членство в Советах директоров:

- 2013 г. – по настоящее время – Независимый директор, АО «Национальная компания «Астана ЭКСПО-2017».
- 2008 г. – 2020 г. – Независимый директор, АО «Эйр Астана».
- 2017–2015 гг. – Независимый директор, АО «Национальная компания «Казахстан инжиниринг».
- 2015–2008 гг. – Независимый директор, АО «Казахтелеком».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.



## МУРАТБАЕВ АНИЯТ КАИПБЕРГЕНОВИЧ

Член Совета директоров, Представитель Единственного акционера

**Дата рождения:** 21.07.1978 г.

**Гражданство:** Республика Казахстан

**Дата первого избрания в состав Совета директоров:** 7 сентября 2020 года

### Образование:

- Высшая школа бизнеса АО «Назарбаев Университет», программа «Executive MBA», 2019 г. – настоящее время.
- Институт директоров Великобритании (IoD), Сертифицированный директор, 2018 г.
- КазГЮУ им. М.С. Нарикбаева, г. Астана, специальность «Финансы», 2018 г.
- КазГНУ им. аль-Фараби г. Алматы, специальность «Правоведение», 1999 г.

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

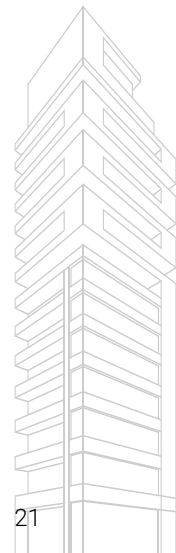
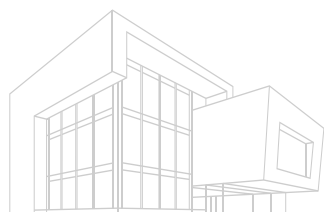
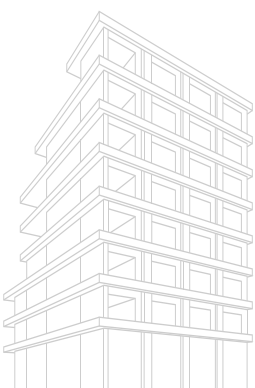
- 2020 г. – по настоящее время – Руководитель Сектора по развитию новых компаний Департамента развития активов АО «Самрук-Қазына».
- 2018–2020 гг. – Старший менеджер Департамента развития активов АО «Самрук-Қазына».
- 2016–2018 гг. – Старший менеджер Департамента по развитию новых проектов АО «Самрук-Қазына».
- 2014–2016 гг. – Главный эксперт Дирекции нефтегазовых и промышленных активов АО «Самрук-Қазына».
- 2011–2014 гг. – Главный эксперт Дирекции промышленных активов АО «Самрук-Қазына».
- 2009–2011 гг. – Главный эксперт Дирекции горно-промышленных активов АО «Самрук-Қазына».

- 2009 г. – Главный эксперт Дирекции промышленных активов АО «Самрук-Қазына».
- 2008–2009 гг. – Эксперт Дирекции по управлению промышленными активами АО «Казахстанский холдинг по управлению государственными активами «Самрук».
- 2008 г. – Эксперт Группы по управлению транспортными и промышленными активами АО «Казахстанский холдинг по управлению государственными активами «Самрук».
- 2007–2008 гг. – Эксперт Группы по управлению промышленными активами АО «Казахстанский холдинг по управлению государственными активами «Самрук».

### Работа по совместительству и членство в Советах директоров:

- Член Наблюдательного совета ТОО «SSAP» (ранее ТОО «СП СКЗ Казатомпром»);
- Член Совета директоров АО «НК «Казахстан инжиниринг» (представитель АО «Самрук-Қазына»), 2017–2018 гг.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.



### Критерии независимости директоров

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

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

и не участвовал в таком аудите в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров;

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

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

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

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

## ОЦЕНКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Оценка Совета директоров проводится в соответствии с Политикой оценки деятельности Совета директоров и его комитетов, Председателя, членов Совета директоров и Корпоративного секретаря, утвержденной решением Совета директоров АО «Samruk-Kazyna Construction» от 27 февраля 2017 года № 130.

Решением Совета директоров от 9 ноября 2020 года было принято решение о проведении оценки деятельности Совета директоров, Председателя, членов Совета директоров и корпоративного секретаря по итогам 2019–2020 годов путем проведения анкетирования и интервьюирования. Объем работ охватывал оценку деятельности Совета директоров в целом, Председателя Совета директоров, индивидуальную оценку деятельности каждого члена Совета директоров и Корпоратив-

ного секретаря. По итогам оценки деятельности Совета директоров, Председателя, членов Совета директоров и Корпоративного секретаря существенное улучшение требуется по таким вопросам, как краткосрочные КПД исполнительного органа, проведение ретроспективного анализа решений, принятых Советом директоров в отношении стратегии, чтобы по прошествии времени оценить, следовало ли Совету директоров принять другие решения.

Продолжение практики корпоративного управления требуется в таких направлениях, как продвижение принципов устойчивого развития, своевременность и повышение качества предоставления материалов Совету директоров.

Решением Совета директоров от 9 ноября 2020 года было принято решение о проведении оценки деятельности Совета директоров, Председателя, членов Совета директоров и корпоративного секретаря по итогам 2019–2020 годов путем проведения анкетирования и интервьюирования.

## ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

В Обществе действует Политика по повышению квалификации членов Совета директоров АО «Samruk-Kazyna Construction» и привлечению внешних экспертов Советом директоров Общества, которая определяет права и обязанности членов Совета директоров в части повышения их квалификации и привлечения внешних экспертов. В соответствии с Планом по совершенствованию корпоративного управления Общества на 2020–2021 годы в сентябре 2020 года члены Совета директоров Общества приняли участие в обучающем семинаре стратегической сессии «Risk management» (Академия бизнеса ТОО «Эрнст энд Янг Казахстан»). В октябре 2020 года члены Совета директоров также приняли участие в семинаре «О нововведениях в антикоррупционном законодательстве и формировании идеологии добропорядочности», проведенном первым заместителем руководителя департамента антикоррупционной службы по г. Нур-Султан. С учетом выявленной потребности, решением Совета директоров Общества от 28 декабря 2020 года № 155 утвержден План по по-

вышению квалификации членов Совета директоров на 2021 год с включением прохождения семинара на тему «Ведение строительной деятельности в Казахстане» для всего состава Совета директоров, а также завершение 3-го уровня сертификации Института директоров Великобритании для независимого директора. Деятельность Совета директоров осуществляется на основе утвержденного годового плана работы. За 2020 год в Обществе проведено 8 очных заседаний Совета директоров Общества. Всего было рассмотрено 104 вопроса по ключевым аспектам деятельности Общества.

**Начиная с апреля 2020 года, очные заседания Совета директоров были проведены посредством видеоконференции на основании решения АО «Самрук-Қазына» по сокращению практики проведения выездных заседаний Советов директоров в течение 2020 и 2021 годов в целях оптимизации расходов в связи с ухудшением мировой экономической и финансовой ситуации, вызванной пандемией COVID-19.**

### Участие членов Совета директоров на заседаниях Совета директоров в 2020 году:

Член Совета директоров	Независимый	СД
Туткушев Е.Б.	нет	5/5*
Жанадил Е.Б.	нет	8/8
Ларионов Д.В.	да	8/8
Муратбаев А.К.	нет	3/3**

\*досрочно прекращены полномочия согласно решению Правления АО «Самрук-Қазына» от 07 сентября 2020 года № 32/20.

\*\*избран в состав Совета директоров согласно решению Правления АО «Самрук-Қазына» от 07 сентября 2020 года № 32/20.

### Корпоративное управление

- Утверждены корпоративные ценности АО «Samruk-Kazyna Construction» в рамках проведенной диагностики корпоративной культуры в Обществе.
- Утвержден Годовой отчет АО «Samruk-Kazyna Construction» за 2019 год, в том числе отчет в области устойчивого развития, разработанный в соответствии с Руководством GRI.
- Утвержден отчет о соблюдении Обществом принципов и положений Кодекса корпоративного управления за 2019 год.
- Рассмотрен отчет о деятельности Совета директоров и корпоративного секретаря Общества за 2019 год, а также регулярный мониторинг поручений Совета директоров.
- Утверждены мотивационные ключевые показатели деятельности руководящих работников, комплаенс-контролера, службы внутреннего аудита, корпоративного секретаря Общества на 2020 год и оценка их деятельности.
- Утверждена организационная структура центрального аппарата Общества в новой редакции.

- Определен количественный состав Правления и избраны членами Правления Общества Управляющий директор по закупкам и Управляющий директор по операционной деятельности.
- Переоценка и утверждение в рамках грейдинга описания и оценки должностей ввиду изменения организационной структуры, а также определение размеров должностных окладов руководящих работников и работников, подотчетных Совету директоров.

### Управление рисками

- Рассмотрение ежеквартальных Отчетов по управлению рисками.
- Установление лимитов по обязательствам банков-контрагентов Общества.
- Утверждение регистра рисков, карты рисков Общества и их изменение.
- Утверждение риск-аппетита, уровней толерантности и ключевых рисков показателей на прогнозный год.

- Утверждение Политики установления лимитов на банки-контрагенты АО «Samruk-Kazyna Construction» в новой редакции.
- Утверждение Политики определения и мониторинга риск-аппетита и уровней толерантности.
- Утверждение Антикоррупционного стандарта АО «Samruk-Kazyna Construction».
- Утверждение Плана мероприятий по реализации Закона Республики Казахстан «О противодействии коррупции» на 2021 год в Обществе.
- Рассмотрение Отчета о комплаенс-рисках на стадии проектирования и строительства в АО «Samruk-Kazyna Construction».

#### Внутренний аудит

- Утверждение годового аудиторского плана и его изменений.
- Утверждение бюджета Службы внутреннего аудита Общества.
- Рассмотрение отчетов Службы внутреннего аудита.
- Проведение закрытой встречи Совета директоров со Службой внутреннего аудита.
- Данные встречи запланированы в рамках повестки дня Совета директоров.

## КОМИТЕТЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

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

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

В соответствии с Положениями о комитетах при Совете директоров, каждый из комитетов представляет Совету директоров отчет о проделанной работе на ежегодной основе. В течение 2020 года заседания Комитетов не проводились в связи с изменением количества членов Совета директоров.

## ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ЧЛЕНОВ ПРАВЛЕНИЯ

Члены Совета директоров Общества, за исключением независимых директоров, осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе. Порядок выплаты вознаграждений независимым директорам определяется в соответствии с Правилами по формированию составов Советов директоров Компаний АО «Самрук-Қазына». В 2020 году выплаченное вознаграждение независимому директору составило 6 млн тенге. Оценка эффективности деятельности руководящих работников Общества (Членов Правления) осуществляется на основании исполнения ключевых показателей деятель-

ности, которые характеризуют эффективность финансово-хозяйственной деятельности Компании и степень достижения результатов членом Правления по функциональным направлениям деятельности.

Процесс разработки, утверждения и мониторинга карт ключевых показателей деятельности, а также порядок расчета суммы вознаграждения определены Правилами оценки деятельности и вознаграждения руководящих работников Общества, утвержденными решением Совета директоров Общества.

## ПРАВЛЕНИЕ

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

нии. Основными принципами деятельности Правления являются: честность, добросовестность, разумность, осмотрительность, регулярность. Правление проводит регулярные заседания в очной форме голосования. При Правлении функционируют 4 Комитета: Комитет по планированию и оценке деятельности, Инвестиционный комитет, Комитет по управлению рисками, Комитет по устойчивому развитию.

## ЧЛЕНЫ ПРАВЛЕНИЯ (ПО СОСТОЯНИЮ НА 31.12.2020 Г.)



### САНДЫКБАЕВ БОЛАТКАН АЙТКОЖАНОВИЧ

*Председатель Правления*

**Дата рождения:** 06.05.1960 г.

**Гражданство:** Республика Казахстан

**Дата избрания в состав Правления:** 27.11.2018 г.

#### Образование:

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

#### Опыт работы:

- 2018 г. – по настоящее время – Председатель Правления АО «Samruk-Kazyna Construction».
- 2018 г. – Генеральный директор Корпоративного фонда «Компания по строительству объектов».

- 2016–2018 гг. – Генеральный директор «Дирекция Строительства Астана ЭКСПО-2017», АО «НК» Астана ЭКСПО-2017».
- 2009–2016 гг. – президент АО «НСК «Астана-Курылыс».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.



## КУСАИНОВ АСКАР АЙТБОЛАТОВИЧ

Член Правления, Управляющий директор по проектированию и строительству

**Дата рождения:** 20.04.1978 г.

**Гражданство:** Республика Казахстан

**Дата избрания в состав Правления:** 25.12.2019 г.

### Образование:

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

### Опыт работы:

- 2019 г. – по настоящее время – Управляющий директор по проектированию и строительству АО «Samruk-Kazyna Construction».
- 2019 г. – Управляющий директор – Директор департамента строительства АО «Samruk-Kazyna Construction».

- 2019 г. – Управляющий директор – Директор департамента строительства АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».
- 2018 г. – Директор департамента строительства КФ «Компания по строительству объектов».
- 2016–2018 гг. – Директор департамента строительства АО «Астана ЭСКПО-2017».
- 2012–2016 гг. – Главный менеджер проекта ТОО «Orda Glass Ltd».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.



## МУСАНОВ ДАРХАН КАЛКАБАЕВИЧ

Управляющий директор по закупкам и управлению объектами – член Правления/ Директор Департамента закупок и управления объектами

**Дата рождения:** 28.01.1984 г.

**Гражданство:** Республика Казахстан

**Дата избрания в состав Правления:** 25.08.2020 г.

### Образование:

- КазНПУ им. Абая (Казахский национальный педагогический университет им. Абая), юридический факультет, 2006 г.

### Опыт работы:

- 2020 г. – по настоящее время – Управляющий директор – директор Департамента закупок и управления объектами АО «Samruk-Kazyna Construction».
- 2019–2020 гг. – Директор департамента закупок и эксплуатации объектов АО «Samruk-Kazyna Construction».
- 2018–2019 гг. – Директор департамента материально-технического снабжения Корпоративного фонда «Компания по строительству объектов».
- 2016–2018 гг. – Директор департамента материально-технического снабжения Филиала «Дирекция Строительства Астана ЭКСПО-2017» АО «НК «Астана ЭКСПО-2017».

- 2011–2016 гг. – Начальник отдела государственных закупок РГКП «Дирекция штатных национальных команд и спортивного резерва» Комитета по делам спорта и физической культуры Министерства культуры и спорта Республики Казахстан.
- 2009–2011 гг. – Главный специалист юридического отдела Управления правовой и кадровой работы АО «Локомотив құрастыру зауыты».
- 2009 г. – Корпоративный секретарь Совета директоров АО «Алматинский вагоноремонтный завод».
- 2007–2009 гг. – Главный специалист юрисконсульт юридического отдела АО «Алматинский вагоноремонтный завод».

**Общественная работа:** Президент Федерации велосипедного спорта г. Нұр-Сұлтан.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.





## ІЛИЯС МАРАТ ЖАҒЫПАРҰЛЫ

Управляющий директор по операционной деятельности –  
член Правления / Директор Административно-правового департамента

**Дата рождения:** 10.03.1985 г.

**Гражданство:** Республика Казахстан

**Дата избрания в состав Правления:** 25.08.2020 г.

### Образование:

- Казахский гуманитарно-юридический университет, юридический факультет – 2007 г., специальность «Юриспруденция».
- Карагандинский университет «Болашак», академическая степень – магистр юридических наук – 2012 г.

### Опыт работы:

- 2020 г. – по настоящее время – Управляющий директор по операционной деятельности – член Правления/Директор Административно-правового департамента АО «Samruk-Kazyna Construction».
- 2018–2020 гг. – Директор Административно-правового департамента АО «Samruk-Kazyna Construction».
- 2018 г. – Директор Административно-правового департамента КФ «Компания по строительству объектов».
- 2017–2018 гг. – Руководитель службы правового обеспечения и охраны труда Филиала «Дирекция Строительства Астана ЭКСПО-2017».
- 2016–2017 гг. – Главный менеджер Административно-правового департамента Филиала «Дирекция Строительства Астана ЭКСПО-2017».
- 2015–2016 гг. – Менеджер Административно-правового департамента Филиала «Дирекция Строительства Астана ЭКСПО-2017».
- 2014–2015 гг. – помощник прокурора Ауэзовского района, Прокуратура г. Алматы.
- 2012–2014 гг. – старший инспектор по особо важным делам, старший инспектор управления по раскрытию преступлений в сфере теневой экономики, старший инспектор 2-го отдела управления по раскрытию и предупреждению дел о коррупции Департамента по борьбе с экономической и коррупционной преступностью по г. Алматы (финансовая полиция).
- 2009–2012 гг. – эксперт (исполняющий обязанности начальника) управления кадров и собственной безопасности Комитета регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан.
- 2009 г. – эксперт управления государственного контроля за использованием и охраной земель Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами.
- 2008–2009 гг. – заместитель директора по юридическим вопросам ТОО «BET and Com».
- 2007–2008 гг. – эксперт организационно-кадрового управления, заведующий сектором правовой работы, охраны труда и обеспечения техники безопасности, консультант РГКП «Дирекция административно-здания Верховного Суда Республики Казахстан».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.



## ДОСЖАНОВ ДАНИЯР КУАНДЫКОВИЧ

Член Правления, Управляющий директор по экономике и финансам

**Дата рождения:** 09.03.1983 г.

**Гражданство:** Республика Казахстан

**Дата избрания в состав Правления:** 27.11.2018 г.

### Образование:

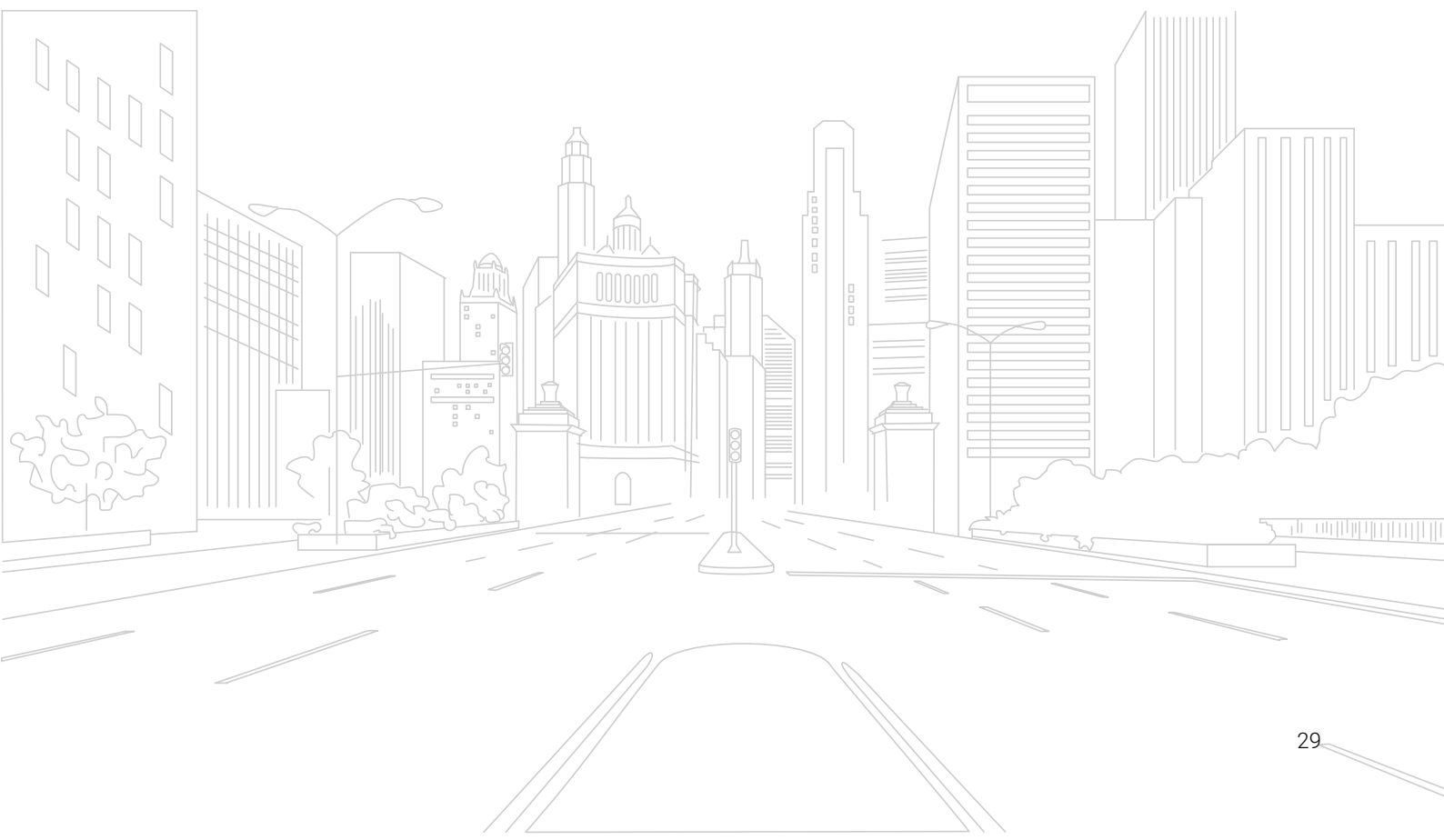
- Aberdeen University, MA in Econometrics and International Relations, 2006 г. – бакалавриат и магистратура.

### Опыт работы:

- 2019 г. – по настоящее время – Управляющий директор по экономике и финансам АО «Samruk-Kazyna Construction».
- 2018–2019 гг. – Управляющий директор по экономике и финансам АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

- 2016–2018 гг. – директор департамента стратегии и трансформации АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».
- 2014–2016 гг. – Заместитель Председателя по экономике ТОО «Горэлектросеть», советник директора по инвестициям РГКП «Горводоканал».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет.



# ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ЗА 2020 ГОД

В 2020 году проведено 44 заседания Правления, в очном порядке, на которых приняты решения по 257 вопросам.

## Основные решения, принятые Правлением в 2020 году:

- по вопросам отчетов по исполнению Бизнес-плана Общества на 2019–2023 годы, в том числе Отчета об исполнении Годового бюджета за 2019 год, и Подробного анализа финансовой отчетности АО «Samruk-Kazyna Construction»;
- по вопросу одобрения Бизнес-плана АО «Samruk-Kazyna Construction» на 2021–2025 годы;
- по вопросу предварительного утверждения аудированной годовой финансовой отчетности АО «Samruk-Kazyna Construction» (консолидированной и отдельной);
- по вопросам реализации проектов строительства;
- о мерах по поддержке населения и бизнеса в связи с введением чрезвычайного положения в Республике Казахстан;
- по вопросам, возникающим в процессе реализации инвестиционных проектов;
- по размещению временно свободных денег;
- по утверждению цены и стоимости аренды коммерческих помещений и квартир в жилых комплексах;
- о предварительном одобрении реализации 51 % доли участия в уставном капитале ТОО «СК Девелопмент»;
- по вопросам реализации инвестиционных проектов «Строительство многоквартирного жилого комплекса на Аллее тысячелетия в г. Нур-Султан», «Строительство жилого комплекса «Бавария» в г. Актобе, «Строительство жилого квартала в мкр. «Аккент» г. Алматы;
- по предварительному рассмотрению и одобрению вопросов и внутренних нормативных документов, в последующем направленных на рассмотрение Совета директоров Общества;
- по вопросам деятельности, относящихся к исключительной компетенции общего собрания участников организаций, доли участия в уставном капитале, акции которых переданы в доверительное управление АО «Samruk-Kazyna Construction»;
- по утверждению и одобрению внутренних документов, регламентирующих деятельность Общества и его дочерних компаний, в том числе: штатная численность и организационная структура;
- по вопросу изменения состава Правления АО «Samruk-Kazyna Construction»;
- по вопросу утверждения прогнозной информации по декомпозиции ключевых национальных индикаторов на 2021–2025 годах;
- по вопросу одобрения Основных параметров казначейского портфеля АО «Samruk-Kazyna Construction»;
- Положения о структурных подразделениях Общества;
- Соглашения об урегулировании спора (конфликта);
- Правила трудового распорядка;
- Правила поиска и подбора административно-управленческого персонала;
- Политика управления комплаенс-риском;
- Политика вознаграждения за управление проектами;
- Инструкция по делопроизводству;
- План мероприятий по реализации ожиданий Единственного акционера;
- Мониторинг ключевых рисков показателей на ежемесячной основе;
- Утверждение Перечня первоочередных закупок на 2020 год и т. д.

## ВНУТРЕННИЙ АУДИТ

В Обществе действует общепризнанная модель внутреннего аудита, при которой функции внутреннего аудита обособлены от функций внутреннего контроля и управления рисками. Внутренний аудит находится в режиме специального функционально-административного подчинения и подотчетности, обеспечивающем объективность и независимость. Служба внутреннего аудита создана для содействия достижению стратегических целей и задач путем применения систематизированного и последовательного подхода к оценке и повышению эффективности системы внутреннего контроля и управлению рисками в ходе аудиторских проверок и консультаций и подотчетна Совету директоров Общества.

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

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

Совет директоров ежегодно утверждает риск-ориентированный Годовой аудиторский план Службы внутреннего аудита, а также ключевые показатели деятельности Службы внутреннего аудита и ее руководителя. Отчет Службы внутреннего аудита на ежеквартальной и годовой основе предоставляется Совету директоров Общества. В своей деятельности Служба внутреннего аудита учитывает действующие Международные профессиональные стандарты внутреннего аудита и Кодекс этики внутренних аудиторов, принятые Международным институтом внутренних аудиторов и руководствуется утвержденными в Обществе локальными нормативными актами по внутреннему аудиту. В течение 2020 года Служба внутреннего аудита провела 11 плановых заданий и 3 внеплановых аудиторских задания и консультирования. По результатам проведенных оценок и проверок Служба внутреннего аудита вырабатывает соответствующие рекомендации и комментарии по любым вопросам, входящим в ее компетенцию. В соответствии с Годовым планом повышения квалификации, работниками Службы внутреннего аудита проведены семинары и тренинги с целью повышения совершенствования и повышения квалификации. Работники Службы внутреннего аудита на регулярной основе принимают участие во встречах членов Института внутренних аудиторов РК.





**TÜRKİSTAN**  
oqýshylar sarary



АБЛҰ

УСТОЙЧИВОЕ  
РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВА

## УПРАВЛЕНИЕ УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ

Целями реализации Политики по устойчивому развитию в Обществе являются повышение вклада Общества в устойчивое развитие общества в экономической, социальной и экологической сферах; развитие взаимодействия с заинтересованными сторонами и повышение доверия к Обществу с их стороны; создание бла-

гоприятных условий для повышения эффективности труда и реализации потенциала работников Общества; развитие системы корпоративного управления, повышение прозрачности ведения бизнес-процессов, признавая принципы Глобального договора ООН.

### Общество заявляет о приверженности в своей деятельности следующим принципам:

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

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

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

Определены 8 инициатив устойчивого развития в 2020 году: Совершенствование корпоративного управления; Обеспечение экономической эффективности; Внедрение системы устойчивого развития; Развитие кадрового потенциала; Соблюдение высоких этических стандартов; Повышение квалификации работников в области устойчивого развития; Обеспечение соблюдения охраны труда и техники безопасности; Повышение уровня прозрачности.

Также определены 9 КПД в этой области. Необходимо отметить, что нижеперечисленные КПД в 2020 году утверждены Советом директоров для оценки деятельности руководящих работников: Степень реализации мероприятий Плана по совершенствованию корпоративного управления; Чистый доход; Рентабельность задействованного капитала (ROACE); Стоимость чистых активов (NAV); Долг/капитал; EBITDA; Уровень удовлетворенности качеством услуг по каждому жилому комплексу; Индекс вовлеченности персонала; Информационная активность для повышения имиджа.

Совет директоров и Правление обеспечивают формирование надлежащей системы в области устойчивого развития и ее внедрение. Все работники и должностные лица на всех уровнях вносят вклад в устойчивое развитие. При Правлении Общества создан консультационно-совещательный орган – Комитет по устойчивому развитию, основной задачей которого является

разработка политик и процедур в области устойчивого развития, а также вынесение предложений на рассмотрение Правления по реализации системы устойчивого развития. Председателем Комитета является управляющий директор, курирующий устойчивое развитие. В отчете в области устойчивого развития мы стремимся раскрыть информацию о нашем воздействии (как положительном, так и отрицательном) на окружающую среду, общество и экономику. Меры, предпринимаемые в этих направлениях несут наибольший позитивный эффект с точки зрения достижения долгосрочной устойчивости,

обеспечения экономической эффективности и социальной стабильности Компании. Реализуя Политику по устойчивому развитию, Общество в рамках Плана по совершенствованию корпоративного управления предусматривает осуществление мероприятий в области устойчивого развития. Вопросы реализации мероприятий в области устойчивого развития ежеквартально обсуждались на заседаниях Совета директоров. В 2021 году продолжится реализация запланированных мероприятий.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ТЕМ

Для определения содержания отчета в области устойчивого развития ежегодно проводится опрос заинтересованных сторон в области устойчивого развития. В октябре 2020 года путем анкетирования проведен опрос стейкхолдеров в соответствии с GRI Standards в лице: представителя акционера, членов Совета директоров, членов Правления, работников, дочерней организации, инвесторов, заказчиков, генподрядчиков, предприятий в доверительном управлении, покупателей, представителей центральных госорганов и местных исполнительных органов, СМИ, поставщиков, пользователей социальных сетей, финансовых институтов. По итогам опроса была разработана Матрица существенности выявленных аспектов, которая иллюстрирует соотношение значимости аспектов для Общества и стейкхолдеров. По горизонтальной оси Матрицы аспекты ранжируются, исходя из степени их значимости для Общества, а по вертикальной оси, исходя из оценки заинтересованных сторон. Ранжирование существенных аспектов позволяет конструктивно сформировать

взаимодействие со стейкхолдерами на основе четкого понимания их приоритетов. Исходя из результатов выявленных аспектов, раскрытие информации осуществляется по следующим темам:

### Экономические:

- Экономическая результативность;
- Практика закупок;
- Противодействие коррупции.

### Экологические:

- Соответствие требованиям.

### Социальные:

- Здоровье и безопасность на рабочем месте / потребителя;
- Подготовка и образование;
- Равное вознаграждение для женщин и мужчин;
- Недопущение дискриминации;
- Государственная политика.

МАТРИЦА СУЩЕСТВЕННОСТИ ВЫЯВЛЕННЫХ АСПЕКТОВ



## КАРТА СТЕЙКХОЛДЕРОВ АО «SAMRUK-KAZYNA CONSTRUCTION»



## ЭФФЕКТИВНОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ

Общество стремится к созданию эффективной системы взаимодействия с заинтересованными сторонами, которая основана на уважении и сотрудничестве. Общество определяет полный перечень стейкхолдеров, с которыми осуществляет взаимодействие в процессе своей деятельности, с описанием вклада стейкхолдеров и их интересов. При оценке значимости заинтересованных сторон проводится ранжирование стейкхолдеров по значимости для Общества по двум факторам: сила влияния заинтересованной стороны на Общество и степень заинтересованности стейкхолдера в деятельности Общества. Заинтересованными сторонами (стейкхолдерами) Общества являются покупатели и арендаторы жилых помещений Общества, работники

Общества, Единственный акционер и Совет директоров, дочерние и зависимые организации, генеральные подрядчики и застройщики, предприятия в доверительном управлении, заказчики, местные исполнительные органы и государственные органы, финансовые институты, средства массовой информации и пользователи социальных сетей. Принципы и процедуры взаимодействия с заинтересованными сторонами формулирует Кодекс поведения и Политика по устойчивому развитию. Общество руководствуется порядком корпоративных коммуникаций, в котором установлены механизмы работы с различными каналами коммуникаций и целевыми группами:

№	Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами	Методы и механизмы взаимодействия
1	<b>Единственный акционер</b> <b>Обеспечение реализации прав Единственного акционера в рамках принципов корпоративного управления, направленных на эффективное принятие ключевых решений.</b>	Для размещения информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан, Устава, внутренних нормативных документов Общества, дополнительных сведений о планах, достижениях Компании, отчетов, презентаций может быть использован корпоративный сайт и социальные сети Общества. Управленческие отчеты. Финансовые отчеты. Годовой отчет. Встречи. Интернет-сайт. Переписка и запросы.

№	Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами	Методы и механизмы взаимодействия
<b>2</b>	<b>Совет директоров</b>	
	<b>Определение приоритетных направлений деятельности, Стратегии развития Общества.</b>	Размещение общей информации на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними нормативными документами Общества (при необходимости). Заседания Совета директоров. Управленческие отчеты. Финансовые отчеты. Годовой отчет.
<b>3</b>	<b>Правление</b>	
	<b>Руководство текущей деятельностью Общества.</b>	Размещение общей информации на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними нормативными документами Общества (при необходимости). Заседания Правления. Управленческие отчеты. Финансовые отчеты. Годовой отчет. Переписка и запросы.
<b>4</b>	<b>Работники</b>	
	<b>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.</b>	Для информационного обеспечения реализации кадровой политики Общества, освещения результатов конкурсного отбора работников могут быть использованы интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт. Встречи руководства с сотрудниками. Тренинги и семинары. Корпоративные мероприятия. Ежегодные обзоры результативности. Анкетирование и опросники. Корпоративные СМИ.
<b>5</b>	<b>Со-инвесторы</b>	
	<b>Привлечение инвестиций в реализацию проектов в целях получения прибыли.</b>	Распространение информации о зарубежном и отечественном опыте привлечения частного сектора в строительство, развитие государственно-частного партнерства Обществом, участие в деловых мероприятиях (бизнес-форумы, конференции, деловые советы, выставки и т. д.) через интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт, социальные сети, корпоративные СМИ. Вопросы проектирования. Договоры.
<b>6</b>	<b>Генеральные подрядчики</b>	
	<b>Заклучение договоров, контроль за исполнением договорных отношений в рамках реализации государственной политики в области строительства.</b>	Информирование целевой аудитории о реализации проектов Обществом посредством размещения пресс-релизов, новостей, статей, интервью и других материалов на корпоративном сайте, в социальных сетях, СМИ. Вопросы проектирования. Встречи с деловыми партнерами и поставщиками. Посещение конференций и мероприятий.
<b>7</b>	<b>Предприятия в доверительном управлении</b>	
	<b>Заклучение договоров, контроль за выполнением договорных отношений.</b>	Информирование целевой аудитории о реализации проектов Обществом посредством размещения пресс-релизов, новостей, статей, интервью и других материалов на корпоративном сайте, в социальных сетях, СМИ. Вопросы проектирования. Договоры. Отчеты и переписка.

№	Стратегия взаимодействия со стейкхолдерами	Методы и механизмы взаимодействия
<b>8</b>	<b>Заказчики</b>	
	Заключение договоров, контроль за выполнением договорных отношений.	Информирование целевой аудитории о реализации проектов Обществом посредством размещения пресс-релизов, новостей, статей, интервью и других материалов на корпоративном сайте, в социальных сетях, СМИ. Договоры. Отчеты и переписка.
<b>9</b>	<b>Поставщики</b>	
	Заключение договоров, контроль за исполнением договорных отношений.	Информационные сообщения о проводимых закупках, их результатах размещаются на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества. Договоры. Правила закупок и информация о проводимых закупках. Рассмотрение обращений от поставщиков.
<b>10</b>	<b>Покупатели/ арендаторы</b>	
	Обеспечение соответствия ожиданиям покупателей/ арендаторов в приобретении качественного и доступного жилья в соответствии со СНиП РК, соблюдение требований к комфортности, безопасности и экономичности.	Информационно-разъяснительная работа среди целевой аудитории о деятельности Общества путем опубликования пресс-релизов, статей, отчетов, опросов и других информационных сообщений посредством использования корпоративного сайта, социальных сетей, e-mail рассылки, мессенджеров, Блога Председателя Правления, а также оказания консультаций через колл-центр, проведения специальных мероприятий, акций, рекламных кампаний и т. д. Договоры аренды/аренды с выкупом/продажи. Обзоры удовлетворенности клиентов. Определение уровня удовлетворенности арендаторов помещений.
<b>11</b>	<b>Государственные органы, местные исполнительные органы</b>	
	Осуществление взаимодействия по вопросам жилищного строительства, управления жилищно-коммунальным хозяйством, мониторинга строительства объектов, проведения технического аудита, государственной экспертизы, приемке объектов в эксплуатацию. Заключение соглашений о реализации введенного жилья очередникам местных исполнительных органов.	Для информационного освещения деятельности Общества в реализации государственной программы жилищного строительства (совещания, встречи, публичные слушания, отчеты, интервью, выступления, рабочие группы, форумы, конференции и т. д.) могут быть использованы интернет-ресурсы, в частности корпоративный сайт, социальные сети. Переписка и запросы. Работа с государственными органами по вопросам законодательного и нормативного регулирования. Участие в рабочих группах, форумах, конференциях.
<b>12</b>	<b>СМИ, пользователи социальных сетей Общества</b>	
	Формирование положительного общественного мнения о деятельности Общества.	Организация информационной деятельности путем реализации PR-программ, донесения до целевой аудитории сильных сторон и возможностей Общества путем распространения пресс-релизов, публикаций, отчетов, интервью, фото и видеоматериалов, презентаций в СМИ, на корпоративном сайте и в социальных сетях. Интернет-сайт. Пресс-релизы, пресс-конференции и брифинги. Годовой отчет. Конференции и саммиты.
<b>13</b>	<b>Финансовые институты</b>	
	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 другая информация в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними нормативными документами Общества на интернет-ресурсах, в частности на корпоративном сайте Общества. Договоры. Размещение денежных средств в финансовых институтах.

## ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ

17 мая 2018 г. решением Совета директоров Общества назначен Комплаенс-контролер. Основной целью его деятельности является определение политики по вопросам противодействия коррупции, а также осуществление контроля за реализацией мероприятий по противодействию коррупции, включая оценку коррупционных рисков. Комплаенс-контролером совместно со структурными подразделениями Общества при необходимости обеспечивается приведение внутренних нормативных документов в соответствие с законодательством РК по вопросам противодействия коррупции с учетом анализа коррупционных рисков. Ежегодно продолжается работа по формированию антикоррупционной культуры путем проведения семинаров, круглых столов среди работников Общества с привлечением представителей Агентства Республики Казахстан по делам государственной службы и противодействию коррупции, прокуратуры, правоохранительных органов; на постоянной основе проводятся разъяснительные работы среди работников Общества по вопросам антикоррупционного законодательства, также проведено тестирование среди работников Общества, вовлеченных в высокорискованные процессы; комплексная проверка контрагентов Общества. В первой половине 2020 года разработан Антикоррупционный стандарт Общества, в

соответствии с Законом РК «О противодействии коррупции» проведен анализ рисков коррупции в сфере закупок, при найме, оценке, продвижении и увольнении работников, и иных бизнес-процессов АО «Samruk-Kazyna Construction». Во II квартале 2020 года проведена комплексная проверка контрагентов Общества по договорам закупок услуг, превышающих сумму свыше 10 млн тенге. Количество проведенных проверок за период с июля 2020 года по сентябрь 2020 года составило 5 договоров в области закупок на основе веб-сайта [www.zakup.sk.kz](http://www.zakup.sk.kz). В 2020 году на «горячую линию» Общества поступило 18 обращений, из них за 2 полугодие 2020 года поступило 14 обращений. Факты не подтвердились, ущерб Обществу в рамках поступивших обращений отсутствует. **В IV квартале 2020 года проведен семинар с участием Первого заместителя руководителя департамента антикоррупционной службы по г. Нур-Султан Жылкышиевой Ж. Встреча прошла с коллективами дочерних предприятий АО «Самрук-Қазына»: АО «Samruk-Kazyna Construction», ТОО «SK Development», Корпоративный фонд «Компания по строительству объектов» на тему «О нововведениях в антикоррупционном законодательстве и формирование идеологии добропорядочности».**



## ПОДДЕРЖКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

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

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

## ОТВЕТСТВЕННАЯ ЦЕПОЧКА ПОСТАВОК

Основная цель Общества в области закупочной деятельности – своевременное, эффективное и полное обеспечение потребности в ресурсах для стабильной работы всех подразделений, с оптимальными условиями их приобретения. В Обществе выстроена эффективная закупочная система, основанная на принципах информационной открытости, прозрачности, равноправия и развития добросовестной конкуренции. Процедуры закупок публичны, прозрачны, стандартизированы и просты. Приоритетами закупочной деятельности Общества являются: *приобретение товаров, работ, услуг, у организаций инвалидов, состоящих в Реестре организаций инвалидов Группы компаний АО «Самрук-Қазына»; приобретение товаров у товаропроизводителей закупаемого товара, состоящих в Реестре товаропроизводителей Группы компаний АО «Самрук-Қазына»; осуществление*

*закупок среди квалифицированных потенциальных поставщиков. Выбор поставщика в Обществе осуществляется следующими способами: проведение открытого тендера (в том числе с применением торгов на понижение); запрос ценовых предложений (в том числе с применением торгов на понижение); проведение тендера путем конкурентных переговоров; из одного источника. Одним из направлений деятельности Общества является эксплуатация административных зданий. В доверительном управлении Общества находится административное здание БЦ Зеленый квартал Т4. Общая площадь здания 32 706,8 кв. м. В собственности Общества находится административное здание БЦ Казына Тауэр, расположенное по адресу: Мангилик ел, 10. Общей площадью 15 121 кв. м.*



## УПРАВЛЕНИЕ ВОЗДЕЙСТВИЕМ НА ОХРАНУ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Общество рассматривает деятельность по охране окружающей среды как важную часть своей текущей работы, осознавая необходимость поддержания экологического равновесия, и бережного отношения к окружающей среде. В рамках контроля качества строительства Общество проводит мониторинг косвенных выбросов в окружающую среду, образуемых на строительных площадках застройщиков. Большое негативное воздействие от строительного объекта испытывает воздушная среда. Зачастую положение усугубляется тем, что строительные площадки располагаются в непосредственной близости от жилой застройки, образуя очаги негативного воздействия на атмосферный воздух застроенных территорий и здоровье населения. Выбросы загрязнений в атмосферу образуются на всех этапах процесса строительства, начиная от инженерной подготовки территории строительной площадки и заканчивая благоустройством и озеленением территории. Источниками загрязнения атмосферы на строительных площадках являются строительные машины и механизмы – автокраны, экскаваторы, грейдеры, самосвалы, бортовые автомобили, бетононасосы и бетономешалки, катки, асфальтоукладчики, автогудронаторы, дизельгенераторы, сварочные аппараты, резательные станки, шлифоваль-

ные машины и др. Объекты строительства Общества в различной степени оказывают негативное влияние на атмосферу, и прежде всего, это зависит от объемов выполняемых строительно-монтажных работ. Законодательством Республики Казахстан регулируются эмиссии вредных веществ в окружающую среду. Согласно Налоговому кодексу РК взимается плата за эмиссии в окружающую среду. Объектом обложения является фактический объем эмиссий в окружающую среду в пределах и (или) сверх установленных нормативов эмиссий в окружающую среду: выбросов загрязняющих веществ; сбросов загрязняющих веществ; размещенных отходов производства и потребления. Общество следит за обязательным проведением застройщиками комплексной оценки загрязнений при строительстве объекта и выполнении взятых на себя обязательств и нормативов. При изучении рабочих проектов анализируется информация по оценке воздействия на окружающую среду и заявления об экологических последствиях. Кроме того, проводится проверка получения застройщиками от областных управлений природных ресурсов и регулирования природопользования разрешений на эмиссии в окружающую среду при строительстве объектов.

## ЭФФЕКТИВНАЯ КОРПОРАТИВНАЯ КУЛЬТУРА

**В Обществе выработаны следующие корпоративные ценности:**

### ТОВАРИЩЕСТВО – ПАРТНЕРСТВО / СЕРІКТЕСТІК / PARTNERSHIP

- Мы ставим интересы команды выше личных и уважаем мнения друг друга.
- Мы находим взаимовыгодные решения для всех заинтересованных сторон.
- Мы строим долгосрочные отношения на принципах прозрачности.

### САМОДИСЦИПЛИНА / ТӘРТІП / SELF-DISCIPLINE

- Мы достигаем высокой эффективности, будучи требовательными к себе и к другим.
- Мы действуем в строгом соответствии с нормами и правилами компании.
- Мы верны своему слову и выполняем обещания.

### РЕШИТЕЛЬНОСТЬ / ТАБАНДЫЛЫҚ / DETERMINATION

- Мы постоянно развиваемся и используем передовой опыт.
- Мы ставим перед собой амбициозные цели и достигаем их.
- Мы принимаем решения с учетом всех рисков.

### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ / ЖАУАПКЕРШІЛІК / RESPONSIBILITY

- Мы предоставляем каждому возможности, но продвигаем лучших из нас.
- Мы действуем объективно и конструктивно.
- Мы берем на себя ответственность.



Указанные корпоративные ценности, должны стать нормой корпоративной культуры и основными факторами эффективности развития модели поведения. Руководство Общества должно задавать тон и поддерживать корпоративную культуру высокой производительности,

ответственности и результативности, где работники думают и действуют как владельцы активов, разделяя прибыли и убытки вместе с акционерами, готовы к изменениям в целях обеспечения реализации стратегических целей Общества.

## РАЗВИТИЕ КАДРОВОГО ПОТЕНЦИАЛА

Персонал является ключевым активом Общества, его стратегическим партнером в достижении целей устойчивого развития. В 2020 году Советом директоров Общества утверждены изменения и дополнения в Кадровую политику Общества на 2018–2028 годы, в части утверждения корпоративных ценностей и совершенствования корпоративной культуры высокой производительности. На основании утвержденного Единственным акционером Общества Корпоративного стандарта по управлению человеческими ресурсами в портфельных компаниях актуализируются основные бизнес-процессы в части управления человеческими ресурсами в соответствии с референсной моделью. Ежегодно проводится оценка вовлеченности персонала. Индекс вовлеченности в 2020 году составил 63% (в 2019 г. – 61%). Данный показатель улучшен на 2% и находится в пози-

тивной зоне. Приоритетными направлениями Общества в части управления человеческими ресурсами являются обеспечение потребности Общества в специалистах, имеющих соответствующие профессиональные компетенции для реализации стоящих перед Обществом задач, развитие компетенций в области управления проектами, осуществления инжиниринговых услуг. Одним из важных направлений кадровой политики Общества является развитие работников и предоставление работникам возможностей профессионального и карьерного роста. С учетом развития цифровых технологий активно используются такие методы обучения, как дистанционные курсы обучения, вебинары и обучение на рабочих местах, развитие у работников навыков работы с программными продуктами, в том числе обучение по BIM технологиям в области строительства.

### Масштаб организации:

Наименование показателя	На 01.01.2020 г.	На 01.01.2021 г.	в % к 2020 году
<b>Штатная численность работников, всего (ед.), в том числе:</b>	<b>134</b>	<b>95</b>	<b>70,9</b>
Корпоративный центр	118	95	80,5
ТОО «СК Девелопмент»	16	--	--
<b>Фактическая численность, всего (ед.) в том числе:</b>	<b>119</b>	<b>83</b>	<b>69,7</b>
Корпоративный центр	104	83	79,8
ТОО «СК Девелопмент»	15	--	--
<b>Среднесписочная численность, всего (ед.) в том числе:</b>	<b>114,9</b>	<b>109,5</b>	<b>95,3</b>
Корпоративный центр	100,3	97,5	97,2
ТОО «СК Девелопмент»	14,6	12	82,2

За 2020 год на уровне КЦ принято 14 работников, расторгнуто 35 трудовых договоров, из них: 14 – по сокращению штата, 5 – по соглашению сторон, по собственному желанию – 10 и по истечению срока ТД – 6. В ТОО «СК Девелопмент» за 2020 год расторгнуто 8 трудовых договоров, из них 2 – по сокращению штата,

принято 5 работников. В связи с реализацией 51% доли участия численность ТОО «СК Девелопмент» на конец отчетного периода не консолидируется. По состоянию на 01.01.2021 года в декретном отпуске находится 12 женщин.

## ОБУЧЕНИЕ

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

Регулярные обзоры эффективности деятельности – 100%, обзоры развития карьеры – 94,7% работников. По руководящим сотрудникам (членам Правления) Ключевые показатели деятельности (КПД) на год утверждаются Советом директоров, также по завершению года оценивается исполнение КПД. Оценку деятельности работников, подчиняющихся Совету директоров (4 работника) осуществляет Совет директоров

на основе КПД, утверждаемых в начале года. По Административным работникам на ежегодной основе проводится обзор эффективности оценки деятельности и индивидуальных планов развития.

Обзоры развития карьеры

**94,7%**  
работников

### Информация об обучении работников за 2020 годы (часы)

Показатель	2020
<b>Среднегодовое количество часов обучения сотрудников</b>	664
Женщины	160
Мужчины	504
Руководящие и управленческие работники	208
<b>Руководители среднего звена</b>	352
Главные менеджеры и менеджеры	104

## СИСТЕМА МОТИВАЦИИ

Система оплаты труда Общества регулируется Правилами оплаты труда и премирования работников Общества, целью которых является оказание содействия в достижении стратегических целей Компании путем установления системы оплаты труда, которая позволяет поощрять работников за результаты деятельно-



сти в отчетном периоде и оценивать эффективность работников при достижении ими поставленных целей. В 2019 году проведено грейдирование должностей и анализ рынка заработной платы для оценки уровня конкурентоспособности заработной платы работников Общества, в 2020 году внедрена система оплаты труда с учетом установленных грейдов по должностям руководящих и административных работников. С 2009 года действуют Правила оказания социальной поддержки работникам Общества, в которых определяются виды и условия социальной поддержки работников. Работникам Общества оказываются следующие виды социальной поддержки: Материальная помощь; Компенсационные расходы; Медицинское страхование работников и членов их семей. В Обществе предусмотрено равное вознаграждение за труд мужчин и женщин. В соответствии с Порядком оценки деятельности работников ежегодно до 31 декабря отчетного года проводится комплексная оценка административных и управленческих работников. Так, в 2020 году процент административных работников, получивших регулярные обзоры эффективности и развития карьеры, составил 96%. Руководящие работники оцениваются по достижению ключевых показателей деятельности Общества.

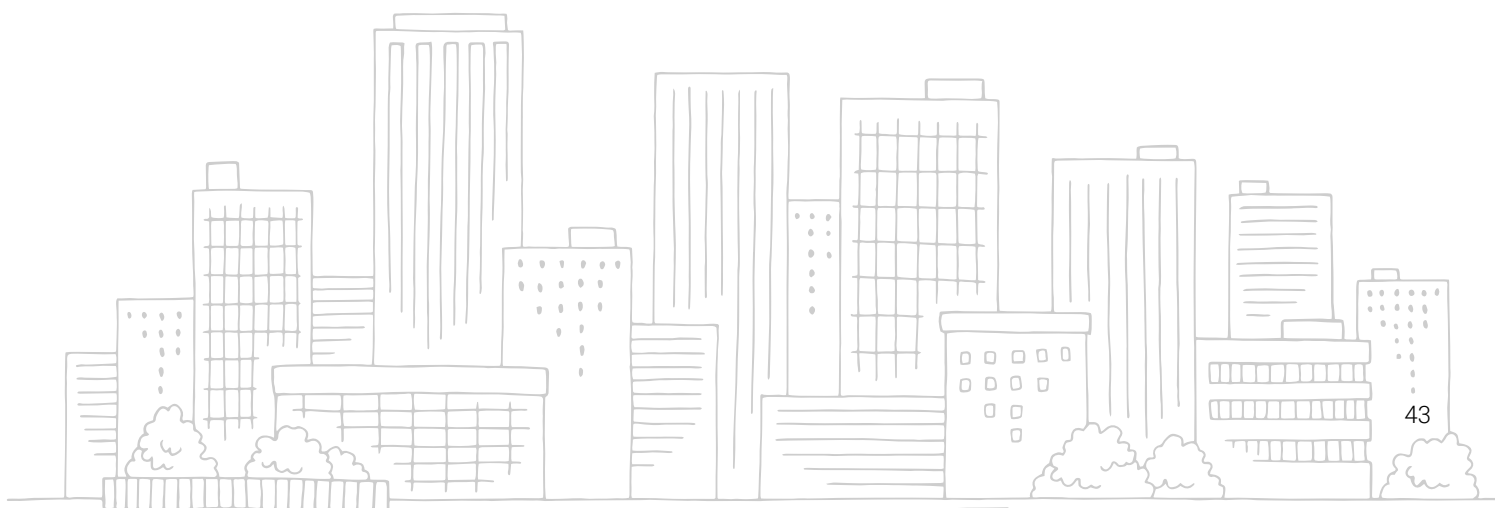
## ВЗАИМООТНОШЕНИЕ СОТРУДНИКОВ И РУКОВОДСТВА

По всем значимым проектам, проводимым в Обществе, формируется обращение Председателя Правления к сотрудникам. Так, в 2020 году обращение к сотрудникам Общества касалось проектов диагностики и развития корпоративной культуры, а также по проекту внедрения системы грейдирования должностей. Вместе с тем, в рамках взаимоотношения сотрудников и руководства в Обществе регулярно проводятся:

- еженедельные аппаратные совещания с участием руководящих работников и руководителей структурных подразделений по вопросам операционной деятельности;

- ежеквартальные встречи Председателя Правления со всеми сотрудниками структурных подразделений по вопросам исполнения функциональных задач и достижения утвержденных Карт целей за отчетный период.

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



## ЗДОРОВЬЕ И БЕЗОПАСНОСТЬ НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ

Общество уделяет особое внимание здоровью сотрудников, условиям труда и обеспечению техники безопасности на рабочих местах. **Для роста личного потенциала здоровья сотрудников и членов их семей Обществом:**

- предоставляется доступ к услугам медицинского страхования (страхование на случай болезни), включающий в себя круглосуточную консультационно-диспетчерскую службу (call-centre), услуги скорой помощи, стационарное лечение, амбулаторно-поликлиническую помощь, медицинский профилактический осмотр для сотрудника, услуги семейного врача и медицинской сестры на дому, услуги стоматологии, вакцинацию от гриппа и т. д.;
- оказывается финансовая поддержка в виде предоставления пособия на оздоровление к трудовому отпуску;
- оказывается содействие проводимой политике по укреплению и стимулированию сотрудников к ведению здорового образа жизни путем предоставления комнат со спортивным оборудованием в административном здании и возможности приобретения скидок для посещения спортивных учреждений.

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

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

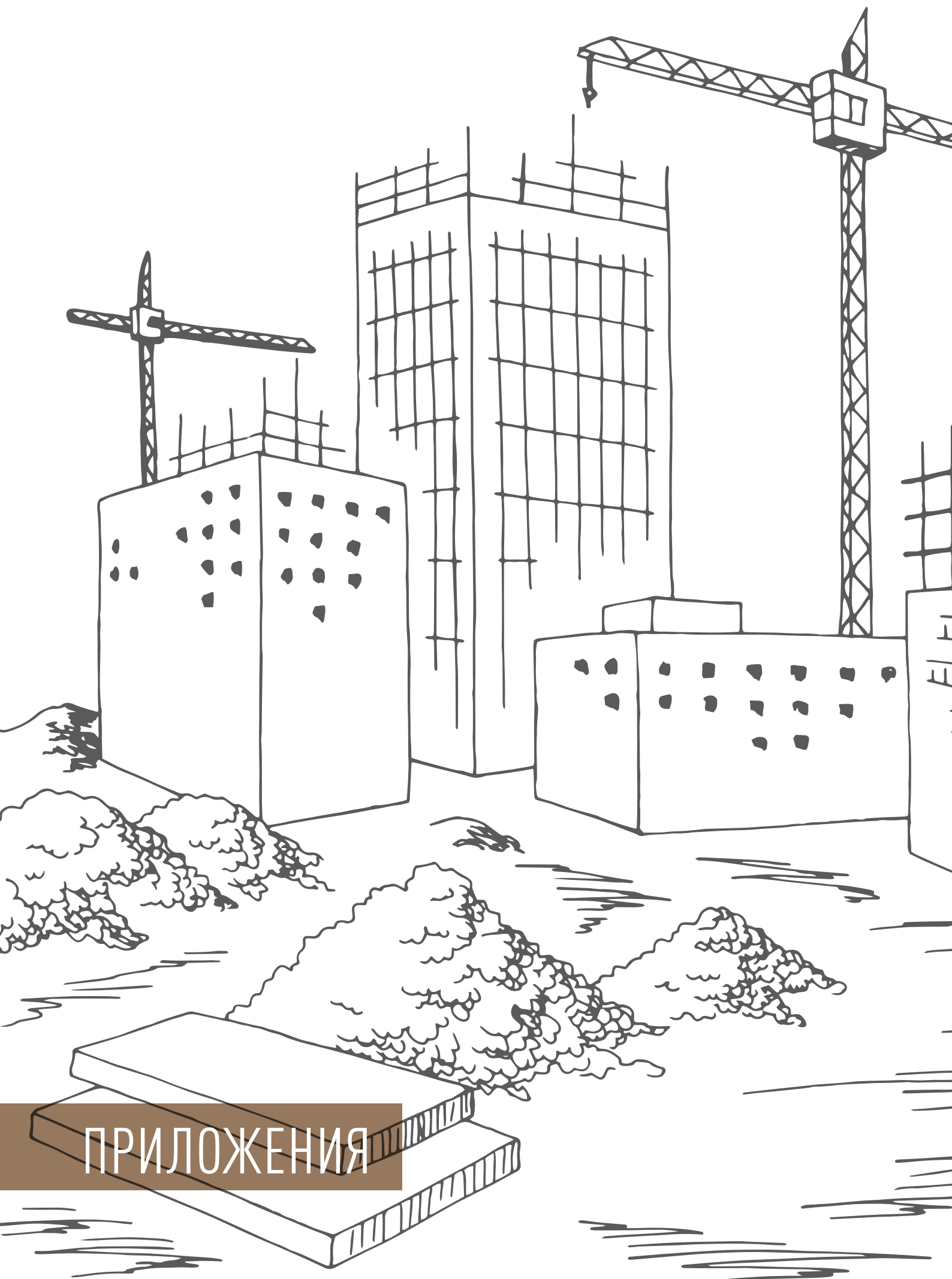
Работники Общества размещены на 14-15 этажах БЦ «Зеленый квартал» блок Т4 (далее – Здание) и БЦ «Казына» Тауэр. Каждое рабочее место оборудовано оргтехникой, соответствующей функциональному назначению и требованиям безопасности и охраны труда. Аварийные пути и выходы из помещений Здания обозначены знаками. Работоспособность пожарной автоматики Здания и пожарная безопасность работников при нахождении на рабочих местах обеспечиваются специализированной обслуживающей организацией по договору услуг. Проверка проводится в соответствии с техническим регламентом 1 раз в полугодие. Отработка навыков реагирования технического персонала в случае аварий, пожаров проводится в соответствии с утвержденным Планом тренировок (в связи с введенными карантинными мероприятиями учебные тренировки проводятся без эвакуации работников Зданий). С вновь принятыми работниками проводится вводный инструктаж по пожарной безопасности. В течение рабочего времени температура, освещение, а также микроклимат в помещениях Здания, где располагаются рабочие места, соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям и обеспечивается проведением регламентированного периодического технического обслуживания и планово-предупредительных ремонтов и осмотров инженерных систем и оборудования Здания. В соответствии с введенными карантинными мероприятиями в Зданиях проводится: телеметрическая проверка температуры на входе в здание работников, посетителей и персонала; ежедневная санитарная обработка помещений с применением дезинфицирующих средств, соблюдается масочный режим и дистанция в местах общего пользования и рабочих местах.



## СПОНСОРСТВО И БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТЬ

В соответствии с Политикой благотворительности и Благотворительной программой АО «Самрук-Қазына» спонсорская и благотворительная деятельность осуществляется через единого оператора Группы компаний АО «Самрук-Қазына» – Фонд развития социальных проектов АО «Samruk-Kazyna Trust». Средства на деятельность в данном направлении в бюджете Общества на 2020 год не предусматривались. В рамках развития волонтерского движения в Группе компаний «Самрук-Қазына» работники Общества активно участвуют в волонтерском движении, акциях и мероприятиях, направленных на оказание социальной помощи, таких как: реализация экопроектов; образовательных проектов; День донора; субботники – очистка мусора, снега, посадка саженцев; благоустройство территорий вокруг офиса и придомовых территорий в районе Есиль. Также оказывалась социальная поддержка и помощь ветеранам войны, детям, находящимся на лечении в онкологическом стационаре, многодетным семьям и инвалидам. Работники Общества активно участвуют в благотворительных акциях и мероприятиях.





ПРИЛОЖЕНИЯ

## ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ИНФОРМАЦИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ СДЕЛКАХ

- Обществом в 2020 году были заключены следующие сделки, в совершении которых имела заинтересованность: Договор об инвестировании в строительство от 20 ноября 2020 года заключен с ТОО «Bavaria Construction» на сумму 1 616 000 000 тенге. *Решение Совета директоров от 9 ноября 2020 года №154.*
- Договор об инвестировании в строительство от 25 декабря 2020 года заключен с ТОО «Базис-Астана» на сумму 20 476 000 000 тенге. *Решение Совета директоров от 25 августа 2020 года №152.*
- Договор купли-продажи доли в уставном капитале ТОО «СК Девелопмент» заключен 29 декабря 2020 г. с ТОО «VentKarkaraServis» за 13 982 000 тенге. *Решение Совета директоров от 28 декабря 2020 года №155.*
- Соглашение об открытии кредитной линии №К-03-10-2020 от 18 мая 2020 года заключенное с АО «Forte bank» на сумму 4 970 000 000 тенге. *Решение Правления АО «Samruk-Kazyna Construction» от 14 мая 2020 года № 16/2020.*
- Договор о залоге денег (ипотека) №ЗК-03-10-2020/1 от 18 мая 2020 года заключенное с АО «Forte bank» на сумму 4 970 000 000 тенге. *Решение Правления АО «Samruk-Kazyna Construction» от 14 мая 2020 года № 16/2020.*
- Договор займа от 20 декабря 2020 года заключенное с СККН Финанс (Общество с ограниченной ответственностью) на сумму 2 500 000 000 российских рублей. *Решение Правления АО «Samruk-Kazyna Construction» от 11 декабря 2020 года № 42/2020.*
- Кредитный договор от 6 января 2020 года заключенный с АО «ФНБ «Самрук Казына» на сумму до 2 130 000 000 тенге. *Решение Правления АО «Samruk-Kazyna Construction» от 09 апреля 2020 года № 13/2020.*
- Договор о закупках услуг по управлению проектом строительства «Легкоатлетический спортивный комплекс» в г. Нур-Султан, заключенный с Корпоративный фонд «Компания по строительству объектов на сумму 22 708 119 тенге. *Решение Правления АО «Samruk-Kazyna Construction» от 07 октября 2020 года № 34/2020.*

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНДЕКС СОДЕРЖАНИЯ GRI

Отчет в области устойчивого развития за 2020 год подготовлен в соответствии со стандартами GRI: основной вариант

### Универсальные стандарты

Стандарты GRI	Раскрываемые сведения	Примечание, ссылки, исключения
<b>101 Основные положения</b>		
<b>102 Общие стандартные элементы отчетности</b>		
<b>1</b>	<b>Профиль организации</b>	
102-1	Название организации	О Компании
102-2	Основные бренды, продукция, а также услуги компании	О Компании
102-3	Местонахождение штаб-квартиры организации	Контактная информация
102-4	Количество и название стран, в которых организация осуществляет свою деятельность	О Компании
102-5	Характер собственности и организационно-правовая форма	О Компании
102-6	Рынки, на которых работает организация (включая географическую разбивку, обслуживаемые отрасли, а также категории потребителей и бенефициаров)	Стратегия развития и ее реализация
102-7	Масштаб организации: 1) общая численность сотрудников; 2) общее количество подразделений; 3) чистые доходы; 4) общий капитал в разбивке на заемный и собственный капитал; 5) объем поставляемых продукции или услуг.	Устойчивое развитие: Основные показатели в области устойчивого развития
102-8	Информация о сотрудниках и других работниках. Общее количество сотрудников по трудовому договору (постоянному и временному) по полу. Общее количество сотрудников по трудовому договору (постоянному и временному) по регионам.	Устойчивое развитие: Развитие кадрового потенциала
102-9	Цепочка поставок организации	Устойчивое развитие: Ответственная цепочка поставок
102-10	Значительные изменения в организации и цепочке поставок	В течение отчетного периода дополнилась способом закупки - тендер путем проведения конкурентных переговоров
102-11	Принцип предосторожности или подход	Управление рисками
102-12	Внешние инициативы Перечень внешнеэкономических, экологических и социальных уставов, принципов, или другие инициативы, к которым организация присоединяется, или которые она одобряет.	В настоящее время Общество формально не присоединилось к какой-либо из таких инициатив. При этом Общество руководствуется принципами, зафиксированными в международном стандарте ISO 26000 (Руководство по социальной ответственности) и в Кодексе корпоративного управления, а также публикует отчетность об устойчивом развитии, используя стандарты GRI.
102-13	Членство в ассоциациях: а. Список основных членов отраслевых или других ассоциаций, а также национальных или международных пропагандистских организаций.	В настоящее время Общество формально не является участником ассоциаций.

Стандарты GRI	Раскрываемые сведения	Примечание, ссылки, исключения
<b>2</b>	<b>Стратегия</b>	
102-14	Заявление самого старшего лица, принимающего решения в организации	Обращение Председателя Совета директоров Обращение Председателя Правления
102-15	Ключевые воздействия, риски и возможности	Управление рисками
<b>3</b>	<b>Этика и добросовестность</b>	Устойчивое развитие: Предупреждение и противодействие коррупции
102-16	Ценности, принципы, стандарты и нормы поведения	Устойчивое развитие: Об отчете в области устойчивого развития Управление устойчивым развитием
102-17	Механизмы для консультаций и опасений по поводу этики	Устойчивое развитие: Предупреждение и противодействие коррупции
<b>4</b>	<b>Управление</b>	
102-18	Структура управления	Корпоративное управление
102-19	Делегирование полномочий	Устойчивое развитие Общества
102-20	Ответственность на уровне исполнительной власти за экономические, экологические и социальные темы	Устойчивое развитие Общества
102-21	Консультирование заинтересованных сторон по экономическим, экологическим и социальным вопросам	Об отчете Управление устойчивым развитием Контактная информация
102-22	Состав высшего органа управления и его комитетов	Совет директоров
102-23	Председатель высшего органа управления	Председатель высшего органа управления не является исполнительным должностным лицом в организации.
102-24	Выдвижение и выбор высшего органа управления	Совет директоров
102-25	Конфликт интересов	Урегулирование конфликта интересов предусмотрено рядом внутренних нормативных документов: Уставом Общества, Положением о Совете директоров, Кодексом поведения.
102-26	Роль высшего органа управления в определении цели, ценностей и стратегии	В соответствии с Уставом Общества вопросы: определение приоритетных направлений деятельности Общества; утверждение стратегии развития Общества и мониторинг ее реализации, относятся к исключительной компетенции Совета директоров
102-27	Коллективные знания высшего органа управления	Повышение квалификации членов Совета директоров
102-28	Оценка работы высшего органа управления	Оценка деятельности Совета директоров
102-29	Выявление и управление экономическими, экологическими и социальными воздействиями	Устойчивое развитие Общества
102-30	Эффективность процессов управления рисками	Управление рисками и внутренний контроль
102-31	Обзор экономических, экологических и социальных тем	Устойчивое развитие Общества
102-32	Роль высшего органа управления в отчетности по устойчивому развитию	Об отчете в области устойчивого развития Управление устойчивым развитием
102-33	Сообщение критических проблем	Управление рисками и внутренний контроль Определение существенных тем
102-34	Характер и общее количество критических проблем	Управление рисками и внутренний контроль Определение существенных тем
102-35	Политика вознаграждения	Основные положения вознаграждения Совета директоров и членов Правления

Стандарты GRI	Раскрываемые сведения	Примечание, ссылки, исключения
102-36	Процесс определения вознаграждения	Основные положения вознаграждения Совета директоров и членов Правления
<b>5</b>	<b>Взаимодействие с заинтересованными сторонами</b>	
102-40	Перечень заинтересованных сторон	Устойчивое развитие Общества Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами
102-41	Коллективные договоры	Устойчивое развитие Общества Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами
102-42	Выявление и отбор заинтересованных сторон	Устойчивое развитие Общества Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами. Более подробная информация изложена в Отчете Общества в области устойчивого развития за 2020 год: <a href="http://www.skcn.kz">www.skcn.kz</a>
102-43	Подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами	Устойчивое развитие Общества Эффективное взаимодействие с заинтересованными сторонами
102-44	Ключевые темы и опасения, которые были подняты заинтересованными сторонами в рамках взаимодействия с организацией	Определение существенных тем
<b>6</b>	<b>Практика отчетности</b>	
102-45	Предприятия, включенные в консолидированную финансовую отчетность	Структура группы: АО «Samruk-Kazyna Construction» ТОО «СК Девелопмент»
102-46	Определение содержания отчета и темы Границы	Устойчивое развитие Общества: Об отчете в области устойчивого развития
102-47	Список материальных тем	Устойчивое развитие Общества Определение существенных тем
102-48	Пересмотр информации	Устойчивое развитие Общества Об Отчете в области устойчивого развития
102-49	Изменения в отчетности	Устойчивое развитие Общества Об отчете в области устойчивого развития
102-50	Период отчетности	В Годовом отчете отражена основная экономическая, социальная и экологическая деятельность Компании в контексте устойчивого развития в период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 года.
102-51	Дата последнего отчета	Годовой отчет за 2019 год опубликован в апреле 2020 г.
102-52	Отчетный цикл	1 раз в год
102-53	Контактная информация для вопросов относительно отчета	Устойчивое развитие Общества: Контактная информация: АО «Samruk-Kazyna Construction» 010000, г. Нур-Султан, район «Есиль», ул. Е 10, дом 17/10 Тел.: +7 7172 570210 (приемная), факс +7 7172 575522, <a href="mailto:astana@fnsk.kz">astana@fnsk.kz</a> .
102-54	Информация о выбранном варианте подготовки отчетности в соответствии со стандартами GRI	Устойчивое развитие Общества: Отчет в области устойчивого развития за 2020 год подготовлен в соответствии со стандартами GRI: основной вариант
102-55	Индекс содержания GRI	Стр.35
102-56	Внешняя гарантия	Об отчете в области устойчивого развития

## Тематические стандарты

Стандарты GRI	Раскрываемые сведения	Примечание, ссылки, исключения
<b>GRI 200 Экономические темы</b>		
GRI 103 - Подход в области менеджмента	GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ	Устойчивое развитие Общества Об отчете Определение существенных тем
	GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты	Обращение Председателя Правления Наша деятельность Управление устойчивым развитием Предупреждение и противодействие коррупции
	GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента	Внутренний аудит
GRI 201 -Экономические показатели	GRI 201-1 Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость	Устойчивое развитие Общества Основные показатели в области устойчивого развития
	GRI 201-4 Финансовая помощь, полученная от правительства	Устойчивое развитие Общества Основные показатели в области устойчивого развития
GRI 203 -Непрямые экономические воздействия	203-2 Значительные косвенные экономические последствия	Устойчивое развитие Общества Ответственная цепочка поставок Экономическое воздействие в регионах присутствия
GRI 205 -Противодействие коррупции	GRI 205-1 Операции, оцениваемые по рискам, связанным с коррупцией	Устойчивое развитие Общества Информирование о политиках и методах противодействия коррупции и обучение им
<b>GRI 300 Экологические темы</b>		
GRI 103 - Подход в области менеджмента	GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ	Устойчивое развитие Общества Определение существенных тем
	GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты	Устойчивое развитие Общества Предупреждение и противодействие коррупции
	GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента	Устойчивое развитие Общества
GRI 305 - Выбросы	GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ	Устойчивое развитие Общества Определение существенных тем
	GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты	Устойчивое развитие Общества Управление воздействием на охрану окружающей среды Управление устойчивым развитием Предупреждение и противодействие коррупции
	GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента	Устойчивое развитие Общества Управление воздействием на охрану окружающей среды
GRI 307 -Соответствие экологическим нормам	GRI 307-1 -Несоблюдение экологических законов и правил	Устойчивое развитие Общества Управление устойчивым развитием В течение отчетного периода в Обществе не было подобных событий.
<b>GRI 400 Социальные темы</b>		
<i>Обучение и образование</i>		
GRI 103 - Подход в области менеджмента	GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ	Устойчивое развитие Общества Определение существенных тем Развитие кадрового потенциала
	GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты	Устойчивое развитие Общества Развитие кадрового потенциала Управление устойчивым развитием Предупреждение и противодействие коррупции

Стандарты GRI	Раскрываемые сведения	Примечание, ссылки, исключения
<i>Обучение и образование</i>		
GRI 404 - Обучение и образование	GRI 404-1 - Среднегодовое количество часов обучения одного сотрудника с разбивкой по полу и категориям сотрудников	Устойчивое развитие Общества Развитие кадрового потенциала
	GRI 404-3 - Процент сотрудников, получающих регулярные обзоры эффективности и развития карьеры	Устойчивое развитие Общества Развитие кадрового потенциала
<i>Государственная политика</i>		
GRI 415- Государственная политика	GRI 103-1- Обоснование существенности тем и их границ	Устойчивое развитие Общества Определение существенных тем
	GRI 103-2 – Подход в области менеджмента и его компоненты	Устойчивое развитие Общества Поддержка государственной политики Предупреждение и противодействие коррупции
	GRI 103-3 – Оценка подхода в области менеджмента	Устойчивое развитие Общества Поддержка государственной политики
<i>Государственная политика</i>		
GRI 415- Государственная политика	GRI 415-1 - Общее денежное выражение пожертвований на политические цели по странам и получателям/бенефициарам	Общество не производит пожертвование на политические цели по странам и получателям/бенефициарам

# ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЁТНОСТЬ

*За год, закончившийся 31 декабря 2020 года, с аудиторским отчётом независимого аудитора*

Аудиторский отчёт независимого аудитора

## **Консолидированная финансовая отчётность**

Консолидированный отчёт о финансовом положении	54-55
Консолидированный отчёт о совокупном доходе	56
Консолидированный отчёт об изменениях в капитале	57
Консолидированный отчёт о движении денежных средств	58-59
Примечания к консолидированной финансовой отчётности	60-105

# КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

В тысячах тенге	Прим.	2020 год	2019 год
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	5	<b>202.838</b>	244.152
Инвестиционная недвижимость	6	<b>3.898.890</b>	4.004.550
Инвестиция в ассоциированную компанию	12	<b>13.434</b>	–
Авансы, выданные строительным компаниям	8	–	4.439.252
Нематериальные активы		<b>44.135</b>	52.029
Долгосрочные финансовые активы	9	<b>59.552.076</b>	53.436.693
Средства в кредитных учреждениях	10	<b>35.913.990</b>	37.629.383
Прочие внеоборотные активы	13	<b>834.347</b>	6.754.759
		<b>100.459.710</b>	106.560.818
<b>Оборотные активы</b>			
Товарно-материальные запасы		<b>6.832</b>	4.065
Недвижимость для реализации	7	<b>72.630</b>	7.151.461
Торговая дебиторская задолженность	14	<b>275.445</b>	6.164.853
Займы выданные	15	<b>7.882.384</b>	9.549.482
Предоплата по подоходному налогу		<b>216.828</b>	379.294
Текущие финансовые активы	16	<b>10.882.398</b>	12.372.753
Средства в кредитных учреждениях	10	<b>5.052.698</b>	139.332
Прочие оборотные активы	11	<b>428.808</b>	394.327
Денежные средства и их эквиваленты	17	<b>25.805.120</b>	23.347.106
		<b>50.623.143</b>	59.502.673
Активы, предназначенные для выбытия	18	<b>1.000.000</b>	–
<b>Итого активы</b>		<b>152.082.853</b>	166.063.491

Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 60 по 105 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

В тысячах тенге	Прим.	2020 год	2019 год
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	19	<b>19.990.162</b>	19.990.162
Дополнительный оплаченный капитал	19	<b>3.437.245</b>	3.437.245
Резерв справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД		<b>194.441</b>	103.955
Нераспределённая прибыль		<b>28.325.877</b>	21.527.367
<b>Итого капитал</b>		<b>51.947.725</b>	45.058.729
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Займы	20	<b>14.125.000</b>	–
Прочие долгосрочные обязательства	21	<b>2.544.648</b>	2.531.928
Доходы будущих периодов		<b>122.452</b>	137.758
Отложенные налоговые обязательства	29	<b>350.910</b>	23.288
		<b>17.143.010</b>	2.692.974
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Займы	20	<b>80.456.167</b>	108.657.480
Кредиторская задолженность	22	<b>85.668</b>	198.299
Прочие текущие обязательства	23	<b>2.450.283</b>	3.968.763
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	24	<b>–</b>	5.487.246
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>82.992.118</b>	118.311.788
<b>Итого обязательства</b>		<b>100.135.128</b>	121.004.762
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>152.082.853</b>	166.063.491
<b>Балансовая стоимость одной акции (в тенге)</b>			
	19	<b>3.194,55</b>	2.788,92

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления

Досжанов Д.К.



Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 60 по 105 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

# КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

В тысячах тенге	Прим.	2020 год	2019 год
Выручка	25	<b>19.596.629</b>	21.902.246
Себестоимость	26	<b>(8.018.221)</b>	(12.482.293)
Государственная субсидия		–	1.341
<b>Валовая прибыль</b>		<b>11.578.408</b>	9.421.294
Общие и административные расходы	27	<b>(1.778.496)</b>	(2.169.159)
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	10, 11, 15, 17	<b>(2.115.354)</b>	(1.779.290)
Восстановление резерва под обесценение нефинансовых активов	13	<b>1.073.610</b>	737.713
<b>Операционные доходы</b>		<b>8.758.168</b>	6.210.558
Доходы от финансирования	28	<b>2.028.284</b>	1.366.971
Расходы на финансирование	28	<b>(2.114.873)</b>	(2.646.271)
Доля в доходах ассоциированной компании	12	–	903
Убыток от выбытия дочерних организаций	12	<b>(126.634)</b>	–
Расход по курсовой разнице		<b>(949)</b>	–
Прочие доходы		<b>411.831</b>	3.069.485
Прочие расходы		<b>(52.147)</b>	(62.080)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>8.903.680</b>	7.939.566
Расходы по подоходному налогу	29	<b>(2.105.170)</b>	(1.148.977)
<b>Прибыль за отчётный год</b>		<b>6.798.510</b>	6.790.589
<b>Прибыль акцию</b>			
Базовая прибыль за год, приходящаяся на держателей простых акций (в тенге)	19	<b>418,43</b>	417,95
<b>Прибыль за отчётный год</b>		<b>6.798.510</b>	6.790.589
<b>Прочий совокупный доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах</b>			
Чистые доходы по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		<b>90.486</b>	31.554
<b>Прочий совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов</b>		<b>90.486</b>	31.554
<b>Итого совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов</b>		<b>6.888.996</b>	6.822.143

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления

Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.



Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 60 по 105 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

# КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

В тысячах тенге	Уставный капитал	Дополнительный оплаченный капитал	Резерв справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД	Нераспределённая прибыль	Итого
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	19.990.162	3.437.245	72.401	16.068.014	39.567.822
Прибыль за год	–	–	–	6.790.589	6.790.589
Прочий совокупный доход	–	–	31.554	–	31.554
<b>Итого совокупный доход</b>	–	–	31.554	6.790.589	6.822.143
Дивиденды (Примечание 19)	–	–	–	(1.331.236)	(1.331.236)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	19.990.162	3.437.245	103.955	21.527.367	45.058.729
Прибыль за год	–	–	–	<b>6.798.510</b>	<b>6.798.510</b>
Прочий совокупный доход	–	–	<b>90.486</b>	–	<b>90.486</b>
<b>Итого совокупный доход</b>	–	–	<b>90.486</b>	<b>6.798.510</b>	<b>6.888.996</b>
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>19.990.162</b>	<b>3.437.245</b>	<b>194.441</b>	<b>28.325.877</b>	<b>51.947.725</b>

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления

Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.





В тысячах тенге	Прим.	2020 год	2019 год
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Поступления по займам полученным	20	<b>21.825.145</b>	2.280.184
Выпуск облигаций	24	–	5.203.442
Выплата основного долга по займам полученным		<b>(34.371.093)</b>	(15.154.644)
Погашение выпущенных облигаций	32	<b>(5.203.442)</b>	(20.000.000)
Дивиденды выплаченные	19	–	(1.331.236)
<b>Чистые денежные потоки, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(17.749.390)</b>	(29.002.254)
<b>Чистое изменение в денежных средствах и их эквивалентах</b>		<b>2.308.264</b>	12.042.808
Изменение в резерве по ожидаемым кредитным убыткам	17	<b>101</b>	(951)
Влияние изменения обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты		<b>149.649</b>	–
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		<b>23.347.106</b>	11.305.249
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>	17	<b>25.805.120</b>	23.347.106

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления

Досжанов Д.К.



Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 60 по 105 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

# ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

## 1. КОРПОРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

Основная деятельность Компании включает следующее:

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

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

### Дочерние и ассоциированные организации

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года Компания имела доли участия в следующих организациях:

Наименование	Место регистрации	Основная деятельность	Доля участия	
			2020 год	2019 год
ТОО «СК Девелопмент»	Казахстан	Девелопмент, финансирование и последующее управление/реализация объектов недвижимости, технический надзор	49%	100%

31 декабря 2020 года Компания реализовала 51 % доли участия в ТОО «СК Девелопмент».

Компания и ее дочерняя организация, 51 % доля которой была реализована 31 декабря 2020 года, далее совместно именуются Группа.

Настоящая консолидированная финансовая отчётность представляет собой, на консолидированной основе, финансовые результаты деятельности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года и её финансовое положение на указанную дату.

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

ных строительным организациям. Соответственно, после сдачи объектов недвижимости наблюдается рост доходов от основной деятельности Группы.

Помимо этого на финансовые результаты Группы влияют признание и последующая оценка финансовых инструментов возникающих от управления денежными средствами, включая процентные доходы и расходы от выданного и полученного финансирования под исполнение государственных программ и доходы по процентам от размещения временно свободных денежных средств на депозитах в банках Республики Казахстан второго уровня (Примечание 32).

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

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, утверждена к выпуску руководством Группы 25 февраля 2021 года.

## 2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

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

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

### Основа консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность материнской компании и её дочерней компании по состоянию на 31 декабря 2020 года. Контроль осуществляется в том случае, если Группа имеет или подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в инвестиции или имеет право на получение такого дохода, а также возможность влиять на доход при помощи своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

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

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

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

## 2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

### Основа консолидации (продолжение)

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

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

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

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

Подготовка консолидированной финансовой отчётности Группы требует от её руководства выполнения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на представленные в отчётности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также раскрытие информации об этих статьях и об условных обязательствах. Неопределённость в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости активов или обязательств, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

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

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

### Обесценение нефинансовых активов

Обесценение имеет место, если балансовая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, которая является наибольшей из следующих величин: справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу и ценность от использования. Расчёт справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основан на имеющейся информации по имеющим обязательную силу коммерческим сделкам продажи аналогичных активов или на наблюдаемых рыночных ценах за вычетом дополнительных затрат, понесённых в связи с выбытием актива. Расчёт ценности от использования основан на модели дисконтированных денежных потоков. Денежные потоки извлекаются из бюджета на следующие пять лет и не включают в себя деятельность по реструктуризации, по проведению которой у Группы ещё не имеется обязательств, или существенные инвестиции в будущем, которые улучшат результаты активов проверяемого на предмет обесценения подразделения, генериру-

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

## Ожидаемые кредитные убытки

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

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

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

Группа имеет значительные остатки задолженности по финансовой аренде в составе долгосрочных и текущих финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2020 года. Задолженность по финансовой аренде состоит из индивидуально несущественных остатков, причитающихся от более 8.000 физических лиц – арендаторов по государственной программе Нұрлы жер. Руководство Группы не начисляло резерв под ожидаемые кредитные убытки по задолженности по финансовой аренде по состоянию на 31 декабря 2020 года. Руководство Группы считает, что 100 % баланса подлежит возмещению, так как задолженность по финансовой аренде обеспечена активами по аренде, недвижимостью, справедливая стоимость которой значительно превышает балансовую стоимость задолженности по финансовой аренде.

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

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

## Классификация инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

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

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

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

#### Стоимость инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учёте по себестоимости за минусом накопленного износа и накопленных убытков по обесценению. Справедливая стоимость определяется на основе недавних сделок с недвижимостью с аналогичными характеристиками и местоположением. Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости раскрыта в Примечании 6.

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

#### Договоры доверительного управления

В течение 2020 года у Группы действовали договоры доверительного управления с ТОО «Объединенная химическая компания» (далее – «ОХК»), связанная сторона, на управление долями ОХК в следующих дочерних компаниях: ТОО «Karabatan Utility Solutions», ТОО «ХИМ-плюс». Договоры доверительного управления действуют до завершения строительства проектов: «Строительство объектов инфраструктуры специальной экономической зоны «Национальный индустриальный нефтехимический парк», «Производство глифосфата, треххлористого фосфора, каустической соды и хлора», соответственно. Группа проанализировала договоры доверительного управления на наличие контроля в дочерних компаниях ОХК в связи с передачей в доверительное управление и пришла к выводу, что контроль над долями участия в дочерних компаниях ОХК не перешел Группе по состоянию на 31 декабря 2020 года.

24 января 2019 года Группа и Материнская компания заключили Договор доверительного управления офисным зданием. Группа проанализировала указанный договор на наличие контроля в связи с передачей в доверительное управление и пришла к выводу, что контроль над зданием не перешел Группе по состоянию на 31 декабря 2020 года. Группа предоставляет услуги по управлению административным зданием – сдает помещения в аренду другим организациям, в основном связанным сторонам.

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Группа впервые применила некоторые стандарты и поправки, которые вступают в силу в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Характер и влияние каждой поправки описаны ниже:

##### **Поправки к МСФО (IFRS) 3 – «Определение бизнеса»**

В поправках к МСФО (IFRS) 3 поясняется, что, чтобы считаться бизнесом, интегрированная совокупность видов деятельности и активов должна включать как минимум вклад и принципиально значимый процесс, которые вместе в значительной мере могут способствовать созданию отдачи. При этом поясняется, что бизнес не обязательно должен включать все вклады и процессы, необходимые для создания отдачи. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчётность Группы, но могут быть применимы в будущем, если Группа проведет сделку по объединению бизнесов.

**Поправки к МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39 – «Реформа базовой процентной ставки»**

Поправки к МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» предусматривают ряд освобождений, которые применяются ко всем отношениям хеджирования, на которые реформа базовой процентной ставки оказывает непосредственное влияние. Реформа базовой процентной ставки оказывает влияние на отношения хеджирования, если в результате ее применения возникают неопределенности в отношении сроков возникновения и/или величины денежных потоков, основанных на базовой процентной ставке, по объекту хеджирования или по инструменту хеджирования. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку у нее отсутствуют отношения хеджирования, основанные на процентных ставках.

**Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 – «Определение существенности»**

Поправки предлагают новое определение существенности, согласно которому «информация является существенной, если можно обоснованно ожидать, что ее пропуск, искажение или маскировка повлияют на решения основных пользователей финансовой отчетности общего назначения, принимаемые ими на основе данной финансовой отчетности, предоставляющей финансовую информацию о конкретной отчитывающейся организации». В поправках поясняется, что существенность будет зависеть от характера или количественной значимости информации (взятой в отдельности либо в совокупности с другой информацией) в контексте финансовой отчетности, рассматриваемой в целом. Искажение информации является существенным, если можно обоснованно ожидать, что это повлияет на решения основных пользователей финансовой отчетности. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, и ожидается, что в будущем влияние также будет отсутствовать.

**«Концептуальные основы представления финансовых отчетов», выпущенные 29 марта 2018 года**

Концептуальные основы не являются стандартом, и ни одно из положений Концептуальных основ не имеет преимущественной силы над каким-либо положением или требованием стандарта. Цели Концептуальных основ заключаются в следующем: содействовать Совету по МСФО в разработке стандартов; содействовать составителям финансовых отчетов при разработке положений учетной политики, когда ни один из стандартов не регулирует определенную операцию или другое событие; и содействовать всем сторонам в понимании и интерпретации стандартов. Данный документ окажет влияние на организации, которые разрабатывают свою учетную политику в соответствии с положениями Концептуальных основ. Пересмотренная редакция Концептуальных основ содержит несколько новых концепций, обновленные определения активов и обязательств и критерии для их признания, а также поясняет некоторые существенные положения. Пересмотр данного документа не оказал влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

**Поправки к МСФО (IFRS) 16 – «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19»**

28 мая 2020 года Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19». Данная поправка предусматривает освобождение для арендаторов от применения требований МСФО (IFRS) 16 в части учета модификаций договоров аренды в случае уступок по аренде, которые возникают в качестве прямого следствия пандемии Covid-19. В качестве упрощения практического характера арендатор может принять решение не анализировать, является ли уступка по аренде, предоставленная арендодателем в связи с пандемией Covid-19, модификацией договора аренды. Арендатор, который принимает такое решение, должен учитывать любое изменение арендных платежей, обусловленное уступкой по аренде, связанной с пандемией Covid-19, аналогично тому, как это изменение отражалось бы в учете согласно МСФО (IFRS) 16, если бы оно не являлось модификацией договора аренды. Данная поправка применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июня 2020 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Данная поправка не оказала влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

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

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчётности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения, если применимо, с даты их вступления в силу. Ожидается, что данные поправки не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчётность Группы.

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 3 – «Ссылки на Концептуальные основы»;
- Поправки к МСФО (IAS) 16 – «Основные средства: поступления до использования по назначению»;
- Поправки к МСФО (IAS) 37 – «Обременительные договоры – затраты на исполнение договора»;
- Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчётности» – дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчётности;
- Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» в случае прекращения признания финансовых обязательств;
- Поправка к МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» – налогообложение при оценке справедливой стоимости.

### Пересчёт иностранной валюты

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

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

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

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

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

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

Обменный курс доллара США, установленный на КФБ на 31 декабря 2020 года, составил 420,91 тенге за 1 доллар США (в 2019 году 381,2 за 1 доллар США).

### Инвестиции в ассоциированную компанию

Ассоциированная компания – это компания, в отношении которой Группа обладает значительным влиянием. Значительное влияние – это полномочия на участие в принятии решений относительно финансовой и операционной политики объекта инвестиций, но не контроль или совместный контроль в отношении такой политики.

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

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

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

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

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

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

Финансовая отчётность ассоциированной компании составляется за тот же отчётный период, что и финансовая отчётность Группы. В случае необходимости в неё вносятся корректировки с целью приведения учётной политики в соответствие с учётной политикой Группы.

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

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

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

## **Классификация активов и обязательств на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные**

В консолидированном отчёте о финансовом положении Группа представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные и внеоборотные. Актив является оборотным, если:

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

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных. Обязательство является оборотным, если:

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

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как внеоборотные/долгосрочные активы и обязательства.

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

### Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты, по справедливой стоимости на каждую дату составления консолидированного отчёта о финансовом положении. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости и нефинансовых активов, справедливая стоимость которых должна раскрываться в финансовой отчётности, раскрывается в *Примечании 32 и Примечании 6*, соответственно.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. Оценка по справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

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

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

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

Оценка по справедливой стоимости 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 отчётности, классифицируются в рамках описанной в Примечании 32 иерархии источников справедливой стоимости.

### Признание выручки по договорам с покупателями

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

Группа пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем заключенным ею договорам, предусматривающим получение выручки с учётом определённых в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин.

#### **Продажа недвижимости**

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

#### **Доход от аренды**

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

## Процентный доход

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

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

## Признание расходов

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

## Затраты по займам

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

## Подходный налог

### Текущий подходный налог

Активы и обязательства по текущему подходному налогу оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговыми органами. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчёта данной суммы, – это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчётную дату.

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

### Отложенный налог

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

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

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

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

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, перенесенным на будущие периоды неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той мере, в которой является вероятным наличие налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, перенесенные на будущие периоды неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

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

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

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

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признаётся в составе прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в собственном капитале.

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

### Вознаграждения работникам

#### **Социальный налог**

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

#### **Пенсионные планы с установленными взносами**

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

### Финансовые активы

#### **Первоначальное признание и оценка**

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

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

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

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

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

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

### **Последующая оценка**

Для целей последующей оценки финансовые активы классифицируются на четыре категории:

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

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

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

финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и

договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

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

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

### Финансовые активы (продолжение)

#### Последующая оценка (продолжение)

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

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

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

В случае долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, процентный доход, переоценка валютных курсов и убытки от обесценения или восстановление таких убытков признаются в отчёте о прибыли или убытке и рассчитываются таким же образом, как и в случае финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости. Оставшиеся изменения справедливой стоимости признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания накопленная сумма изменений справедливой стоимости, признанная в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируется в состав прибыли или убытка. К категории долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, Группа относит инвестиции в котируемые долговые инструменты, включенные в состав прочих внеоборотных финансовых активов. На 31 декабря 2020 и 2019 годов, у Группы имеются государственные облигации – финансовые активы, переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

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

При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, классифицировать инвестиции в долевые инструменты как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если они отвечают определению собственного капитала согласно МСФО (IAS) 32 «Финансовые активы: представление» и не предназначены для торговли. Решение о такой классификации принимается по каждому инструменту в отдельности. Прибыли и убытки по таким финансовым активам никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка. Дивиденды признаются в качестве прочего дохода в отчёте о прибыли или убытке, когда право на получение дивидендов установлено, кроме случаев, когда Группа получает выгоду от таких поступлений в качестве возмещения части стоимости финансового актива. В этом случае такие прибыли отражаются в составе прочего совокупного дохода. Долевые инструменты, классифицированные по усмотрению Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не оцениваются на предмет обесценения. На 31 декабря 2020 и 2019 годов, у Группы отсутствуют долевые инструменты, определённые ею при первоначальном признании в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

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

Категория финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включает финансовые активы, предназначенные для торговли, финансовые активы, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, или финансовые активы, в обязательном порядке оцениваемые по справедливой стоимости. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты, включая отделенные встроенные производные инструменты, также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они определены по усмотрению Группы как эффективные инструменты хеджирования. Финансовые активы, денежные потоки по которым не являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов, классифицируются и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток независимо от используемой бизнес-модели. Несмотря на критерии для

классификации долговых инструментов как оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, при первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать долговые инструменты как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если такая классификация устраняет или значительно уменьшает учетное несоответствие. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчёте о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения их справедливой стоимости признаются в отчёте о прибыли или убытке.

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

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

### **Прекращение признания**

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

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

Если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо заключила транзитное соглашение, она оценивает, сохранила ли она риски и выгоды, связанные с правом собственности, и, если да, в каком 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 она продолжает свое участие в нем. В этом случае Группа также признаёт соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохранённые Группой.

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

### **Обесценение финансовых активов**

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

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

### Финансовые активы (продолжение)

#### Обесценение финансовых активов (продолжение)

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

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

В отношении долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, Группа применяет упрощение о низком кредитном риске. На каждую отчетную дату Группа оценивает, является ли долговой инструмент инструментом с низким кредитным риском, используя всю обоснованную и подтверждаемую информацию, доступную без чрезмерных затрат или усилий. При проведении такой оценки Группа пересматривает внутренний кредитный рейтинг долгового инструмента. Кроме того, Группа считает, что произошло значительное увеличение кредитного риска, если предусмотренные договором платежи просрочены более чем на 30 дней. На 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года у Группы имелись долговые ценные бумаги, оцениваемые через ПСД, представленные котируемыми государственными облигациями.

### Денежные средства и их эквиваленты

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

### Займы и дебиторская задолженность

Займы и дебиторская задолженность, включая долгосрочные депозиты, представляют собой 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 обязательства

#### Первоначальное признание и оценка

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

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

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность, займы и купонные облигации.

### **Последующая оценка**

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

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

#### **Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Прекращение признания**

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

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

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

### Взаимозачёт финансовых инструментов

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

### Авансы, выданные строительным компаниям

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

### Инвестиционная недвижимость

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

Недвижимость, находящаяся в собственности на условиях аренды, классифицируется как инвестиционная недвижимость, когда соответствует определению инвестиционной недвижимости. Обязательства по аренде признаются в соответствии с МСФО (IFRS) 16 по справедливой стоимости вознаграждения от арендуемой недвижимости.

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

Признание инвестиционной недвижимости в консолидированном отчёте о финансовом положении прекращается при её выбытии, либо в случае, если она выведена из эксплуатации, и от её выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признаётся в консолидированном отчёте о совокупном доходе за тот отчётный год, в котором было прекращено его признание.

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

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

## Прочие долгосрочные активы

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

## Нематериальные активы

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

Нематериальные активы имеют ограниченные сроки полезного использования.

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

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

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

Нематериальные активы в основном состоят из программного обеспечения и лицензий. Нематериальные активы амортизируются на линейной основе в течение расчётного срока их полезной службы, который обычно составляет от пяти до десяти лет.

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

### Основные средства

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и/или накопленных убытков от обесценения, в случае их наличия. Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае долгосрочных строительных проектов, если выполняются критерии их капитализации. При необходимости замены значительных компонентов основных средств через определённые промежутки времени Группа признаёт подобные компоненты в качестве отдельных активов с соответствующими им индивидуальными сроками полезного использования и амортизирует их соответствующим образом. Аналогичным образом, при проведении основного технического осмотра, затраты, связанные с ним, признаются в балансовой стоимости основных средств как замена оборудования, если выполняются все критерии признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в момент понесения.

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

	Годы
Здания и сооружения	8-100
Машины и оборудование	3-50
Транспортные средства	3-15
Прочие	2-20

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

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

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

### Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

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

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

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

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

Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой суммы, а также не может превышать балансовую стоимость за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление стоимости признаётся в отчёте о совокупном убытке, за исключением случаев, когда актив учитывается по переоцененной стоимости. В последнем случае восстановление стоимости учитывается как прирост стоимости от переоценки.

## Товарно-материальные запасы

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

## Недвижимость для реализации

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

- право собственности и право аренды на землю;
- суммы, выплаченные подрядчикам на строительство;

затраты по займам, затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, профессиональное вознаграждение за юридические услуги, налог на передачу собственности, накладные расходы на строительство и другие связанные расходы.

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

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

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

### Гарантийные платежи, вносимые арендаторами

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

### Аренда

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

#### *Группа в качестве арендодателя*

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

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

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

#### *Группа в качестве арендатора*

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

### Резервы

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

## Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность

Группа классифицирует внеоборотные активы и выбывающие группы как предназначенные для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством их продажи, а не в результате продолжающегося использования. Внеоборотные активы и выбывающие группы, классифицированные как предназначенные для продажи, оцениваются по наименьшему из двух значений – балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Затраты на продажу являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к выбытию актива (или выбывающей группы), и не включают в себя затраты по финансированию и расход по налогу на прибыль.

Критерий классификации объекта в качестве предназначенного для продажи считается соблюденным лишь в том случае, если продажа является высоковероятной, а актив или выбывающая группа могут быть незамедлительно проданы в своем текущем состоянии. Действия, необходимые для осуществления продажи, должны указывать на малую вероятность значительных изменений в действиях по продаже, а также отмены продажи. Руководство должно принять на себя обязанность по реализации плана по продаже актива, и должно быть ожидание, что продажа будет завершена в течение одного года с даты классификации.

Основные средства и нематериальные активы после классификации в качестве предназначенных для продажи не подлежат амортизации.

Активы и обязательства, классифицированные в качестве предназначенных для продажи, представляются отдельно в качестве оборотных/краткосрочных статей в консолидированном отчете о финансовом положении.

Выбывающая группа удовлетворяет критериям классификации в качестве прекращенной деятельности, если она является компонентом организации, который выбыл либо классифицируется в качестве предназначенного для продажи и:

- представляет собой отдельное значительное направление деятельности или географический регион ведения операций;
- является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного направления деятельности или географического района ведения операций; либо
- является дочерней организацией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Прекращенная деятельность исключается из результатов продолжающейся деятельности и представляется в консолидированном отчете о совокупном доходе отдельной статьей как прибыль или убыток после налогообложения от прекращенной деятельности.

## 5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение основных средств за 2020 и 2019 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	Земля	Здания	Офисное оборудование	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	26.101	31.913	457.506	515.520
Поступления	–	–	31.254	31.254
Выбытия	–	–	(37.587)	(37.587)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	26.101	31.913	451.173	509.187
Поступления	–	–	<b>640</b>	<b>640</b>
Выбытия	–	–	<b>(19.099)</b>	<b>(19.099)</b>
Потеря контроля над дочерней организацией	–	–	<b>(12.980)</b>	<b>(12.980)</b>
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>26.101</b>	<b>31.913</b>	<b>419.734</b>	<b>477.748</b>
<b>Накопленный износ</b>				
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	–	(3.245)	(265.796)	(269.041)
Начисленный износ за год	–	(638)	(32.823)	(33.461)
Износ при выбытии	–	–	37.467	37.467
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	–	(3.883)	(261.152)	(265.035)
Начисленный износ за год	–	<b>(638)</b>	<b>(35.108)</b>	<b>(35.746)</b>
Износ при выбытии	–	–	<b>17.430</b>	<b>17.430</b>
Потеря контроля над дочерней организацией	–	–	<b>8.441</b>	<b>8.441</b>
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	–	<b>(4.521)</b>	<b>(270.389)</b>	<b>(274.910)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	26.101	28.030	190.021	244.152
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>26.101</b>	<b>27.392</b>	<b>149.345</b>	<b>202.838</b>

## 6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Движение инвестиционной недвижимости за 2020 и 2019 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	Здание	Коммерческие помещения	Парковочные места	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	4.850.854	72.649	598.000	5.521.503
Выбытие	–	–	(114.621)	(114.621)
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	–	(62.304)	–	(62.304)
Переведено в прочие внеоборотные активы (Примечание 13)	–	–	(483.379)	(483.379)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	4.850.854	10.345	–	4.861.199
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>4.850.854</b>	<b>10.345</b>	<b>–</b>	<b>4.861.199</b>
<b>Накопленный износ и обесценение</b>				
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	(749.332)	(12.429)	(106.650)	(868.411)
Начисленный износ за год	(105.453)	10.565	(7.971)	(102.859)
Выбытие	–	–	114.621	114.621
Переведено в прочие внеоборотные активы (Примечание 13)	–	–	178.399	178.399
Обесценение	–	–	(178.399)	(178.399)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	(854.785)	(1.864)	–	(856.649)
Начисленный износ за год	<b>(105.453)</b>	<b>(207)</b>	<b>–</b>	<b>(105.660)</b>
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>(960.238)</b>	<b>(2.071)</b>	<b>–</b>	<b>(962.309)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	3.996.069	8.481	–	4.004.550
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>3.890.616</b>	<b>8.274</b>	<b>–</b>	<b>3.898.890</b>

В 2020 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 2020 года, справедливая стоимость объектов недвижимости Группы составляет 5.865.212 тысяч тенге (2019 год: 5.136.047 тысяч тенге).

## 7. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ

В тысячах тенге	Квартиры	Незавер- шённое строи-тель- ство	Коммер-че- ские поме- щения	Парко- воч-ные места	Прочее	Итого
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	20.340	–	–	–	–	20.340
Переведено из инвести- ционной недвижимости (Примечание 6)	–	–	62.304	–	–	62.304
Переведено из незавер- шенного строительства (Примечание 13)	–	5.294.673	–	–	–	5.294.673
Поступление недвижи- мости за счет авансов выданных (Примечание 8)	3.736.672	–	–	–	–	3.736.672
Переведено из прочих долгосрочных активов (Примечание 13)	8.740.611	–	–	–	–	8.740.611
Реализованная недвижи- мость (Примечание 26)	(5.346.162)	(5.294.673)	(804)	–	–	(10.641.639)
Сдано в финансовую аренду	–	–	(61.500)	–	–	(61.500)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	7.151.461	–	–	–	–	7.151.461
Переведено в прочие долгосрочные активы (Примечание 13)	<b>(149.693)</b>	–	–	–	–	<b>(149.693)</b>
Переведено из прочих долгосрочных активов (Примечание 13)	<b>11.200</b>	–	–	<b>10.323</b>	<b>121.666</b>	<b>143.189</b>
Реализованная недвижи- мость (Примечание 26)	<b>(6.993.430)</b>	–	–	<b>(10.323)</b>	–	<b>(7.003.753)</b>
Обесценение	–	–	–	–	<b>(68.574)</b>	<b>(68.574)</b>
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>19.538</b>	–	–	–	<b>53.092</b>	<b>72.630</b>

## 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.

Договоры 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 2020 и 2019 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>На начало года</b>	<b>4.439.252</b>	18.959.858
Авансы, выданные за год	<b>614.522</b>	3.165.321
Переведено из займов выданных	–	3.021.648
Полученные объекты недвижимости	<b>(2.744.102)</b>	(19.841.570)
Гарантийные платежи	<b>82.323</b>	291.153
Взаимозачет с задолженностью по гарантиям	–	(1.059.978)
Возврат средств	<b>(2.268.164)</b>	–
Прочее	<b>(123.831)</b>	(97.180)
<b>Авансы за строящиеся объекты</b>	<b>–</b>	4.439.252

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

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Прочие долгосрочные активы (Примечание 13)	<b>2.744.102</b>	16.104.898
Недвижимость для реализации (Примечание 7)	–	3.736.672
	<b>2.744.102</b>	19.841.570

## 9. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

Долгосрочные финансовые активы представлены следующим образом:

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Задолженность по финансовой аренде	<b>55.552.116</b>	53.436.693
Займы выданные прочим компаниям (Примечание 15)	<b>3.999.960</b>	–
	<b>59.552.076</b>	53.436.693

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	2020 год		2019 год	
	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей
В течение одного года	<b>10.414.152</b>	<b>9.898.453</b>	9.644.314	9.162.490
Свыше одного года, но не более пяти лет	<b>40.373.942</b>	<b>30.506.993</b>	37.845.467	28.492.916
Свыше пяти лет	<b>54.632.611</b>	<b>25.045.123</b>	57.566.562	24.943.777
<b>Итого минимальные арендные платежи</b>	<b>105.420.705</b>	<b>65.450.569</b>	105.056.343	62.599.183
За вычетом финансовых доходов	<b>(39.970.136)</b>	–	(42.457.160)	–
<b>Дисконтированная стоимость минимальных арендных платежей</b>	<b>65.450.569</b>	<b>65.450.569</b>	62.599.183	62.599.183
Минус: суммы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев (Примечание 16)		<b>(9.898.453)</b>		(9.162.490)
<b>Суммы к погашению более чем через 12 месяцев</b>		<b>55.552.116</b>		53.436.693

## 10. СРЕДСТВА В КРЕДИТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Депозиты в казахстанских банках	<b>43.350.969</b>	40.238.424
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	<b>(2.384.281)</b>	(2.469.709)
	<b>40.966.688</b>	37.768.715
Минус : текущая часть	<b>(5.052.698)</b>	(139.332)
<b>Долгосрочная часть</b>	<b>35.913.990</b>	37.629.383

Долгосрочные депозиты состоят из целевых депозитов в тенге по проекту «Зеленый квартал» в банках второго уровня с процентной ставкой 3,5% годовых. Депозиты в сумме 4.970.000 тысяч тенге были заложены в качестве обеспечения по договору об открытии кредитной линии с АО «ForteBank» (Примечание 20).

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>На начало года</b>	<b>2.469.709</b>	1.039.293
Восстановление	<b>(162.620)</b>	(141.659)
Начисление	<b>77.192</b>	1.572.075
<b>На конец года</b>	<b>2.384.281</b>	2.469.709

## 11. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Средства в АО «Delta Bank»	<b>5.067.902</b>	5.067.902
Средства в АО «КазИнвестБанк»	<b>1.384.903</b>	1.407.913
Задолженность от АО ДБ «Альфа Банк»	<b>142.908</b>	159.010
Денежные средства в АО «Народный Банк Казахстана», ограниченные в использовании	<b>130.089</b>	219.639
Прочие текущие активы	<b>303.164</b>	308.205
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	<b>(6.600.158)</b>	(6.768.342)
	<b>428.808</b>	394.327

По состоянию на 31 декабря 2020 года прочие оборотные активы представляют собой задолженность по претензиям, по средствам, размещенным в АО «КазИнвестБанк» в размере 1.384.903 тысяч тенге и в АО «Delta Bank», в размере 5.067.902 тысячи тенге, на которые Группа создала 100% резерв под ожидаемые кредитные убытки в связи с лишением банков лицензии на проведение банковских и иных операций.

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа осуществила восстановление резерва с залога в размере 39.404 тысячи тенге. Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по прочим активам представлено следующим образом:

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>На начало года</b>	<b>6.768.342</b>	6.839.308
Восстановление	<b>(39.404)</b>	(70.966)
Потеря контроля на дочерней организацией	<b>(9.094)</b>	–
Реклассификация	<b>(119.686)</b>	–
<b>На конец года</b>	<b>6.600.158</b>	6.768.342

## 12. ИНВЕСТИЦИЯ В АССОЦИИРОВАННУЮ КОМПАНИЮ

31 декабря 2020 года Группа реализовала 51 % долю участия в капитале компании ТОО «СК Девелопмент» (далее – «СК Девелопмент»). Основным местом деятельности ТОО «СК Девелопмент» и страной его регистрации является Республика Казахстан. Основной деятельностью «СК Девелопмент» является оказание услуг по техническому надзору, управлению проектами, девелопмент. По состоянию на 31 декабря 2020 года Группе принадлежит 49% доля участия в СК Девелопмент. Участие Группы учитывается в консолидированной финансовой отчетности с использованием метода долевого участия.

В таблице ниже предоставлено движение в инвестиции за 2020 и 2019 годы:

В тысячах тенге	2020 год	2019 год*
<b>Сальдо на 1 января</b>	–	59.437
Доля в прибыли, нетто	–	903
Выбытие	–	(60.340)
Поступление в связи с потерей контроля на дочерней организацией	<b>13.434</b>	–
<b>Сальдо на 31 декабря</b>	<b>13.434</b>	–

\* Движение в инвестициях в ассоциированную компанию за 2019 год представлено движением по ассоциированной компании ТОО «ФН Менеджмент», которая была реализована в течение 2019 года.

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

В тысячах тенге	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные активы	<b>5.412</b>	–
Краткосрочные активы	<b>183.815</b>	–
Долгосрочные обязательства	<b>(286)</b>	–
Краткосрочные обязательства	<b>(34.891)</b>	–
<b>Чистые активы</b>	<b>154.050</b>	–
Минус: убыток от выбытия	<b>(126.634)</b>	–
Доля владения	<b>49%</b>	–
<b>Текущая стоимость инвестиции по состоянию на 31 декабря</b>	<b>13.434</b>	–

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Выручка от реализованной продукции и оказанных услуг	–	538.635
Прибыль за год от продолжающейся деятельности	–	1.843
Доля Группы в прибыли	–	903

## 13. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

В тысячах тенге	Готовые объекты недвижимости	Незавершённое строительство	Право пользования земельным участком	Прочие	Итого
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	15.817.372	3.523.895	–	2.047.277	21.388.544
Перевод объектов недвижимости из авансов выданных (Примечание 8)	13.022.861	3.082.037	–	–	16.104.898
Переведено из незавершенного строительства	6.671.670	(6.671.670)	–	–	–
Переведено из инвестиционной недвижимости (Примечание 6)	304.980	–	–	–	304.980
Получено в счет оплаты задолженности	–	5.294.673	–	–	5.294.673
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	–	(5.294.673)	–	–	(5.294.673)
Сдано в финансовую аренду	(21.191.772)	–	–	–	(21.191.772)
Расторжение договора по финансовой аренде	6.000	–	–	–	6.000
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	(8.740.611)	–	–	–	(8.740.611)
Возмещено денежными средствами	–	–	–	(2.241.255)	(2.241.255)
Прочее	(126.353)	65.738	–	214.852	154.237
(Начисление)/восстановление резерва под обесценение	(361.317)	–	–	1.331.055	969.738
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	5.402.830	–	–	1.351.929	6.754.759
Перевод объектов недвижимости из авансов выданных (Примечание 8)	<b>2.744.102</b>	–	–	–	<b>2.744.102</b>
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	<b>(143.189)</b>	–	–	–	<b>(143.189)</b>
Сдано в финансовую аренду	<b>(7.545.348)</b>	–	–	–	<b>(7.545.348)</b>
Расторжение договора по финансовой аренде	<b>324.370</b>	–	–	–	<b>324.370</b>
Переведено из недвижимости для реализации (Примечание 7)	<b>149.693</b>	–	–	–	<b>149.693</b>
Возмещено денежными средствами	–	–	–	<b>(2.689.409)</b>	<b>(2.689.409)</b>
Поступление	–	–	<b>1.000.000</b>	–	<b>1.000.000</b>
Перевод в активы предназначенные для выбытия (Примечание 18)	–	–	<b>(1.000.000)</b>	–	<b>(1.000.000)</b>
Прочее	<b>10.423</b>	–	–	<b>(4.674)</b>	<b>5.749</b>
(Начисление)/восстановление резерва под обесценение	<b>(111.084)</b>	–	–	<b>1.344.704</b>	<b>1.233.620</b>
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>831.797</b>	–	–	<b>2.550</b>	<b>834.347</b>

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

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года, восстановление резерва под обесценение в сумме 1.233.620 тысяч тенге отражено в составе восстановления резерва под обесценение нефинансовых активов в консолидированном отчете о совокупном доходе (2019 год: 969.738 тысяч тенге).

## 14. ТОРГОВАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2020 и 2019 годов была выражена в тенге. На 31 декабря 2020 и 2019 годов торговая дебиторская задолженность не была просрочена и обесценена.

## 15. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Займы выданные прочим компаниям	<b>11.903.844</b>	1.150.024
Займы выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»	<b>3.813.941</b>	4.524.904
Заём выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»	–	5.485.733
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	<b>(3.835.441)</b>	(1.611.179)
	<b>11.882.344</b>	9.549.482
Минус: часть подлежащая погашению в течение 12 месяцев	<b>(7.882.384)</b>	(9.549.482)
	<b>3.999.960</b>	–

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

Согласно договору инвестирования с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» в строительство ЖК «Аккент» от 6 апреля 2012 года и соглашению о реализации квартир от 12 августа 2013 года, Группа предоставила финансирование строительства с начислением вознаграждения за право реализации объектов. В соответствии с условиями договора инвестирования Группа произвела авансовые платежи на сумму 11.114.252 тысячи тенге в ходе строительства объекта недвижимости.

ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» имело право реализовать объект по свободной цене с целью последующего погашения основной стоимости квартир с начисленной премией за предоставленное право реализации и задолженности ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» перед Материнской компанией по кредитному договору от 3 марта 2010 года.

В декабре 2014 года Группой и ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» было подписано соглашение об отступном, согласно которому ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» в счёт полного исполнения своих обязательств выплачивает денежные средства в сумме 11.114.252 тысячи тенге, а также вознаграждение в сумме 1.426.232 тысячи тенге, посчитанное по ставке 5% до конца 2015 года. Соответственно в 2014 году, Группа реклассифицировала сумму произведенного финансирования из авансов, выданных строительным компаниям в займы выданные. Сумма амортизации дисконта по займу за 2020 год составила 91.235 тысяч тенге (2019 год: 485.874 тысячи тенге). Сумма начисленного вознаграждения за 2020 год составила 155.433 тысячи тенге (2019 год: 295.055 тысяч тенге) (Примечание 26). В течение 2020 года заём был полностью погашен.

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

В 2016 году Группы стала участником Государственной программы «Нұрлы Жер» коммерческое направление в части поддержки частных застройщиков коммерческого жилья. Согласно данной программе Группа предоставляет займы строительным компаниям на период до 24 месяцев с процентной ставкой в 7,5% на весь период финансирования. Группа ожидает погашения остатка займов до конца 2021 года в соответствии с пересмотренными договорными условиями.

## 15. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

### Займы выданные прочим компаниям

По состоянию на 31 декабря 2020 года, займы выданные прочим компаниям включали в себя задолженность, в основном, от строительных компаний. В течение 2020 года Группа предоставила финансирование в размере 11.702.998 тысяч тенге строительным компаниям в рамках реализации проектов по строительству.

Займы выданные по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов были выражены в тенге.

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

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>На начало года</b>	<b>1.611.179</b>	2.594.039
Восстановление	<b>(197.628)</b>	(1.066.694)
Списание за счет резерва	<b>(16.016)</b>	(1.401.749)
Начисление	<b>2.437.906</b>	1.485.583
<b>На конец года</b>	<b>3.835.441</b>	1.611.179

## 16. ТЕКУЩИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизационной стоимости</b>		
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 9)	<b>9.898.453</b>	9.162.490
Прочее	<b>78.642</b>	526.418
	<b>9.977.095</b>	9.688.908
<b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через ПСД</b>		
Государственные облигации Республики Казахстан	<b>905.303</b>	2.683.845
	<b>905.303</b>	2.683.845
<b>Итого текущие финансовые активы</b>	<b>10.882.398</b>	12.372.753

Государственные облигации представляют собой купонные облигации Министерства финансов Республики Казахстан со ставкой вознаграждения до 6,7% годовых. В 2020 году нереализованные доходы по государственным облигациям составили 90.486 тысяч тенге (2019 год: доходы 31.554 тысячи тенге). Текущие финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов были выражены в тенге.

## 17. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Текущие счета в банках	<b>14.297.944</b>	2.524.607
Сделки «обратного автоРЕПО» с первоначальным сроком погашения менее 3-х месяцев	<b>5.763.855</b>	4.174.429
Краткосрочные депозиты	<b>5.745.943</b>	16.650.793
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	<b>(2.622)</b>	(2.723)
	<b>25.805.120</b>	23.347.106

На 31 декабря 2020 года денежные средства и их эквиваленты включали текущие счета в банках в тенге и в российских рублях. На остатки денег на текущих банковских счетах начисляются проценты по различным ставкам 5,0% (2019 год: 2,5% до 8,0%).

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

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

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>На начало года</b>	<b>2.723</b>	1.772
Начисление	<b>380</b>	2.008
Восстановление	<b>(472)</b>	(1.057)
Потеря контроля на дочерней организацией	<b>(9)</b>	–
<b>На конец года</b>	<b>2.622</b>	2.723

## 18. АКТИВЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ВЫБЫТИЯ

Активы, предназначенные для выбытия представлены правом пользования земельным участком, который Группа планирует инвестировать в строительство путем передачи данного права строительным организациям (Примечание 13).

## 19. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Группы полностью оплачен Материнской компанией и состоит из 16.247.541 простых акций: 15.000.000 штук по номинальной стоимости 1.000 тенге, 1.247.540 штук по номинальной стоимости 4.000 тенге и одна акция номинальной стоимостью 2.490 тенге.

### Дополнительный оплаченный капитал

Дополнительный оплаченный капитал представляет собой разницу между суммой полученных в прошлых годах займов от Материнской компании и их справедливой стоимостью на дату получения.

### Дивиденды

В 2020 году Группа не объявляла дивиденды по своим простым акциям (2019 год: 1.331.236 тысяч тенге).

### Прибыль на акцию

Суммы базовой прибыли на акцию рассчитаны путём деления чистой прибыли за период на средневзвешенное количество простых акций. Группа имела средневзвешенное количество простых акций в размере 16.247.541 штук в течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года (за год, закончившийся 31 декабря 2019 года: 16.247.541 штук). За год, закончившийся 31 декабря 2020 и 2019 годов, базовая прибыль на акцию составила 418,43 тенге и 417,95 тенге, соответственно.

### Балансовая стоимость на акцию

В тысячах тенге	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
<b>Расчет балансовой стоимости одной акции</b>		
Итого активов	<b>152.082.853</b>	166.063.491
Минус: нематериальные активы	<b>(44.135)</b>	(52.029)
Минус: итого обязательств	<b>(100.135.128)</b>	(121.004.762)
<b>Чистые активы</b>	<b>51.903.590</b>	45.006.700
Количество простых акций, штук	<b>16.247.541</b>	16.247.541
<b>Балансовая стоимость одной акции (в тенге)</b>	<b>3.194,55</b>	2.770,06

## 20. ЗАЙМЫ

В тысячах тенге	% ставка	Погашение	2020 год	2019 год
<b>Кредитная линия № 1</b>	0,02-2 %	2024 год		
Остаток на начало периода			8.992.366	12.171.334
Начисленные проценты			38.461	189.258
Выплаты			(9.030.827)	(3.368.226)
<b>Остаток на конец периода</b>			–	8.992.366
<b>Кредитная линия № 3</b>	2,0 %	2032 год		
Остаток на начало периода			73.604.190	77.169.535
Получение займа			1.043.382	2.280.184
Начисленные проценты			1.313.954	1.535.128
Выплаты			(19.303.691)	(7.380.657)
<b>Остаток на конец периода</b>			56.657.835	73.604.190
<b>Кредитная линия № 4</b>	2,0 %	2034 год		
Остаток на начало периода			26.060.924	28.004.142
Начисленные проценты			481.358	542.650
Выплаты			(3.278.715)	(2.485.868)
<b>Остаток на конец периода</b>			23.263.567	26.060.924
<b>Кредитная линия № 5</b>	0,15 %	2019 год		
Остаток на начало периода			–	4.031.534
Начисленные проценты			–	33
Амортизация дисконта			–	(14.424)
Выплаты			–	(4.017.143)
<b>Остаток на конец периода</b>			–	–
<b>Кредитная линия № 6</b>	10,0 %	2020 год		
Остаток на начало периода			–	–
Получение займа			2.129.990	–
Начисленные проценты			134.308	–
Выплаты			(2.264.298)	–
<b>Остаток на конец периода</b>			–	–
<b>Кредитная линия с АО «ForteBank»</b>	11,0 %	2021 год		
Остаток на начало периода			–	–
Получение займа			4.676.773	–
Начисленные проценты			133.249	–
Выплаты			(4.299.336)	–
<b>Остаток на конец периода</b>			510.686	–
<b>Кредитный договор с ООО «СККН Финанс»</b>	7,0 %	2022 год		
Остаток на начало периода			–	–
Получение займа			13.975.000	–
Начисленные проценты			24.079	–
Курсовая разница			150.000	–
<b>Остаток на конец периода</b>			14.149.079	–
<b>Краткосрочная часть займов</b>			80.456.167	108.657.480
<b>Долгосрочная часть займов</b>			14.125.000	–

## 20. ЗАЙМЫ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Кредитные линии № 1, 3, 4, 5 и 6 были открыты по договорам с Материнской компанией. Все средства были получены на безгарантийной и беззалоговой основе.

### Кредитная линия № 1

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

На дату признания (2010 год) Группа дисконтировала полученную сумму, применяя ставки доходности по аналогичным государственным облигациям на даты получения траншей. Соответственно, дисконт, представленный как разница между суммами полученных средств и их справедливой стоимостью был отражен в составе дополнительного оплаченного капитала. В 2012 году при досрочном погашении заёмных средств, займы были пересчитаны по пересмотренным эффективным процентным ставкам, и сумма недоамортизированного дисконта в сумме 4.174.647 тысяч тенге была признана в консолидированном отчёте об изменениях в капитале уменьшением дополнительного оплаченного капитала как результат изменений условий займа. На 31 декабря 2020 и 2019 годов недоамортизированный дисконт составил 3.437.245 тысяч тенге.

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

В течение 2020 года остаток задолженности был погашен в полном объеме.

### Кредитная линия № 3

Данная кредитная линия была открыта в 2012 году на общую сумму 99.053.000 тысяч тенге на финансирование проектов жилищного строительства в рамках Программы «Нұрлы жер», направление – арендное жилье с правом выкупа, (ранее – «Программа развития регионов – 2020») утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года за № 922. Согласно условиям договора, Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств. Проценты выплачиваются на полугодовой основе. Остаток неосвоенных денежных средств по данной кредитной линии, по состоянию на 31 декабря 2020 года, составил 3.240.724 тысяч тенге (2019 год: 4.284.106 тысяч тенге).

В течение 2020 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 17.989.737 тысяч тенге и проценты в сумме 1.313.954 тысяч тенге (2019 год: 5.845.529 тысяч тенге и 1.535.128 тысяч тенге, соответственно).

### Кредитная линия № 4

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

В течение 2020 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 2.797.357 тысяч тенге и проценты в сумме 481.358 тысяч тенге (2019 год: 1.943.218 тысяч тенге и 542.650 тысяч тенге, соответственно).

### Кредитная линия № 6

В январе 2020 года Группа заключила кредитный договор на общую сумму 7.100.000 тысяч тенге на финансирование проекта по строительству жилого комплекса «Vostochka» сроком на 4 месяца со ставкой вознаграждения 10% годовых. В мае 2020 года было заключено дополнительное соглашение, согласно которому об-

щая сумма договора была снижена до 2.130.000 тысяч тенге со сроком погашения до 31 декабря 2020 года. 1 октября 2020 года задолженность была погашена в полном объеме.

### Кредитная линия с АО «ForteBank»

В мае 2020 года Группа заключила кредитный договор с АО «ForteBank» на общую сумму 4.970.000 тысяч тенге на финансирование проекта по строительству жилого комплекса «Vostochka» сроком на 12 месяцев со ставкой вознаграждения 11% годовых. В течение 2020 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 4.166.693 тысячи тенге и процентов в сумме 132.643 тысячи тенге. Депозиты в сумме 4.970.000 тысяч тенге (Примечание 10) были заложены в качестве обеспечения по данной кредитной линии.

### Кредитный договор с ООО «СККН Финанс»

В декабре 2020 года Группа заключила кредитный договор с ООО «СККН Финанс» на общую сумму 2.500.000 тысяч российских рублей для целей реализации проекта по строительству жилого комплекса сроком на 21 месяц со ставкой вознаграждения 7% годовых. Все средства были получены на беззалоговой основе.

## 21. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

## 22. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

На 31 декабря 2020 и 2019 годов кредиторская задолженность включала задолженность перед поставщиками товаров, работ и услуг для операционной деятельности Группы. Кредиторская задолженность в размере 85.668 тысяч тенге (2019 год: 198.299 тысяч тенге) выражена в тенге и является беспроцентной.

## 23. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Авансы полученные	<b>1.118.749</b>	646.146
Задолженность по ДДУ по ЖК Эдельвейс и ЖК Акцент	<b>449.906</b>	1.438.832
Задолженность по заработной плате	<b>335.627</b>	333.707
Обязательства по гарантийным платежам	<b>145.103</b>	558.023
Задолженность по ДДУ по офисному зданию	<b>130.089</b>	219.639
Задолженность по налогам, кроме подоходного налога	<b>130.043</b>	125.294
Платежи по операторским услугам с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»	<b>53.324</b>	222.786
Доходы будущих периодов	<b>15.306</b>	15.306
Задолженность перед застройщиками в рамках программы «Нұрлы жер»	—	334.689
Прочие текущие обязательства	<b>72.136</b>	74.341
	<b>2.450.283</b>	3.968.763

## 24. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

25 июня 2019 года Группа разместила корпоративные облигации на Казахстанской фондовой бирже на общую сумму 5.203.442 тысячи тенге с номинальной стоимостью 1.000 тенге за штуку и ставкой купонного вознаграждения 10,5% годовых и сроком размещения до 30 июня 2020 года. Начисленное вознаграждение по данным облигациям за 2020 год составило 273.181 тысяча тенге (2019 год: 283.804 тысяч тенге). В течение 2020 года, Группа погасила задолженность по основному долгу и начисленному вознаграждению по купонным облигациям в полном объеме в установленные сроки.

## 25. ВЫРУЧКА

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Доход от продажи готовых объектов жилой и коммерческой недвижимости	<b>8.691.511</b>	6.373.576
Доходы от финансовой аренды	<b>6.634.849</b>	5.342.733
Вознаграждения по целевым депозитам в рамках программы «Зеленый квартал»	<b>1.371.343</b>	1.468.732
Доходы за управление строительством и технического надзора	<b>1.225.360</b>	561.927
Процентный доход от финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения (Примечание 15)	<b>810.071</b>	758.882
Доходы от операционной аренды	<b>341.407</b>	386.146
Вознаграждение за управление имуществом	<b>295.971</b>	350.196
Амортизация дисконта (Примечание 15)	<b>96.785</b>	1.020.508
Доход от реализации незавершенного строительства (Примечание 7)	–	5.579.965
Прочие доходы	<b>129.332</b>	59.581
	<b>19.596.629</b>	21.902.246

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

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>Сроки признания выручки</b>		
Услуги оказываются в течение периода времени	<b>10.905.118</b>	9.948.705
Товары передаются в определенный момент времени	<b>8.691.511</b>	11.953.541
	<b>19.596.629</b>	21.902.246

В течение 2020 и 2019 годов товары и услуги были реализованы на территории Республики Казахстан.

## 26. СЕБЕСТОИМОСТЬ

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Себестоимость реализованной жилой и коммерческой недвижимости (Примечание 7)	<b>7.003.753</b>	5.346.966
Процентные расходы	<b>519.819</b>	729.612
Обслуживание объектов недвижимости	<b>226.132</b>	492.153
Операционные налоги	<b>159.133</b>	161.157
Износ и амортизация	<b>105.660</b>	102.859
Себестоимость реализованного незавершенного строительства	–	5.294.673
Признание дисконта по займу выданному (Примечание 15)	–	306.088
Амортизация дисконта	–	(14.424)
Прочее	<b>3.724</b>	63.209
	<b>8.018.221</b>	12.482.293

## 27. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Зарплата и соответствующие налоги	<b>1.349.281</b>	1.320.711
Профессиональные услуги	<b>160.334</b>	178.417
Износ и амортизация	<b>48.457</b>	43.533
Расходы по налогу на добавленную стоимость	<b>43.533</b>	270.456
Аренда	<b>34.562</b>	41.435
Государственная пошлина	<b>24.056</b>	161.670
Ремонт и техническое обслуживание	<b>21.380</b>	19.984
Командировочные расходы	<b>16.121</b>	37.456
Связь	<b>7.968</b>	12.725
Расходы по содержанию Совета Директоров	<b>7.550</b>	12.915
Материалы	<b>5.532</b>	8.187
Прочие налоги и обязательные платежи в бюджет	<b>2.802</b>	970
Комиссии банков	<b>2.331</b>	3.894
Расходы по содержанию здания	<b>768</b>	1.677
Прочее	<b>53.821</b>	55.129
	<b>1.778.496</b>	2.169.159

## 28. ДОХОДЫ ОТ ФИНАНСИРОВАНИЯ / (РАСХОДЫ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ)

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>Доходы от финансирования</b>		
Процентный доход по банковским депозитам и текущим банковским счетам	<b>1.212.623</b>	1.027.103
Доход по сделкам «Обратного автоРЕПО»	<b>709.363</b>	122.978
Доход по государственным облигациям	<b>106.298</b>	167.203
Доход по изменению справедливой стоимости по финансовым инструментам	–	49.687
	<b>2.028.284</b>	1.366.971
<b>Расходы на финансирование</b>		
Процентные расходы по займам	<b>(1.605.590)</b>	(1.537.456)
Процентные расходы по выпущенным облигациям	<b>(273.181)</b>	(1.055.635)
Расходы, связанные с привлечением финансирования	<b>(236.102)</b>	–
Расходы, связанные с выпуском корпоративных облигаций	–	(53.180)
	<b>(2.114.873)</b>	(2.646.271)

## 29. РАСХОДЫ ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ

Расходы по подоходному налогу за 2020 и 2019 годы представлены следующим образом:

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Расходы по текущему подоходному налогу	<b>1.777.261</b>	1.740.829
Корректировка подоходного налога прошлых периодов	–	(252.192)
Начисление/(льгота) по отложенному налогу в результате возникновения и сторнирования временных разниц	<b>327.909</b>	(339.660)
	<b>2.105.170</b>	1.148.977

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 2020 и 2019 годов:

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>8.903.680</b>	7.939.566
Официальная ставка налога	<b>20 %</b>	20 %
<b>Подоходный налог, рассчитанный по официальной ставке налога</b>	<b>1.780.736</b>	1.587.913
Доходы по купонным вознаграждениям государственных ценных бумаг	<b>(163.132)</b>	(58.036)
Признание дисконта по займам выданным	–	58.333
Списание отложенного налогового актива по резервам	<b>218.203</b>	–
Корректировка подоходного налога прошлых периодов	–	(252.192)
Начисление резерва по сомнительной задолженности	<b>198.246</b>	208.315
Доход от субсидирования	–	(268)
Амортизация дисконта по финансовым инструментам	<b>(19.357)</b>	(204.102)
Корректировка отложенного вознаграждения по займам выданным	–	(235.339)
Прочие постоянные разницы	<b>90.474</b>	44.353
	<b>2.105.170</b>	1.148.977

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

В тысячах тенге	Консолидированный отчёт о финансовом положении		Консолидированный отчёт о совокупном доходе	
	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
<b>Отложенные налоговые активы</b>				
Резервы на займы выданные, текущие финансовые активы и дебиторская задолженность	<b>42.807</b>	261.010	<b>(218.203)</b>	–
Налоги	<b>2.955</b>	2.638	<b>317</b>	1.444
Капитализированные вознаграждения	–	8.291	<b>(8.291)</b>	(5.805)
Доходы будущих периодов	<b>27.552</b>	30.613	<b>(3.061)</b>	–
Прочее	<b>72.643</b>	71.809	<b>834</b>	12.626
	<b>145.957</b>	374.361	<b>(228.404)</b>	8.265
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>				
Основные средства	<b>(416.770)</b>	(397.649)	<b>(19.121)</b>	29.738
Ожидаемые вознаграждения по займам выданным	<b>(80.384)</b>	–	<b>(80.384)</b>	301.657
Потеря контроля на дочерней организацией	<b>287</b>	–	–	–
	<b>(496.867)</b>	(397.649)	<b>(99.505)</b>	331.395
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(350.910)</b>	(23.288)		
<b>Чистое (начисление)/льгота по отложенному налогу</b>			<b>(327.909)</b>	339.660

Сверка чистых отложенных налоговых обязательств:

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>Сальдо на 1 января</b>	<b>23.288</b>	362.948
Льгота по отложенному налогу за отчётный год, признанные в составе прибыли или убытка	<b>327.909</b>	(339.660)
Потеря контроля на дочерней организацией	<b>(287)</b>	–
<b>Сальдо на 31 декабря</b>	<b>350.910</b>	23.288

На 31 декабря 2020 и 2019 годов у Группы не было непризнанных отложенных налоговых активов.

## 30. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

Категория «Организации, контролируемые материнской компанией» включает организации, контролируемые Материнской компанией.

Операции со связанными сторонами совершались на условиях, согласованных между сторонами. Транзакции по купле и продаже осуществлялись по рыночным условиям. Непогашенные остатки на конец года не имеют обеспечения, являются краткосрочными, а расчёты производятся в денежной форме, за исключением случаев, описанных ниже.

На 31 декабря 2020 и 2019 годов Группа не отражала обесценения дебиторской задолженности связанных сторон. Такая оценка осуществляется каждый финансовый год путем проверки финансового положения связанной стороны и рынка, на котором осуществляется её деятельность.

Основные сделки со связанными сторонами за 2020 и 2019 годы представлены ниже.

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>Организации, контролируемые Материнской компанией</b>		
Доходы от операционной аренды	<b>14.958</b>	482
Продажи связанным сторонам	<b>538.343</b>	913.000
Приобретения от связанных сторон	<b>46.815</b>	30.284
	<b>600.116</b>	943.766

В результате указанных выше пунктов, у Группы были следующие суммы к получению/(оплате) связанным сторонам по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов:

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
<b>Организации, контролируемые Материнской компанией</b>		
Торговая дебиторская задолженность	<b>27.087</b>	44.304
Кредиторская задолженность	<b>(5.954)</b>	(223.210)

## Займы от Материнской компании

Детали займов от Материнской компании раскрыты в *Примечании 20*.

## 30. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

### Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

В 2020 году ключевой управленческий персонал состоял из семи человек (2019 год: шесть человек). Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в расходы по заработной плате, составила 146.572 тысячи тенге за отчетный период (2019 год: 113.739 тысяч тенге). Вознаграждение ключевому управленческому персоналу включает в основном заработную плату и премию по итогам года.

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

## 31. ФИНАНСОВЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### Договорные обязательства

На 31 декабря 2020 года у Группы имелись договорные обязательства в сумме 11.277.439 тысяч тенге (2019 год: 1.388.420 тысяч тенге) по договорам со строительными компаниями.

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

### Договорные обязательства по финансовой аренде – Группа в качестве арендодателя

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

### Налогообложение

Казахстанское налоговое законодательство и нормативно-правовые акты являются предметом постоянных изменений и различных толкований. Нередки случаи расхождения во мнениях между местными, региональными и республиканскими налоговыми органами, включая подходов к признанию по МСФО доходов, расходов и прочих статей в финансовой отчетности. Применяемая в настоящее время система штрафов и пени за выявленные правонарушения на основании действующих в Казахстане законов, весьма сурова. Штрафные санкции включают в себя штрафы – как правило, в размере 50% до 80% от суммы дополнительно начисленных налогов, и пеню, начисленную по ставке рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан, умноженной на 1,25. В результате, сумма штрафных санкций и пени может в несколько раз превышать суммы подлежащих доначислению налогов. Финансовые периоды остаются открытыми для проверки налоговыми органами в течение пяти календарных лет, предшествующих году, в котором проводится проверка. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды. Ввиду неопределенности, присущей казахстанской системе налогообложения, окончательная сумма налогов, штрафных санкций и пени, если таковые имеются, может превысить сумму, отнесенную на расходы по настоящее время и начисленную на 31 декабря 2020 года. Руководство считает, что на 31 декабря 2020 года его толкование применимого законодательства является соответствующим и существует вероятность того, что позиция Группы по налогам будет подтверждена, за исключением предусмотренного или иным образом раскрытого в данной консолидированной финансовой отчетности.

## 32. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Основные финансовые обязательства Группы включают займы от Материнской компании, кредиторскую задолженность, прочие краткосрочные финансовые обязательства и прочие текущие обязательства. Указанные финансовые обязательства, главным образом, используются для привлечения финансирования операционной деятельности Группы. У Группы также имеются различные финансовые активы, такие как денежные средства и их эквиваленты, задолженность по финансовой аренде, торговая дебиторская задолженность, банковские депозиты и государственные облигации.

Основные риски, возникающие по этим финансовым инструментам, включают риск ликвидности и кредитный риск.

### Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск возникновения у Группы трудностей при получении средств для погашения обязательств, связанных с финансовыми обязательствами. Риск ликвидности может возникнуть в результате неспособности своевременно реализовать активы по стоимости, близкой к их справедливой стоимости.

Группа регулярно отслеживает потребность в ликвидных средствах, и руководство обеспечивает наличие средств в объеме, достаточном для выполнения любых наступающих обязательств. По состоянию на 31 декабря 2020 года текущие обязательства Группы превышали её текущие активы на 32.368.975 тысяч тенге (2019 год: 58.809.115 тысяч тенге). Данное превышение сложилось, в основном, из-за классификации займов от Материнской компании в сумме 79.921.403 тысячи тенге как краткосрочных, в связи с правом Материнской компании требовать досрочного погашения данных займов. Однако, Материнская компания подтвердила свою готовность предоставлять дальнейшую финансовую поддержку и не требовать досрочного возврата 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 2020 и 2019 годов:

В тысячах тенге	До востребования	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>На 31 декабря 2020 года</b>						
Займы	<b>79.921.402</b>	–	<b>1.499.264</b>	<b>14.700.986</b>	–	<b>96.121.652</b>
Кредиторская задолженность	–	<b>85.668</b>	–	–	–	<b>85.668</b>
Прочие текущие обязательства	–	–	<b>2.450.283</b>	–	–	<b>2.450.283</b>
	<b>79.921.402</b>	<b>85.668</b>	<b>3.949.547</b>	<b>14.700.986</b>	–	<b>98.657.603</b>
В тысячах тенге	До востребования	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>На 31 декабря 2019 года</b>						
Займы	108.657.480	–	–	–	–	108.657.480
Кредиторская задолженность	–	198.299	–	–	–	198.299
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	–	–	5.749.803	–	–	5.749.803
Прочие текущие обязательства	–	–	3.968.763	–	–	3.968.763
	108.657.480	198.299	9.718.566	–	–	118.574.345

## 32. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

### Кредитный риск

Финансовые инструменты, которые потенциально подвергают Группу кредитному риску, состоят, в основном, из денежных средств на банковских вкладах и текущих банковских счетах, дебиторской задолженности, выданного займа и задолженности по финансовой аренде. Максимальный размер кредитного риска представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива.

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

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

В тысячах тенге	Местонахождение	Рейтинг		31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
		2020 год	2019 год		
АО «АТФ Банк»	Казахстан	В-/стабильный/В-	В-/стабильный/В	36.029.312	37.750.240
АО «Народный Банк Казахстана»	Казахстан	ВВ/стабильный/ВВ+	ВВ/стабильный/В	17.786.033	16.269.148
АО «Forte Bank»	Казахстан	В+/стабильный/В	В+/стабильный/В	7.192.595	2.921.990
First Heartland Jysan Invest	Казахстан	Без рейтинга	Без рейтинга	5.763.855	4.174.428
АО ДБ «Альфа Банк»	Казахстан	ВВ-/стабильный/ВВ-	ВВ-/позитивный/В	13	15
				66.771.808	61.115.821

### Справедливая стоимость финансовых инструментов

По состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через ПСД состояли из государственных долговых ценных бумаг. Данные финансовые активы относятся к Уровню 1, в части иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости.

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, торговой дебиторской задолженности, торговой кредиторской задолженности, банковских овердрафтов и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов.

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

- Группа оценивает дебиторскую задолженность, задолженность по финансовой аренде и займы с фиксированной ставкой на основе таких параметров, как процентные ставки, факторы риска, характерные для страны, индивидуальная платежеспособность клиента и характеристики риска, присущие финансируемому проекту. На основании этой оценки для учёта ожидаемых убытков по этой дебиторской задолженности создаются резервы. По состоянию на 31 декабря 2020 года балансовая стоимость такой дебиторской задолженности за вычетом резервов была приблизительно равна её справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость котируемых облигаций определяется на основании котировок цен на отчётную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочей финансовой за-

долженности, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения и относится к Уровню 3, в части иерархии источников справедливой стоимости.

- Справедливая стоимость финансовых активов оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, определяется на основе котировок цен на активных рынках.

## Иерархия источников оценки справедливой стоимости

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

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

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

### Иерархия оценок активов по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года

В тысячах тенге	Балансовая стоимость	Справедли- вая стои- мость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значитель- ных наблю- даемых исходных данных (Уровень 2)	Значитель- ных нена- блюдаемых исходных данных (Уровень 3)
<b>Активы, оцениваемые по спра- ведливой стоимости</b>					
Государственные облигации Респу- блики Казахстан (Примечание 16)	905.303	905.303	905.303	–	–
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>					
Займы выданные (Примечание 15)	11.882.344	11.882.344	–	–	11.882.344
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 9)	65.450.569	63.735.926	–	–	63.735.926
Торговая дебиторская задолжен- ность (Примечание 14)	275.445	275.445	–	–	275.445

### Иерархия оценок обязательств по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года

В тысячах тенге	Балансо- вая стои- мость	Справедли- вая стои- мость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на актив- ном рынке (Уровень 1)	Значительных наблюдаемых исходных дан- ных (Уровень 2)	Значительных ненаблюдае- мых исходных данных (Уро- вень 3)
Обязательства, справедливая сто- имость которых раскрывается					
Займы (Примечание 20)	94.581.167	94.581.167	–	–	94.581.167
Кредиторская задолженность (Примечание 22)	85.668	85.668	–	–	85.668
Прочие текущие обязательства	2.450.283	2.450.283	–	–	2.450.283

## 32. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

### Иерархия источников оценки справедливой стоимости (продолжение)

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

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

Иерархия оценок обязательств по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года

В тысячах тенге	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значительных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Значительных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается					
Займы от Материнской компании (Примечание 20)	108.657.480	108.657.480	–	–	108.657.480
Прочие краткосрочные финансовые обязательства (Примечание 24)	5.487.246	5.527.790	5.527.790	–	–
Кредиторская задолженность (Примечание 22)	198.299	198.299	–	–	198.299
Прочие текущие обязательства	2.564.574	2.564.574	–	–	2.564.574

**Изменение в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью**

В тысячах тенге	1 января 2020 года	Поступление денежных средств	Выбытие денежных средств	Изменение валютных курсов	Уплаченные проценты	Прочее	31 декабря 2020 года
Займы	108.657.480	21.825.145	(34.371.093)	150.000	(3.805.772)	2.125.407	94.581.167
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	5.487.246	–	(5.203.442)	–	(556.985)	273.181	–
<b>Итого обязательства по финансовой деятельности</b>	<b>114.144.726</b>	<b>21.825.145</b>	<b>(39.574.535)</b>	<b>150.000</b>	<b>(4.362.757)</b>	<b>2.398.588</b>	<b>94.581.167</b>

В тысячах тенге	1 января 2019 года	Поступление денежных средств	Выбытие денежных средств	Изменение валютных курсов	Уплаченные проценты	Прочее	31 декабря 2019 года
Займы	121.376.545	2.280.184	(15.154.644)	–	(2.097.249)	2.252.644	108.657.480
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	20.022.222	5.203.442	(20.000.000)	–	(794.053)	1.055.635	5.487.246
<b>Итого обязательства по финансовой деятельности</b>	<b>141.398.767</b>	<b>7.483.626</b>	<b>(35.154.644)</b>	<b>–</b>	<b>(2.891.302)</b>	<b>3.308.279</b>	<b>114.144.726</b>

В столбце «Прочее» представлены суммы, начисленных, но невыплаченных процентов по займам. Группа классифицирует выплаченные проценты как денежные потоки от операционной деятельности.

**Управление капиталом**

Основной целью управления капиталом Группы является обеспечение устойчивых коэффициентов достаточности капитала в целях поддержания деятельности и максимизации акционерной стоимости.

Группа управляет структурой капитала и корректирует её в свете изменений экономических условий. Никакие изменения не были внесены в цели, политики или процессы в течение периода с даты образования по 31 декабря 2020 года.

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

В таблице представлен коэффициент задолженности Группы на 31 декабря 2020 и 2019 годов:

В тысячах тенге	2020 год	2019 год
Займы	94.581.167	108.657.480
Кредиторская задолженность	85.668	198.299
Корпоративные облигации	–	5.487.246
<b>Чистая задолженность</b>	<b>94.666.835</b>	<b>114.343.025</b>
Капитал	51.947.725	45.058.729
<b>Коэффициент задолженности</b>	<b>1,82</b>	<b>2,54</b>



## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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