

ФОНД
НЕДВИЖИМОСТИ
«Самрук-Қазына»



Годовой отчет
2012



Преображая жизнь

СОДЕРЖАНИЕ

Обращение Председателя Совета директоров • 120

Обращение Председателя Правления • 121

Информация о Фонде недвижимости • 123–124

История создания и акционеры • 123

Миссия, видение, стратегические направления и цели • 123–124

Существенные корпоративные события в 2012 году • 125

Ключевые показатели деятельности • 127–131

Анализ финансово-экономических показателей • 128–131

Основные направления деятельности • 133–143

I. Содействие государству в стабилизации рынка недвижимости • 133–137, 141–143

II. Реализация Программы «Доступное жилье — 2020» • 138–141

Корпоративное управление • 145–163

Принципы корпоративного управления • 145–160

Управление рисками • 160–161

Урегулирование конфликта интересов • 161–162

Информационная политика • 162

Устойчивое развитие • 165–173

Взаимодействие с обществом • 165–167

Взаимодействие с персоналом • 167–172

Экологическая ответственность • 172–173

Перспективы на 2013 год • 175

Об отчете • 177

Приложение 1. Анализ сектора жилищного строительства • 179–187

Приложение 2. Консолидированная финансовая отчетность за 2012 год и отчет независимых аудиторов • 189–230

Приложение 3. Таблица стандартных элементов GRI • 231–233

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Уважаемые дамы и господа!

В Послании Президента Республики Казахстан народу «Социально-экономическая модернизация — главный вектор развития Казахстана» строительство доступного жилья определено в качестве одного из приоритетных направлений развития. Правительством Республики Казахстан в июне 2012 года утверждена Программа «Доступное жилье — 2020». Данная Программа нацелена на комплексное решение проблем жилищного строительства, обеспечивающее повышение доступности жилья для населения. Одним из операторов, реализующих данную Программу, определен Фонд недвижимости.

В 2012 году Фондом недвижимости в рамках реализации Программы «Доступное жилье — 2020» начато финансирование строительства 2 жилых комплексов в Алматинской области и г. Актобе, общей площадью 201,4 тыс. кв. м. Финансирование данных объектов осуществляется на принципах партнерства с частным капиталом. Доля участия застройщиков в финансировании проектов составляет не менее 20%. Ввод первых очередей данных объектов планируется уже в конце 2013 года.

В отчетном году Фонд недвижимости продолжил реализацию антикризисной программы на рынке недвижимости. На 31 декабря 2012 года из 21 объекта, финансируемого Фондом недвижимости в рамках данной программы, завершено строительство 20 объектов. Введены в эксплуатацию 17 объектов, в том числе в 2012 году — 3 объекта. Оставшиеся объекты планируется ввести в эксплуатацию в 2013 году. Таким образом, Фондом недвижимости практически завершена реализация антикризисной программы. Участие Фонда недвижимости позволило завершить строительство около 1 млн. кв. м общей площади (свыше 7 тыс. квартир), решить проблемы свыше 3 тыс. дольщиков.

Финансовые показатели Компании за 2012 год превысили плановые показатели и показатели 2011 года.

В 2012 году продолжилось совершенствование системы корпоративного управления. Советом директоров утверждена Стратегия развития Фонда недвижимости на 2012–2022 годы. Были сформированы и практически начали функционировать при Совете директоров Комитет по аудиту и Комитет по назначениям и вознаграждениям. Были утверждены изменения и дополнения в Устав Компании, а также ряд внутренних нормативных документов, целью которых является детализация и разграничение полномочий между органами Компании.

В отчетном периоде разработаны и утверждены Политика в области корпоративной социальной ответственности, Политика по урегулированию конфликта интересов, Положение об омбудсмене и ряд других документов в области управления рисками, внутреннего контроля, управления персоналом.

Результатом явилось повышение рейтинга корпоративного управления, который составил 57,8%.

В 2013 году перед Фондом недвижимости стоят новые цели. Начинается масштабная реализация Программы «Доступное жилье — 2020».

От лица Совета директоров хочу пожелать коллективу Фонда недвижимости успехов в реализации поставленных задач.

Мунжасаров Ж. А.

Председатель Совета директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ

Уважаемые дамы и господа!

2012 год для Фонда недвижимости, как и для страны в целом, стал годом начала реализации Программы «Доступное жилье — 2020».

Данная Программа в отличие от ранее реализованных государственных программ в области жилищного строительства является комплексной, рассматривает наряду со строительством, вопросы развития стройиндустрии, развития жилищно-коммунального хозяйства, и нацелена на решение жилищных проблем широкого круга населения.

В 2012 году Фондом недвижимости практически завершена реализация антикризисной программы на рынке недвижимости. На сегодняшний день решены проблемы более 3 000 дольщиков.

2012 год стал значимым годом для Фонда недвижимости также ввиду утверждения долгосрочной стратегии развития и началом ее реализации. Определены стратегические направления и цели деятельности, ключевые показатели деятельности на 2012–2022 годы.

В 2012 году Фонд недвижимости приступил к реализации программы «Доступное жилье — 2020». Реализацию жилья планируется осуществлять посредством механизмов прямой продажи и аренды с выкупом.

Хотелось бы отметить, что в прошлом году нами выполнены практически все запланированные мероприятия, что позволило обеспечить финансовую устойчивость нашей Компании. Фондом недвижимости обеспечено достижение утвержденных плановых финансово-экономических показателей. Чистый доход Компании составил 3 379,3 млн. тенге, превысив плановый показатель на 19,1% и уровень 2011 года на 3,2%.

Фонд недвижимости осуществил серьезную работу по совершенствованию бизнес-процессов, переориентированию их на осуществление новых стратегических направлений деятельности, повышению рейтинга корпоративного управления.

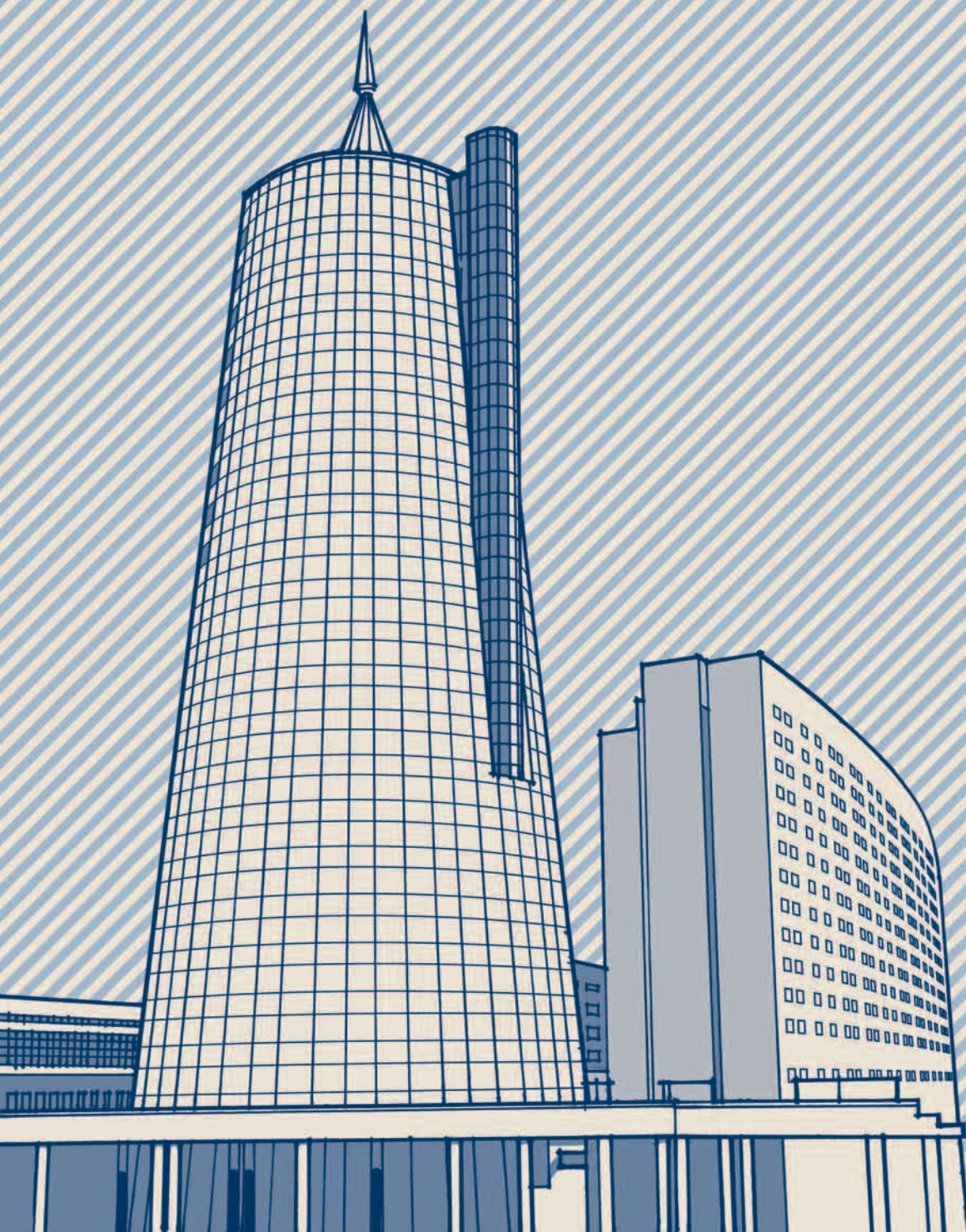
Данный отчет является первым интегрированным годовым отчетом, который отражает целостный подход к оценке результатов деятельности Фонда недвижимости с учетом аспектов политики устойчивого развития.

Позвольте заверить, что Фонд недвижимости продолжит и впредь работу по совершенствованию отчетности, надлежащему раскрытию информации для всех заинтересованных сторон.

От лица менеджмента выражаю благодарность нашим партнерам за плодотворное сотрудничество, а также всем сотрудникам Фонда недвижимости, профессионализм которых позволил достигнуть указанных результатов и заложить фундамент для успешного и устойчивого развития Компании в будущем.

Палымбетов Б.А.

Председатель Правления АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»



ИНФОРМАЦИЯ
О ФОНДЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

► История создания и акционеры

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

Деятельность Фонда недвижимости нацелена на содействие развитию жилищного строительства в Республике Казахстан.

В соответствии с Уставом Фонд недвижимости осуществляет:

- создание новых активов в виде жилых и коммерческих помещений;
- финансирование объектов строительства, приобретение жилых и нежилых (коммерческих) помещений в завершённых или в строящихся объектах недвижимости;
- обеспечение управления недвижимостью (передача в аренду, в том числе аренду с последующим выкупом, продажа недвижимости, организация работ по эксплуатации, содержанию и ремонту и т.д.).

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

На 31 декабря 2012 года общее количество объявленных и размещённых акций составило 16 247 541 шт. Все акции являются простыми, в том числе 15 000 000 шт. по номинальной стоимости одной акции 1 000 тенге, 1 247 540 шт. по номинальной стоимости одной акции 4 000 тенге, 1 шт. по номинальной стоимости одной акции 2 490 тенге.

Ведение реестра держателей ценных бумаг Компании осуществляется АО «Единый регистратор ценных бумаг».

100% акций Компании принадлежит АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» (Единственный акционер).

Основными стратегическими направлениями АО «Самрук-Қазына» являются:

- повышение долгосрочной стоимости компаний;
- участие в диверсификации и модернизации национальной экономики;
- социальная ответственность.

Информация о деятельности АО «Самрук-Қазына» раскрывается на сайте — www.s-k.kz.

► Миссия, видение, стратегические направления и цели

Миссия

Повышение доступности жилья населению путем инвестирования в жилищное строительство.

Видение

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

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

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

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

Основные стратегические направления деятельности Фонда недвижимости:

- содействие государству в стабилизации рынка недвижимости;
- инвестирование в жилищное строительство;
- повышение эффективности деятельности.

В рамках первого стратегического направления Компания планирует достижение следующих стратегических целей:

- завершение строительства незавершенных объектов и решение проблем дольщиков;
- содействие повышению казахстанского содержания в объектах строительства;
- обеспечение соответствия объектов строительства современным стандартам жилья.

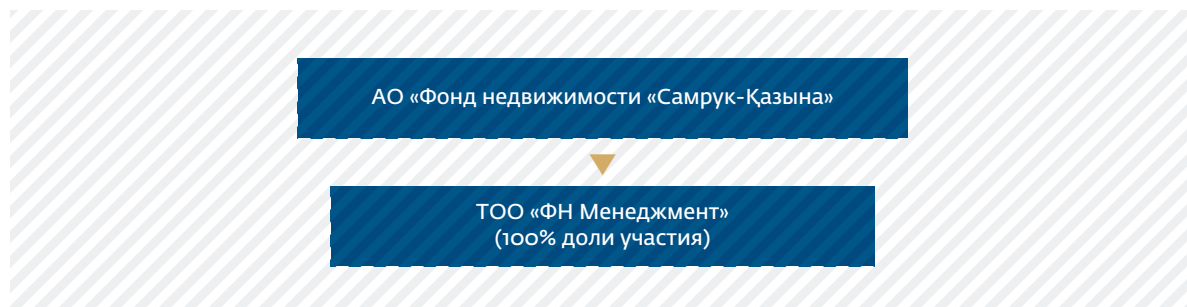
В рамках второго стратегического направления достигаются следующие стратегические цели:

- увеличение предложения доступного жилья на рынке;
- использование передовых технологий строительства и улучшение качества жилья;
- привлечение частных инвестиций в жилищное строительство;
- поддержка отечественных поставщиков товаров, работ и услуг.

В рамках третьего стратегического направления планируется обеспечить достижение следующих целей:

- эффективное управление активами и обеспечение финансовой устойчивости;
- повышение уровня корпоративного управления;
- развитие человеческого капитала;
- приверженность принципам корпоративной социальной ответственности.

..... Структура Группы компаний АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»¹



ТОО «ФН Менеджмент» создано в 2010 году. Единственным учредителем является Фонд недвижимости. Основным направлением деятельности ТОО «ФН Менеджмент» является предоставление в аренду жилых и коммерческих помещений, контроль за содержанием и эксплуатацией недвижимости.

В январе 2012 года Фонд недвижимости реализовал 100% доли участия в уставном капитале дочерней компании — ТОО «Зәулім», образованного в 2010 году. Основным направлением деятельности ТОО «Зәулім» являлось строительство зданий и сооружений, проектно-исследовательская деятельность, экспертные работы и инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

¹ По состоянию на 31 декабря 2012 года.

СУЩЕСТВЕННЫЕ КОРПОРАТИВНЫЕ СОБЫТИЯ В 2012 ГОДУ

Январь

Введен в эксплуатацию жилой комплекс «Богенбай батыр» (г. Астана).

Апрель

Введена в эксплуатацию 3-я очередь жилого комплекса «Хан-Тенгри» (Алматинская обл.)

Советом директоров утверждена Стратегия развития Фонда недвижимости на 2012–2022 годы

Май

Председателем Совета директоров назначен Мунжасаров Ж.А. Состав Совета директоров сокращен с 7 до 5 человек.

Утверждена и опубликована аудированная консолидированная финансовая отчетность Компании за 2011 год

Июнь

Постановлением Правительства Республики Казахстан от 21.06.2012 г. №821 утверждена Программа «Доступное жилье — 2020», одним из операторов которой является Фонд недвижимости.

Август

Советом директоров утверждена Политика в области корпоративной социальной ответственности

Советом директоров утверждены отчет о следовании принципам корпоративного управления и отчет о прозрачности и эффективности процессов раскрытия информации за 2011 г.

Сентябрь

Фондом недвижимости заключены первые договоры инвестирования в строительство жилья в рамках реализации Программы «Доступное жилье — 2020»

Октябрь

Внесены изменения и дополнения в Устав Компании

Назначен омбудсмен и утверждено Положение, регулирующее его деятельность

Советом директоров утверждена Политика по урегулированию конфликта интересов в АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

Ноябрь

Введен в эксплуатацию жилой комплекс «Туран» (г. Астана)

Введены в эксплуатацию 4-я и 5-я очереди жилого комплекса «Хан-Тенгри» (Алматинская обл.)

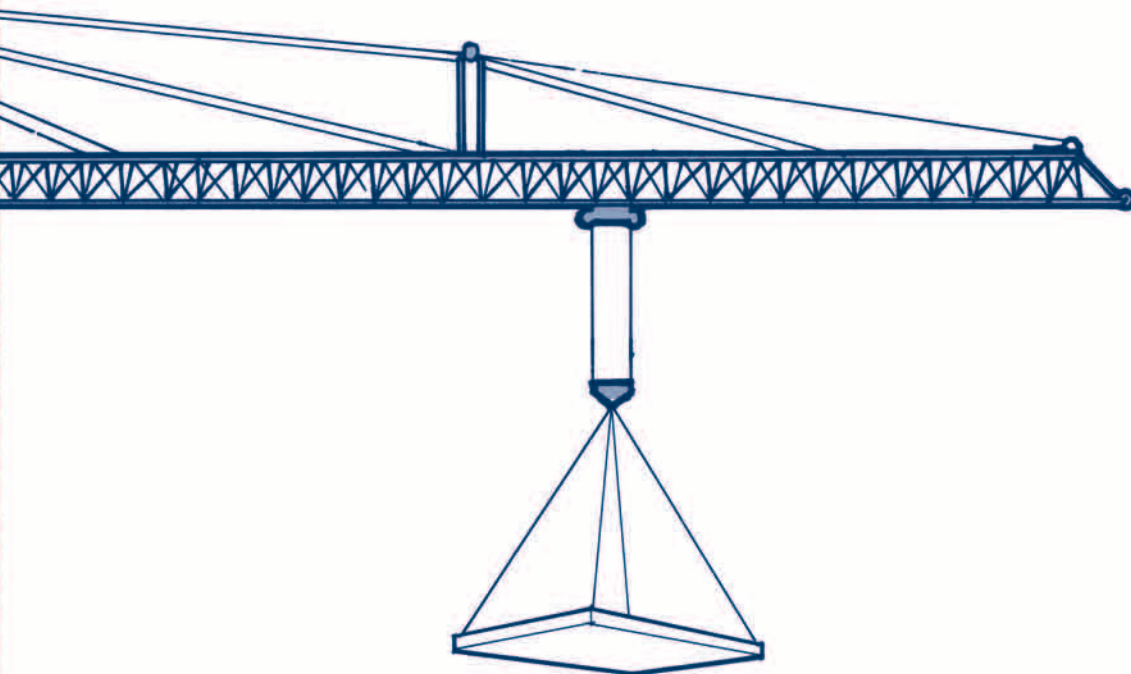
Декабрь

Советом директоров утверждена актуализация Стратегии развития Фонда недвижимости на 2012–2022 годы в связи с утверждением Стратегии развития АО «Самрук-Қазына»

Советом директоров утверждена корректировка Плана развития Компании на 2011–2015 гг. по показателям на 2013–2015 гг.



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



Финансовые показатели

Наименование	ед. изм.	2010	2011	2012
EBITDA margin	%	40*	60,6*	64
ROA	%	0,57	3,47	3,38
ROACE	%	0,6	3,6	3,72
Чистый доход	млн. тенге	383,2	3 273,3	3 379,3

* показатели пересчитаны по методике, утвержденной Единственным акционером

Производственные показатели

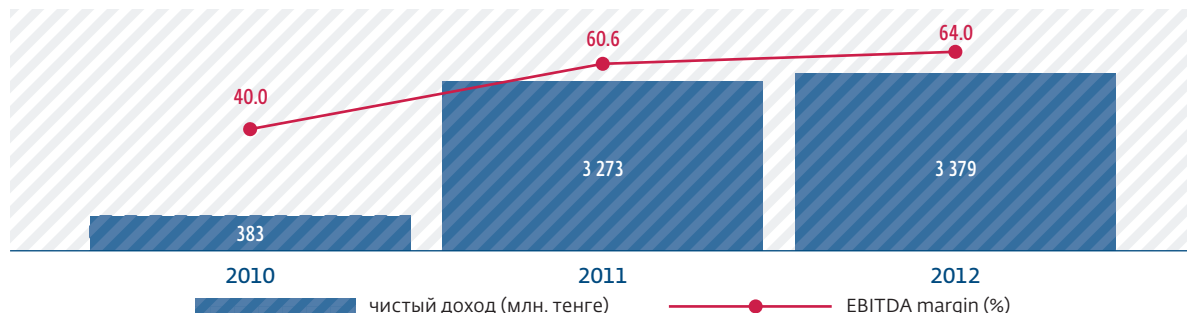
Наименование	ед. изм.	2010	2011	2012
Пул недвижимости по антикризисной программе ²	тыс. кв. м	561,9	532,5	565,2
— в т.ч. жилые помещения	тыс. кв. м	373,1	344,6	394,5
— в т.ч. коммерческие помещения	тыс. кв. м	188,8	187,9	170,7
Реализованная недвижимость в рамках антикризисной программы	%	30	70	82,5
Пул недвижимости в рамках программы «Доступное жилье — 2020»	тыс. кв. м	-	-	115,15
Доля частных инвестиций, привлеченных в жилищное строительство	%	-	-	20,7
Казахстанское содержание в закупках застройщиков	%	61	68	74

² За вычетом расторгнутых договоров

► Анализ финансово-экономических показателей

В 2012 году Компанией обеспечено достижение плановых финансово-экономических показателей.

Чистый доход Компании составил 3 379,3 млн. тенге, что выше планового показателя на 19,1% и выше уровня 2011 года на 3,2%. Рост чистого дохода обусловлен сокращением общих расходов.



Совокупные доходы составили 7 046,8 млн. тенге, превысив плановый показатель на 4,4%. Снижение доходов по сравнению с 2011 годом является плановым и объясняется тем, что в 2010–2011 годах была реализована значительная часть пула недвижимости Компании по антикризисной программе.

Совокупные (общие) доходы и расходы, млн. тенге

Наименование	2010	2011	2012			
	факт	факт	план	факт	в % к плану	в % к факту 2011
Общие доходы	4 381,5	8 431,6	6 747,9	7 046,8	104,4	83,6
Общие расходы	3 567,8	4 056,8	3 239,3	2 875,5	88,8	70,9
Расходы по корпоративному подоходному налогу	430,5	1 101,6	672,3	792,0	117,8	71,9
Чистый доход (убыток)	383,2	3 273,3	2 836,3	3 379,3	119,1	103,2

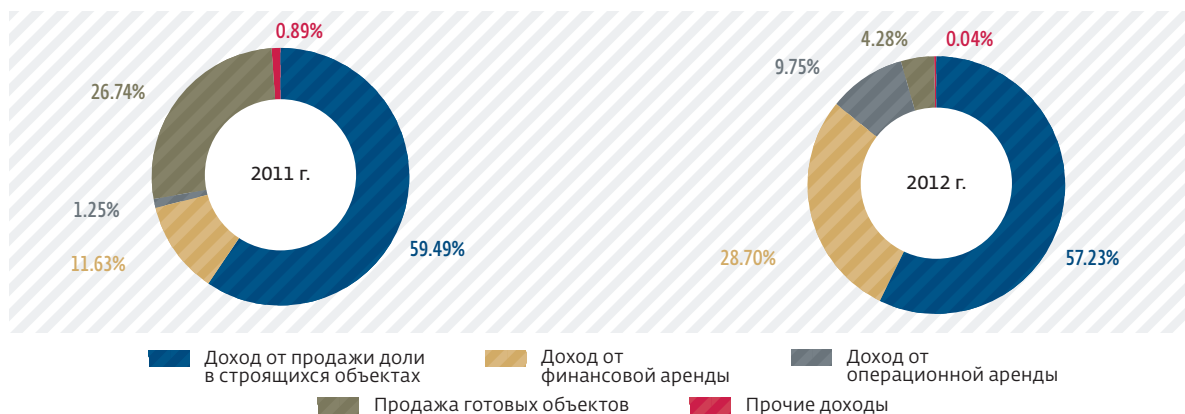
Доходы от реализации составили в 2012 году 3 326 млн. тенге (103,4% к плану).

Структура доходов от реализации, млн. тенге

Наименование	2010	2011	2012			
	факт	факт	план	факт	в % к плану	в % к факту 2011
Доход от переуступки авансов уплаченных строительным компаниям, в строящихся объектах недвижимости	521,5	3 116,8	1 856,2	1 903,5	102,5	61,1
Доход от финансовой аренды	133,9	609,2	1 002,6	954,7	95,2	156,7
Доход от операционной аренды		65,7	289,3	324,2	112,0	493,7
Продажа готовых объектов	676,8	1 401,0	67,9	142,4	209,6	10,2
Прочие доходы	26,4	46,5		1,4		2,9
Итого	1 358,6	5 239,2	3 216,1	3 326,0	103,4	63,5

Структура доходов от реализации существенно изменилась в 2012 году, демонстрируя рост доли дохода от финансовой аренды и дохода от операционной аренды.

..... Структура доходов от реализации



Совокупные расходы Компании составили в 2012 году 2 875,5 млн. тенге, что на 11,2 % ниже планового показателя и на 29,1% ниже уровня 2011 г. Снижение по сравнению с плановыми расходами произошло за счет оптимизации общих административных расходов, снижения расходов на финансирование в результате досрочного погашения траншей кредитной линии, предоставленной Единственным акционером на реализацию антикризисной программы. Сокращение общих расходов по сравнению с 2011 годом произошло за счет снижения себестоимости в результате сокращения продажи готовых объектов недвижимости, а также снижения расходов на финансирование в результате досрочного погашения обязательств по кредитной линии. Рост общих и административных расходов связан с расходами на содержание административного здания (износ основных средств, налоги, эксплуатационные расходы), переданного в собственность Компании в 2011 году.

..... Структура совокупных (общих) расходов, млн. тенге

Наименование	2010	2011	2012			
	факт	факт	план	факт	в % к плану	в % к факту 2011
Себестоимость	746,9	1 326,1	131,0	151,9	115,9	11,5
Общие и административные расходы (ОАР)	782,5	1 293,0	1 886,4	1 564,2	82,9	121,0
Расходы по созданию резервов на обесценение	-	-	449,1	407,8	90,8	
Расходы на финансирование	2 038,4	1 437,7	772,8	751,6	97,3	52,3
Итого	3 567,8	4 056,8	3 239,3	2 875,5	88,8	70,9

Себестоимость реализации составила в 2012 году 151,9 млн. тенге. Существенное снижение себестоимости по сравнению с 2011 годом объясняется плановым снижением объемов продажи готовых объектов недвижимости ввиду завершения антикризисной программы.

..... Себестоимость реализации, млн. тенге

Наименование	2010	2011	2012
Себестоимость реализации готовых объектов	581,6	1 207,8	104,2
Обслуживание объектов	93,9	45,1	-
Износ инвестиционной недвижимости	18,8	29,8	21,1
Прочее	52,7	43,3	26,6
Итого	746,9	1 326,1	151,9

► Активы

Активы Фонда недвижимости на 31 декабря 2012 года составили 95,7 млрд. тенге. Уменьшение (на 8,2%) по сравнению с показателем на 31 декабря 2011 года произошло за счет продажи активов, в том числе 100% доли участия в ТОО «Зәулім» и досрочного погашения обязательств по займу. Долгосрочные активы на отчетную дату составили 33,9 млрд. тенге (увеличение за год на 6,8%), в том числе основные средства и нематериальные активы — 4,9 млрд. тенге, авансы, выданные строительным компаниям — 14 млрд. тенге, инвестиционная недвижимость — 1,6 млрд. тенге, долгосрочные финансовые активы — 13,3 млрд. тенге. Краткосрочные активы составили 61,8 млрд. тенге (увеличение за год на 30,4%), в том числе денежные средства и их эквиваленты — 37,1 млрд. тенге, прочие текущие финансовые активы — 22,1 млрд. тенге, авансы, выданные строительным компаниям — 1,75 млрд. тенге, недвижимость для реализации — 0,2 млрд. тенге, дебиторская задолженность — 0,6 млрд. тенге.

Динамика активов, млн. тенге



► Капитал

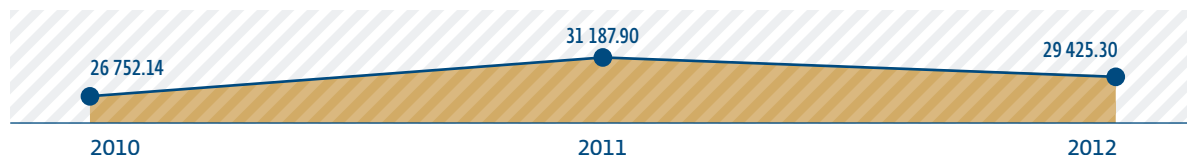
Собственный капитал Компании на 31 декабря 2012 года составил 29,4 млрд. тенге. Изменение собственного капитала (уменьшение на 5,6%) связано с уменьшением стоимости дополнительно оплаченного капитала (с 7,6 млрд. тенге в 2011 г. до 3,4 млрд. тенге на отчетную дату) в результате досрочного погашения займа и пересмотра эффективных процентных ставок.

Дополнительно оплаченный капитал сформирован за счет займа, предоставленного Единственным акционером. Займ учитывается по справедливой стоимости, рассчитанной как приведенная стоимость будущего оттока денежных средств по займу, дисконтированных по ставке доходности государственных облигаций на дату получения займа. Разница, возникающая между полученной суммой займа и его справедливой стоимостью на дату получения займа, отражается как дополнительно оплаченный капитал.

Уставный капитал Фонда недвижимости сформирован Единственным акционером в размере 19,99 млрд. тенге. В 2012 году взнос в уставный капитал в размере 0,11 млрд. тенге был осуществлен Единственным акционером в виде оборудования для административного здания.

Нераспределенная прибыль составила на 31.12.2012 г. 6 млрд. тенге.

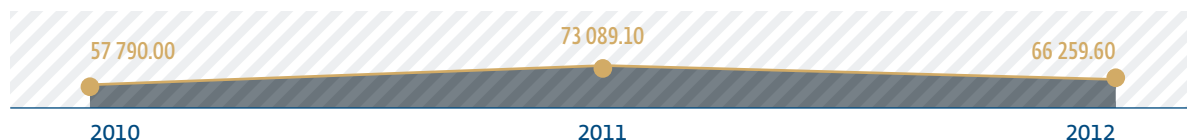
Динамика собственного капитала, млн. тенге



► Обязательства

Обязательства Фонда недвижимости на 31 декабря 2012 года составили 66,3 млрд. тенге. Сокращение обязательств (на 9,3%) произошло в результате досрочного погашения займа. Долгосрочные обязательства составили 0,7 млрд. тенге, в том числе займ от материнской компании — 0,2 млрд. тенге (по справедливой стоимости). Текущие обязательства составили 65,5 млрд. тенге, в том числе займ от материнской компании — 65,1 млрд. тенге (по справедливой стоимости).

Динамика обязательств, млн. тенге



▷ Фондирование

Фондирование Компании для завершения объектов строительства в рамках антикризисной программы осуществляется Единственным акционером в соответствии с договором об открытии кредитной линии между Компанией и Единственным акционером от 18.08.2009 г. №10/ФН13. По условиям данного договора кредитная линия в размере 155 млрд. тенге предоставляется Фонду траншами. Срок кредита составляет 15 лет, из них льготный период по выплате основного долга — 36 месяцев, после которого основной долг выплачивается равными годовыми платежами. Процентная ставка по каждому полученному траншу в первые двадцать четыре месяца составляет 0,02% годовых, в последующие годы — 2% годовых.

На 31 декабря 2012 года Фондом недвижимости в рамках указанной кредитной линии получено 98,4 млрд. тенге. В 2012 году осуществлено досрочное погашение на сумму 30,5 млрд. тенге. Остаток основного долга на отчетную дату составил 53,3 млрд. тенге.

Для реализации пилотных проектов в рамках Программы жилищного строительства на 2011–2014 годы Единственным акционером в 2012 году предоставлена кредитная линия на сумму 17,1 млрд. тенге со сроком погашения до 2021 года. Процентная ставка — 2% годовых. Льготный период по выплате основного долга — 2,5 года. На 31 декабря 2012 года Фондом недвижимости получено 5 млрд. тенге.

В 2012 году Единственным акционером также предоставлена кредитная линия на общую сумму 99,053 млрд. тенге на финансирование проектов жилищного строительства в рамках Программы «Доступное жилье — 2020». Срок погашения кредитной линии — до 2022 года. Процентная ставка установлена в размере 2% годовых. Льготный период по выплате основного долга — 2,5 года. На 31 декабря 2012 года Фондом недвижимости получено по данной кредитной линии 6,2 млрд. тенге.

▷ Показатели финансовой устойчивости

Показатель «Долг/EBITDA» составил в 2012 году — 23,81, 2011 году — 17,73. Рост показателя, несмотря на сокращение долговых обязательств Компании на 31.12.2012 г., объясняется снижением совокупных доходов Компании в результате завершения антикризисной программы.

Показатель «покрытие процентов» составил в 2012 году — 8,7, в 2011 году — 37. Снижение показателя произошло в результате снижения совокупных доходов Компании в результате завершения антикризисной программы, а также роста уплаченного вознаграждения в 3 раза.

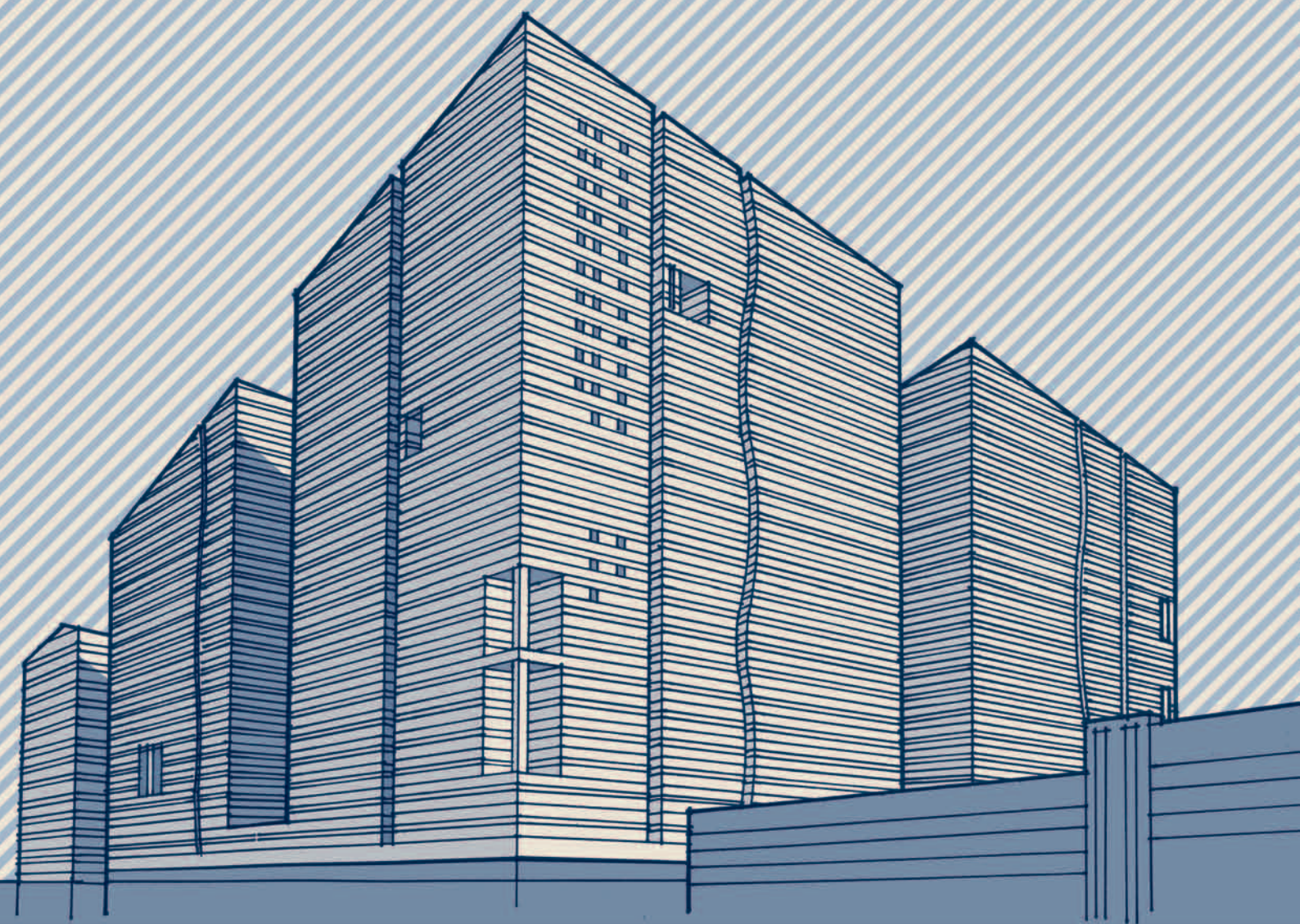
▷ Дивиденды на акции по итогам 2011 года

Положительная динамика финансово-экономических результатов деятельности Компании отразилась в существенном росте размера дивидендов, выплаченных Единственному акционеру по итогам 2011 года.

Размер дивидендов по итогам 2011 года составил 60,5440 тенге за одну простую акцию. Общая сумма дивидендов составила 981,98 млн. тенге, или 30% от консолидированного чистого дохода Группы Фонда недвижимости. Выплата дивидендов Единственному акционеру осуществлена 22 июня 2012 года.

..... Дивиденды на акции

	Дивиденд на одну простую акцию, тенге	Общая сумма дивидендов, млн. тенге	Доля дивидендов в чистом доходе, %
по итогам 2011 г.	60,5440	981,98	30%
по итогам 2010 г.	3,8316	57,47	15%
по итогам 2009 г.	0,1425	2,14	15%



ОСНОВНЫЕ
НАПРАВЛЕНИЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

▷ I. Содействие государству в стабилизации рынка недвижимости

В рамках реализации антикризисной программы на рынке недвижимости Компанией были приняты обязательства по завершению строительства 21 объекта на общую сумму 83,5 млрд. тенге. Из них 17 объектов расположены в городе Астана (51,4 млрд. тенге), 3 объекта в городе Алматы (16 млрд. тенге), 1 объект в Алматинской области (16,1 млрд. тенге).

В 2012 году был заключен договор об инвестировании в строительство ЖК «Аккент» (г. Алматы) на сумму 11,3 млрд. тенге.

В рамках заключенных договоров будут решены проблемы свыше 3 тыс. дольщиков, выкупленный пул недвижимости составил 565,2 тыс. кв. м, в том числе жилые площади — 394,5 тыс. кв. м (4 642 квартиры), 170,7 тыс. кв. м — коммерческие (нежилые) площади, 1 135 машиномест.

На 31 декабря 2012 г. Фондом недвижимости инвестировано в строительство указанного 21 объекта 82,8 млрд.тенге.

На отчетную дату завершено строительство 20 объектов, введены в эксплуатацию 17 объектов, в том числе в 2012 году введены в эксплуатацию 3 объекта. Решены проблемы свыше 2 тыс. дольщиков, в том числе в 2012 году — 874 дольщиков.

Таким образом, в 2012 году Фондом недвижимости практически завершена реализация антикризисной программы. Оставшиеся 3 объекта планируется ввести в эксплуатацию в 2013 году.

На 31 декабря 2012 года Фондом недвижимости принято в собственность 110,4 тыс. кв. м помещений, в том числе 99,3 тыс. кв. м — жилых, 11,1 тыс. кв. м — коммерческих. В 2012 году приняты в собственность помещения в жилых комплексах «Caspian Palace» и «Богенбай батыр».

► Объекты, введенные в эксплуатацию в 2012 году

ЖК «Богенбай батыр»

Ввод в эксплуатацию — 31.01.12 г.

Класс жилья — эконом (III по СНиП РК)

г. Астана, пр. Богенбай батыра,
улицы Торайгырова и А. Пушкина



ЖК «Хан-Тенгри»

Ввод в эксплуатацию — 1 оч. — 19.10.10 г.

2 оч. — 01.02.11 г.,

3 оч. — 27.04.12 г.,

4,5 оч. — 30.11.12 г.

Класс жилья — бизнес (II по СНиП РК)

Алматинская область,
Карасайский район, п.Каргалы



ЖК «Туран»

Ввод в эксплуатацию — 12.11.12 г.

Класс жилья — эконом (III по СНиП РК)

г. Астана, пересечение улиц Жубанова и Тархана



► Завершено строительство объектов в 2012 году

ЖК «Эталон»

Срок окончания строительства — 4 квартал 2012 г.

Класс жилья — эконом (III по СНиП РК)

г. Алматы, Алатауский р-н, пр. Райымбека 481 А
(уг. ул. Саина)



ЖК «Хан Тенгри», 2 оч.

Срок окончания строительства — 4 квартал 2012 г.

Класс жилья — эконом (III по СНиП РК)

г. Астана, пересечение улиц Кенесары-Сембинова





Сауле Куанышбаева
дольщица жилого комплекса «Хан-Тенгри»

ВЗГЛЯД ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

Чтобы до конца понять счастье дольщиков, которые все-таки смогли получить свое жилье, благодаря правительственной антикризисной программе, одних слов мало. Так считает дольщица жилого комплекса «Хан-Тенгри» Сауле Куанышбаева.

— С наступлением кризиса у нас, конечно, были кое-какие сомнения, что дом достроится. Мы искренне благодарны фонду «Самрук-Қазына» за поддержку, за принятие своевременных эффективных программ, нашу благодарность словами кажется и не передашь, ведь жилье — это самый важный вопрос для каждого гражданина нашей страны. Спасибо ТОО «Элитстрой Групп» за выполнение своих обязательств. Дома очень удобные, теплые, добротные, а самое главное расположение — вдали от загазованного центра города, у подножья Заилийского Алатау. Здесь стремительно развивается инфраструктура комплекса.

По словам Сауле Куанышбаевой, ее близкие, особенно ее дети и родители этой радости ждали с нетерпением и теперь не нарадуются. Покупка жилья — это всегда очень значимый и важный шаг, сопровождаемый не только большой радостью, но и большой ответственностью. Недвижимость — это вклад в будущее, поэтому к выбору подходить нужно основательно.

Этот жилой комплекс действительно вполне соответствует высоким стандартам. Основные достоинства квартир в «Хан тенгри», говорит Сауле Куанышбаева, — это расположение комнат — очень удобное, они все светлые, просторные. Также очень удобные лоджии — везде панорама гор. Одним словом — не нарадуемся!



Желтыргузов Азамат Кайратович
Арендатор жилого комплекса «Городской романс»

ВЗГЛЯД ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

Я, Желтыргузов Азамат Кайратович, приобрел квартиру в ЖК «Городской романс» в аренду с последующим выкупом. Я являюсь ведущим солистом оперы Национального театра оперы и балета им.К.Байсеитовой. Данная возможность оказалось для меня приемлемой и удобной.

Используя систему арендного жилья, могу сказать, что положительных сторон этой системы больше, чем отрицательных: платежи ниже рыночных, и что самое важное этими платежами ты выкупаешь жилье в последующем. Тем самым ты знаешь, что деньги идут на выкуп жилья, а не впустую. И даже если по различным причинам происходит расторжение договора, то часть твоих платежей возвращается. По сути — та же самая покупка в рассрочку, только недвижимость переходит в собственность не в начале платежей, а после выплат. К тому же нигде не надо оформлять займ.

У нас 2-х комнатная квартира. И мой ежемесячный платеж составляет 95213 тенге. Во внесении первоначального взноса нет необходимости, но право внести его приветствуется, тогда ты как бы уменьшаешь свой арендный платеж.

Качество жилья хорошее. Нарекания, возникшие при получении ключей, были устранены до въезда.

► II. Реализация Программы «Доступное жилье — 2020»

В рамках реализации приоритетных направлений, определенных в Послании Президента Республики Казахстан народу «Социально-экономическая модернизация — главный вектор развития Казахстана», Правительством Республики Казахстан в июне 2012 года утверждена Программа «Доступное жилье — 2020».

Данная Программа нацелена на комплексное решение проблем жилищного строительства, обеспечивающее повышение доступности жилья для населения. Основные направления Программы изложены в *Приложении 1 (раздел 4)*

Фонд недвижимости определен одним из основных операторов, реализующих Программу «Доступное жилье — 2020». В соответствии с Программой основными механизмами строительства жилых объектов с участием Фонда недвижимости являются:

1. Организация строительства по инвестиционным заявкам частных застройщиков (инвесторов)

В соответствии с внутренними процедурами АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» проводится отбор проектов по строительству жилых объектов (далее — проекты), представленных частными застройщиками (инвесторами).

При отборе приоритет отдается тем проектам, в которых доля участия застройщика (инвестора) в финансировании больше.

Требования к проектам:

- 1) наличие земельного участка, свободного от обременения, обеспеченного соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой;
- 2) наличие проектно-сметной документации с заключением государственной экспертизы;
- 3) класс комфортности жилья — не выше 3 класса по СНиП РК 3.02–43–2007 «Жилые здания». Общая площадь одной квартиры Фонда недвижимости не должна превышать 120 кв. м. и/или одноквартирного малоэтажного дома (коттеджа) — не более 200 кв. метров, наличие коммерческих помещений и машиномест в соответствии с требованиями СНиП Республики Казахстан. Базовая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилища (квартиры) должна составлять в ценах 2012 года не более 150 тыс. тенге в городах Астана, Алматы, Атырау, Актау и их пригородных зонах, не более 120 тыс. тенге — в других регионах Республики Казахстан;
- 4) доля участия застройщика (инвестора) в проекте денежными средствами должна быть не менее 20% от стоимости проекта, включая затраты на приобретение земельного участка (по кадастровой стоимости) и разработку ПСД, и обеспечена соответствующими гарантиями либо наличием подтвержденных источников финансирования на срок до завершения строительства объекта;
- 5) наличие у генерального подрядчика государственной лицензии на производство строительно-монтажных работ и других разрешительных документов, наличие производственной базы, опыта строительства не менее 3 лет.

2. Реализация проектов Фондом недвижимости на земельных участках МИО

В случае предоставления МИО Фонду недвижимости земельных участков, обеспеченных соответствующей инженерно-коммуникационной инфраструктурой, Фонд недвижимости организует строительство с привлечением частных застройщиков (инвесторов). При отсутствии соответствующих предложений от застройщиков (инвесторов) Фондом недвижимости проводится самостоятельная реализация проектов.

3. Реализация проектов через целевой депозит

Для финансирования строительства жилья Фонд недвижимости вправе размещать целевые депозиты в банках второго уровня путем заключения договоров о целевом срочном банковском вкладе, в соответствии с которыми БВУ за счет средств целевого вклада будут осуществлять кредитование застройщиков для строительства жилых объектов. При этом условия целевого депозита будут предусматривать переход в собственность Фонда недвижимости объектов (помещений) в счет возмещения суммы целевого депозита.

В целях регламентации внутренних процедур по реализации Программы «Доступное жилье — 2020» Фондом недвижимости в 2012 году были разработаны и утверждены следующие документы:

- Правила отбора проектов жилищного строительства (решение СД от 2 июля 2012 г. №63);
- Порядок рассмотрения инвестиционных проектов (решение Правления от 4 июля 2012 г. №27/2012);
- Правила финансирования проектов жилищного строительства (решение Правления от 4 июля 2012 г. №27/2012).

В 2012 году в рамках реализации Программы «Доступное жилье — 2020» Фондом недвижимости заключено 2 договора инвестирования в строительство жилых объектов на общую сумму 21 млрд. тенге. Общая площадь жилых объектов — 201,4 тыс. кв. м, в том числе доля Фонда недвижимости — 115,15 тыс. кв. м.



Оразбеков Кайрат Айтмолдаевич
Президент ТОО «Элитстрой»
Застройщик жилого комплекса «Хан-Тенгри»

ВЗГЛЯД ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

Компания «Элитстрой» стала одним из первых застройщиков, с которой Фондом недвижимости «Самрук-Қазына» был заключен контракт в рамках правительственной программы по стабилизации рынка недвижимости. В ходе реализации совместной с Фондом недвижимости «Самрук-Қазына» антикризисной программы, компания «Элитстрой» набрала достаточного опыта реализации подобных проектов. Программа успешно завершена в конце 2012 года, благодаря ей более 700 дольщиков в ЖК «Хан-Тенгри» были обеспечены жильем, а государству возвращены 14 млрд. тенге.

О подробностях совместной работы с Фондом недвижимости нам рассказал президент ТОО «Элитстрой Групп» Кайрат Оразбеков.

— В компании «Элитстрой» высоко ценят партнерство с Фондом недвижимости «Самрук-Қазына», благодаря которому компания сегодня активно содействует реализации государственных планов. Участие в программе накладывает на нас высокую ответственность, и мы готовы подтвердить соответствие работ на всех объектах лучшим стандартам отрасли. Успешный опыт совместных проектов с Фондом недвижимости «Самрук-Қазына» — это переход к новому стандарту жилья в республике — жилья доступного, надежного, комфортного. У крупных и проверенных строительных компаний Казахстана есть и готовность, и все возможности принимать участие в новых программах строительства доступного жилья для казахстанцев, — говорит он.

— Кайрат Айтмолдаевич, репутация компании «Элитстрой» все годы работы остается безупречной. Почему вы выбрали партнером именно Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»?

— Создание Фонда недвижимости «Самрук-Қазына» в качестве антикризисного института в рамках стабилизации рынка недвижимости и оказания поддержки добросовестным застройщикам, показало, что партнерство государства и частного бизнеса создает возможность восстановиться системообразующим компаниям после кризиса 2007–2009 годов, которые не имели намерений покинуть рынок, но в силу объективных причин оказались в тяжелом положении. Кроме того, благодаря реализации жилищной программы, созданы благоприятные условия для развития рынка производства строительных материалов, что создает мультипликативный эффект в восстановлении и развитии отрасли в целом.

Нужно отметить, что при выборе партнера для строительства важно, чтобы взгляды на ключевые параметры жилья совпадали. Фонд недвижимости «Самрук-Қазына», как и компания «Элитстрой», в своей новой концепции развития строительства решает задачу не просто достроить «долевое» жилье, но и сделать его качественным и доступным для казахстанцев.

— Расскажите о совместных объектах, по программе «Доступное жилье» по линии АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»?

— По программе «Доступное жилье — 2020» компания «Элитстрой Проект» совместно с Фондом недвижимости начинает реализацию проекта по возведению ЖК «Асыл Арман». Комплекс расположен в северо-западном направлении, на границе г. Алматы. Общая площадь застройки 120 000 кв. м, с общим количеством квартир — 2 376. Площадь квартир от 35 до 65 кв. м, квартиры сдаются в эксплуатацию в чистовой отделке. Обозначенная квадратура квартир обусловлена прежде всего наибольшим спросом со стороны покупателей, поскольку такая площадь позволяет оптимальным образом рассчитать возможности по обслуживанию ипотечного кредита как молодой семье, так и начинающим предпринимателям. Срок сдачи первой очереди конец 2013 года, а второй — конец 2014 года.

► Строительство ЖК «Асыл Арман» в Алматинской области

Стоимость проекта, тыс. тенге: 17 792 238

Доля участия Фонда недвижимости, % — тыс.тенге: 80 — 14 233 790

Доля участия Застройщика, % — тыс.тенге: 20 — 3 558 448

Класс жилья: III (эконом)

Стоимость строительства 1 м²: 149 987,16 тенге

Площадь квартир, м²: 118 625,07

Общее количество квартир, шт.: 2376

Срок строительства: 2012–2014 г.г.



4 сентября 2012 года подписан Договор инвестирования в строительство жилого комплекса.

Текущая ситуация по проекту по состоянию на 31.12.2012 г.:

- Выполнены подготовительные работы по обустройству строительной площадки.
- Выполнены работы по разработке котлованов и устройству каркасов под монолитные ж/б фундаменты.
- Выполнены работы по бетонированию фундаментов.
- Выполнено бетонирование перекрытий подвальных этажей.
- Ведутся монтажные работы по устройству армированных каркасов стен подвала.
- Профинансировано — 2,1 млрд. тг.



► Строительство ЖК «ЮнисСити» в г. Актобе

Стоимость проекта, тыс. тенге: 3 239 511

Доля участия Фонда недвижимости, % — тыс. тенге: 75 — 2 429 633

Доля участия Застройщика, % — тыс. тенге: 25 — 809 878

Класс жилья: III (эконом)

Стоимость строительства 1 м²: 119 989 тенге

Площадь квартир, м²: 26 998,3

Общее количество квартир, шт.: 560

Срок строительства: 2012–2013 г.г.



13 сентября 2012 года подписан Договор инвестирования в строительство жилого комплекса.

Текущая ситуация по проекту по состоянию на 31.12.2012 г.:

- Выполнены подготовительные работы по обустройству строительной площадки.
- Выполнены работы по разработке котлованов домов № 2, № 7.
- Ведутся работы по устройству фундаментов дома №2, завершено устройство фундаментов дома № 7, ведутся работы по кладке наружных стен 1 этажа.
- Профинансировано — 536,9 млн. тг.



Также в 2012 году принято решение о финансировании строительства ЖК «Ажар» (г. Актау) стоимостью 1,3 млрд. тенге, общей площадью 7 тыс.кв.м.

Всего в 2012 году Фондом недвижимости рассмотрено более 100 предложений от застройщиков и инвесторов.

Рабочей группой по результатам первичного рассмотрения отобрано 5 объектов жилищного строительства в городах Астана, Алматы, Тараз, Караганда, Усть-Каменогорск. Общая стоимость — 9,3 млрд. тенге, общая площадь объектов — 65,9 тыс.кв.м. Данные проекты проходят экспертизу структурных подразделений Фонда недвижимости.

Процесс рассмотрения и отбора проектов жилищного строительства регламентирован внутренними документами, которые размещены на корпоративном веб-сайте: www.fnsk.kz.

Реализация жилых помещений в рамках Программы «Доступное жилье — 2020» будет осуществляться Фондом недвижимости путем продажи и предоставления в аренду с выкупом.

Базовая цена прямой продажи 1 кв. метра общей площади жилища (квартиры) в первый год реализации Фондом недвижимости составит не более 180 тыс. тенге в городах Астана, Алматы, Атырау, Актау и их пригородных зонах, не более 144 тыс. тенге — в других регионах Республики Казахстан. В последующие годы цена прямой продажи будет уточнена с учетом изменения стоимости строительства 1 кв. метра жилища (квартиры).

Реализация жилых помещений Фондом недвижимости в аренду с выкупом будет осуществляться на срок до 15 лет. Размер арендной платы определяется, исходя из принципов возвратности выделенных средств на финансирование строительства и финансовой устойчивости Фонда недвижимости.

После полного исполнения арендатором своих обязательств по договору аренды жилья с выкупом жилое помещение будет передано Фондом недвижимости в собственность арендатора.

► Мониторинг объемов, сроков и качества строительно-монтажных работ

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

Объекты строительства, профинансированные Фондом недвижимости и введенные в эксплуатацию 2010–2012 гг., соответствуют требованиям, установленным СНиП РК.

► Мониторинг казахстанского содержания в закупках застройщиков

Содействие в повышении казахстанского содержания в объектах строительства является одним из стратегических задач Фонда недвижимости.

Фонд недвижимости в целях достижения данной задачи:

- проводит регулярные заседания Технического совета при Правлении по вопросам поддержки отечественных производителей и сокращению использования импортных аналогов;
- заключает меморандумы с отечественными производителями, в рамках которых заключаются договоры (контракты), в том числе долгосрочные на поставку строительных материалов и оборудования по фиксированным ценам в период строительства;
- осуществляет мониторинг закупок застройщиков, мониторинг цен на строительные материалы и консолидированное размещение заказов на казахстанских предприятиях;
- организует проведение круглых столов, семинаров и встреч между застройщиками и отечественными производителями.

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

В рамках проектов по Программе «Доступное жилье — 2020» проведена работа по переводу закупок застройщиков преимущественно на биржевые торги. Биржевые торги придадут прозрачность процессу закупок, а также позволят снизить стоимость закупаемых строительных материалов. Проведены торги по закупке цемента, бетона, сортового металлопроката.

В 2012 году показатель казахстанского содержания в закупках застройщиков составил 74%.

► Реализация недвижимости

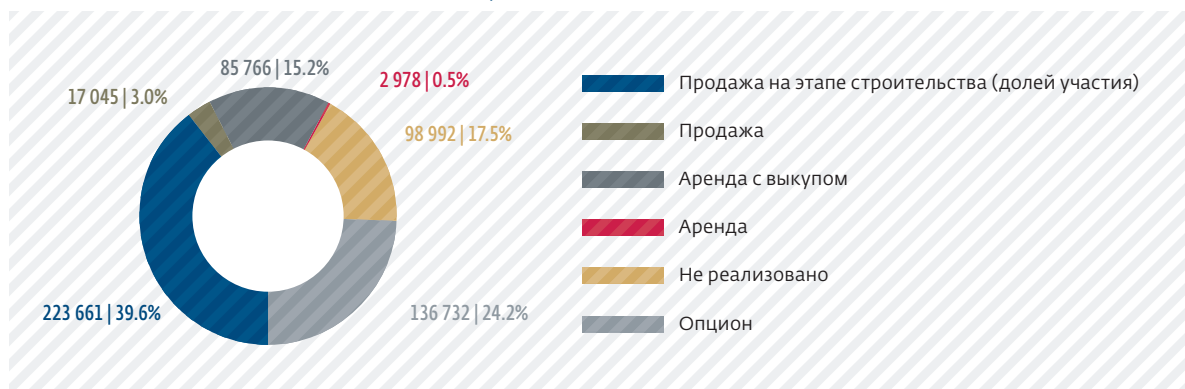
Реализация выкупленных помещений в рамках антикризисной программы осуществляется Фондом недвижимости в соответствии с «Правилами реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

В основу указанных Правил были положены следующие основные принципы:

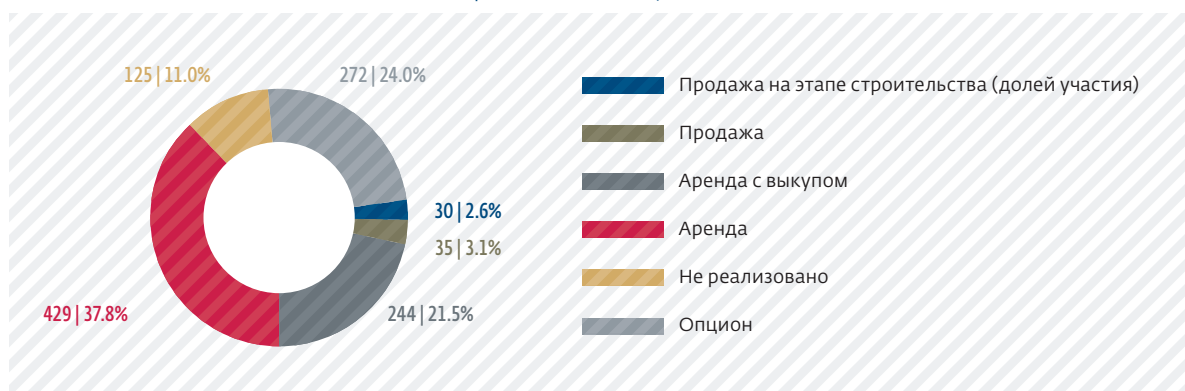
- обеспечение возвратности средств Национального фонда Республики Казахстан путем установления требований к платежеспособности заявителей;
- предотвращение спекуляции путем установления моратория на досрочный выкуп или перепродажу помещений в течение 3 лет с момента заключения договора;
- гарантированность арендных платежей и сохранность целостности помещений Фонда недвижимости через инструмент гарантийного платежа.

На 31 декабря 2012 года из пула недвижимости по антикризисной программе — 565,2 тыс.кв.м. реализовано 466,2 тыс.кв.м (82,5%), в том числе из 394,5 тыс.кв.м жилых площадей реализовано 313,7 тыс.кв.м (79,5%), из 170,7 тыс.кв.м коммерческих площадей реализовано 152,5 тыс.кв.м (89,5%). Также реализовано 1010 машиномест (89%).

..... Реализация пула недвижимости, на 31.12.2012 г.

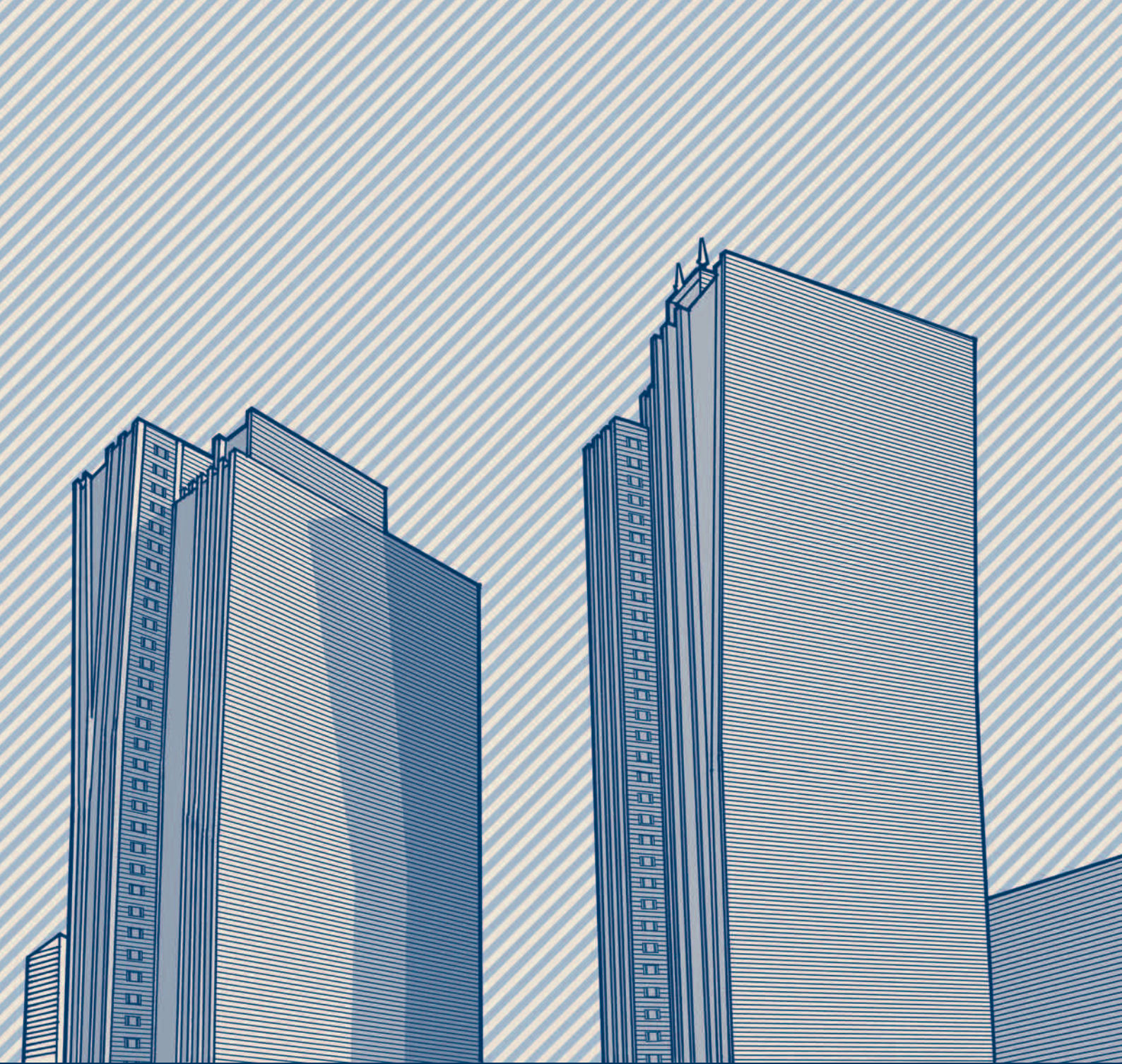


..... Реализация машиномест , на 31.12.2012 г.



Доходы от реализации недвижимости составили в 2012 году 3,3 млрд. тенге, в том числе доходы от продажи недвижимости и доли участия в строительстве — 2 млрд. тенге, доходы от финансовой и операционной аренды — 1,3 млрд. тенге.

Реализация недвижимости путем предоставления в аренду и аренды с выкупом является основной деятельностью дочерней компании Фонда недвижимости — ТОО «ФН Менеджмент». По состоянию на 31.12.2012 г. из пула недвижимости, переданного в доверительное управление ТОО «ФН Менеджмент», реализовано 96,3%. Чистый доход дочерней компании в 2012 году составил 9,5 млн. тенге, превысив показатель 2011 года на 79% (в 2011 г. — 5,3 млн. тенге). Активы ТОО «ФН Менеджмент» на 31.12.2012 г. составили 691,3 млн. тенге.



КОРПОРАТИВНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ

▷ Принципы корпоративного управления

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

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

В 2012 году Фондом недвижимости впервые был подготовлен и утвержден Советом директоров Отчет о следовании принципам корпоративного управления (ознакомиться с отчетом можно на корпоративном веб-сайте www.fnsk.kz)

..... Структура корпоративного управления



Высшим органом Компании является **Единственный акционер** — акционерное общество «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына». Единственный акционер принимает решения в соответствии с компетенцией, определенной Уставом Компании.

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

Исполнительный орган — Правление осуществляет руководство текущей деятельностью Компании, принимает решения по вопросам деятельности, не отнесенным к компетенции других органов и должностных лиц Компании.

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

Организационная структура Компании размещена на веб-сайте www.fnsk.kz

▷ Совет директоров

Деятельность Совета директоров и его членов строится на принципах эффективности и ответственности, максимального соблюдения и реализации интересов Единственного акционера и Общества, профессионализма, разумности и осмотрительности, честности и объективности.

Деятельность Совета директоров регламентирована Уставом, Кодексом корпоративного управления, Положением о Совете директоров.

Определение количественного состава, срока полномочий Совета директоров, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий, избрание председателя Совета директоров, а также определение размера и условий выплаты вознаграждений членам Совета директоров относятся к исключительной компетенции Единственного акционера.

▷ Критерии отбора членов Совета директоров

Кандидаты в члены Совета директоров и члены Совета директоров должны обладать соответствующим опытом работы, знаниями, квалификацией и позитивными достижениями в деловой и (или) отраслевой среде, необходимыми для выполнения своих обязанностей и организации эффективной работы Совета директоров в интересах Единственного акционера и Компании.

Члены Совета директоров должны соответствовать следующим требованиям:

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

Не может быть избрано на должность члена Совета директоров лицо:

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

▷ Критерии независимости директоров

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

- не является аффилированным лицом Общества и не являлся им в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров (за исключением случая его пребывания на должности Независимого директора Компании);
- не является аффилированным лицом по отношению к аффилированным лицам Компании;
- не связан подчиненностью с Должностными лицами Компании или организаций — аффилированных лиц Компании и не был связан подчиненностью с данными лицами в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров;
- не является аудитором Компании 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 Компании и не являлся им в течение трех лет, предшествовавших его избранию в Совет директоров.

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

Члены Совета директоров Компании не могут входить в состав Совета директоров и замещать исполнительные должности в организациях — конкурентах Компании.

Независимые директора Фонда недвижимости Стейплтон Н. и Абдыкаримов Ж.М. на дату составления настоящего отчета полностью соответствуют критериям независимости, определенным в Законе Республики Казахстан «Об акционерных обществах», Уставе и Кодексе корпоративного управления Компании.

▷ Состав Совета Директоров

Состав Совета директоров Компании соответствует требованиям законодательства Республики Казахстан и состоит из 2 представителей Единственного акционера, 2 независимых директоров, а также Председателя Правления Фонда недвижимости.

..... Состав Совета Директоров (на 31 декабря 2012 года)



Мунжасаров Жумагали Ахметгалиевич

**Председатель Совета директоров,
Представитель Единственного акционера**

Дата рождения: 30.05.1977 г.

Гражданство: Республика Казахстан

Дата первого избрания в состав Совета директоров:

14 февраля 2012 года.

Избран Председателем Совета директоров:

29 мая 2012 года.

Образование:

2001–2004 — Костанайский Государственный Университет им.А.Байтурсынова, специальность: финансы и кредит, квалификация: экономист;

1994–1998 — Костанайский Государственный Университет им.А.Байтурсынова, специальность: правоведение, квалификация: юрист.

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

02.2012 по н.в. — АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына», Управляющий директор;

01.2012–02.2012 — АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына», Советник Председателя Правления;

02.2009–12.2011 — Советник Заместителя Премьер–Министра Республики Казахстан;

03.2007–12.2008 — Заместитель директора государственного коммунального предприятия «Алматыжер».

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет



Абдыкаримова Жанар Муратовна

Независимый директор

Дата рождения: 25.02.1966 г.

Гражданство: Республика Казахстан

Дата первого избрания в состав Совета директоров:
30 октября 2012 года

Членство в Комитетах:

Председатель Комитета по вознаграждениям и назначениям

Образование:

1983–1988 — Павлодарский индустриальный институт по специальности «Производство строительных изделий и конструкций» (инженер–строитель–технолог).

1994–1997 — Карагандинский Государственный Университет им. Е.А. Букетова по специальности «Бухгалтерский учет и аудит» (экономист).

2004–2006 — Казахстанский гуманитарно–юридический университет (бакалавр юриспруденции).

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

2012 по н.в. — Заместитель Председателя Совета ОЮЛ «Ассоциация Финансистов Казахстана»;

2009–2011 — ОЮЛ «Ассоциация Финансистов Казахстана»,
Управляющий директор;

2006–2011 — АО «БТА Банк», Советник Председателя Правления;

1997–2005 — АО «Данабанк», Заместитель Председателя Правления, Председатель Правления, Заместитель Председателя Совета Директоров.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет



Жаксыбаев Бахыт Калмурзаевич

Член Совета директоров,
Представитель Единственного акционера

Дата рождения: 04.11.1981 г.

Гражданство: Республика Казахстан

Дата первого избрания в состав Совета директоров:

7 ноября 2011 года

Дата текущего избрания в состав Совета директоров:

7 ноября 2011 года

Членство в Комитетах:

Член Комитета по аудиту

Образование:

2006–2008 — Шымкентский университет, учет и аудит;

2005 — Институт повышения квалификации сотрудников органов юстиции, государственных и иных организаций РК, повышение квалификации;

1999–2004 — Казахский национальный университет им. Аль-Фараби, международное право.

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

05.2011 по н.в. — АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» Директор Департамента специальных отраслевых программ;

2010–2011 — Министерство экономического развития и торговли РК, Заместитель Директора Департамента региональной политики и межбюджетных отношений, Директор Департамента развития отраслей экономики;

2010 — Администрация Президента РК, Консультант Канцелярии Президента РК;

2009–2010 — Администрация Президента РК, эксперт отдела социально-экономического анализа;

2008–2009 — Министерство индустрии и торговли РК, эксперт Департамента индустриального развития;

2007–2008 — Министерство индустрии и торговли РК, главный специалист Департамента индустриально-инновационной политики;

2005–2006 — Департамент юстиции Восточно-Казахстанской области, ведущий специалист.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет



Палымбетов Болат Абылкасымович

Член Совета директоров,
Председатель Правления

Дата рождения: 28.07.1961 г.

Гражданство: Республика Казахстан

Дата первого избрания в состав Совета директоров:

23 мая 2011 года

Дата текущего избрания в состав Совета директоров:

23 мая 2011 года

Образование:

кандидат экономических наук

Евразийский институт рынка, Экономика и менеджмент;

Казахский политехнический институт им. В.И.Ленина, инженер

— системотехник.

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

05.2011 по н.в. — АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»,
Председатель Правления;

2010–2011 — АО Национальная Компания «КазМунайГаз»,
Заместитель Председателя Правления;

2007–2010 — АО «Национальная Компания «Социально–
предпринимательская корпорация «Каспий», Председатель
Правления;

2006–2007 — ТОО «КазПетроМаш», Председатель
Наблюдательного совета (Совета директоров);

01.2006–10.2006 — Вице–министр экономики и бюджетного
планирования РК;

2002–2006 — Аким Мангистауской области.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не
владеет



Стейплтон Найджел

Независимый директор

Дата рождения: 01.11.1946 г.

Гражданство: Соединенное Королевство Великобритании и Северной Ирландии

Дата первого избрания в состав Совета директоров:

7 ноября 2011 года

Дата текущего избрания в состав Совета директоров:

7 ноября 2011 года

Членство в Комитетах:

Председатель Комитета по аудиту

Член Комитета по вознаграждениям и назначениям

Образование:

1982 — Университет Стэнфорда, Программа для руководителей (США);

1973 — Институт бухгалтеров и производственных предприятий и управления;

1965–1968 — Университет Кембриджа (Великобритания), степень магистра (экономика и политика).

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

2009 по н.в. — АО «Казпочта», Независимый директор Совета директоров;

2009 по н.в. — «Mineworkers Pension Scheme», Председатель попечительского совета (неполное время);

2001–2011 — Лондонская Фондовая Биржа, Неисполнительный директор;

2004–2011 — Postal Services Commission (Комиссии почтовых служб Великобритании), Председатель комиссии и глава ведомства (неправительственная организация, независимого регулятора британских почтовых услуг);

2001–2006 — ОАО «Uniq», Председатель Совета директоров.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет

► Отчет о деятельности Совета директоров в 2012 году

В 2012 году в соответствии с Планом работы Совета директоров было проведено 12 заседаний Совета директоров, из которых 9 очных и 3 заочных заседаний. Всего был рассмотрен 121 вопрос по ключевым аспектам деятельности Компании, по которым было принято 218 решений и дано 38 поручений.

Из 38 поручений (Правление — 30, СВА–4, КС–4) исполнено 35 поручений, 2 поручения находятся в работе, снято с контроля 1 поручение. Нарушений сроков исполнения поручений Совета директоров не допущено.

..... Участие членов Совета директоров в заседаниях Совета директоров в 2012 году:

№ п/п	ФИО	Участие в заседаниях СД	%
1.	Мунжасаров Ж.А.	12 из 12	100%
2.	Жаксыбаев Б.К.	12 из 12	100%
3.	Палымбетов Б.А.	12 из 12	100%
4.	Стейплтон Н.	11 из 12	92%
5.	Абдыкаримова Ж.М.	2 из 2	100%
6.	Абдижаппаров Т.К.*	4 из 5	80%
7.	Бишимбаев К.В.*	3 из 4	75%
8.	Долженков В.А.*	1 из 3	33%

* выведены из состава Совета директоров

Основные группы вопросов, рассмотренные Советом директоров:

1) Определение приоритетных направлений развития, утверждение стратегии развития, утверждение корректировки Плана развития и мониторинг его реализации.

Решением Совета директоров от 10 апреля 2012 года была утверждена Стратегия развития АО «Фонд недвижимости «Самрук–Қазына» на 2012 — 2022 годы.

В Стратегии определены миссия, видение, стратегические направления деятельности, цели, задачи, а также стратегические ключевые показатели деятельности на 2012–2022 годы. Стратегия также включает план действий («дорожную карту») по ее реализации.

В соответствии со Стратегией развития утверждена новая организационная структура Фонда недвижимости (решение Совета директоров от 30.05.12 г.).

В декабре 2012 г. была проведена актуализация Стратегии Фонда недвижимости в соответствии со Стратегией развития АО «Самрук–Қазына».

Советом директоров ежеквартально рассматривались отчеты по исполнению Плана развития Компании, а также была утверждена корректировка Плана развития по показателям на 2013–2015 гг.

2) Вопросы реализации проектов жилищного строительства.

Советом директоров были приняты решения по финансированию первых проектов в рамках Программы «Доступное жилье — 2020», регулярно рассматривались отчеты Правления по реализации проектов жилищного строительства.

Советом директоров одобрено финансирование в рамках Программы «Доступное жилье — 2020» следующих проектов:

- строительство I-ой очереди ЖК «Асыл Арман» в Алматинской области (пригородная зона г. Алматы), застройщик — ТОО «ЭлитстройПроект»;
- строительство ЖК «ЮнисСити» в г. Актобе, застройщик — ТОО «ОксиБилд»;
- строительство I-ой очереди ЖК «Ажар», г. Актау.

3) Совершенствование корпоративного управления

Советом директоров осуществлялся контроль за совершенствованием корпоративного управления, а также меры по повышению эффективности работы Совета директоров.

Советом директоров был утвержден План по совершенствованию системы корпоративного управления на 2012 год, отчеты по его исполнению рассматривались ежеквартально.

Была проведена актуализация и совершенствование документов в области корпоративного управления, а также осуществлялся обмен опытом внутри группы компаний АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына».

Советом директоров утверждены ряд внутренних нормативных документов, целью которых является детализация и разграничение полномочий между органами Компании, совершенствование корпоративного управления:

- Политика в области корпоративной социальной ответственности,
- Политика по урегулированию конфликта интересов,
- Положение об омбудсмене,
- Политика оценки деятельности Совета директоров, комитетов Совета директоров и каждого члена Совета директоров,
- Политика управления рисками АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» в новой редакции,
- изменения в Положение о Корпоративном секретаре АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» и ряд других документов в области управления рисками, внутреннего контроля, управления персоналом.

Советом директоров были предварительно одобрены:

- внесение изменений и дополнений в Устав АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;
- внесение изменений и дополнений в Положение о Совете директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

▷ Комитеты Совета директоров

Согласно лучшей международной практике председателями Комитетов избраны независимые директора.

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

В 2012 году было проведено 5 очных заседаний Комитета по аудиту. Всего было рассмотрено 48 вопросов по ключевым компетенциям Комитета, по которым было принято 83 решения и предоставлены соответствующие рекомендации Совету директоров;

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

В 2012 году проведено 6 очных заседаний Комитета по вознаграждениям и назначениям. Всего было рассмотрено 33 вопроса по ключевым компетенциям Комитета, по которым было принято 44 решения, предоставлены соответствующие рекомендации Совету директоров.

..... Состав Комитета по аудиту и участие его членов в заседаниях (по состоянию на 31.12.2012 г.):

№ п/п	ФИО	Участие в заседаниях СД	%
1	Стейплтон Н., Председатель Комитета	5 из 5	100%
2	Жаксыбаев Б. К., Член Комитета	3 из 5	60%
3	Давлетова Г. М. (эксперт)	5 из 5	100%

• Состав Комитета по назначениям и вознаграждениям и участие его членов в заседаниях (по состоянию на 31.12.2012 г.): •

№ п/п	ФИО	Участие в заседаниях СД	%
1	Абдыкаримова Ж. М., Председатель Комитета	—	—
2	Мунжасаров Ж. А.*, Член Комитета	5 из 6	83%
3	Стейплтон Н., Член Комитета **	6 из 6	100%
4	Раисова Г. Б. (эксперт)	5 из 5	100%

* Выведен из состава Комитета 22 ноября 2012 г.

** являлся Председателем Комитета по вознаграждениям и назначениям со 2 декабря 2011 г. по 22 ноября 2012 г. С 22 ноября 2012 г. Председателем Комитета назначена Абдыкаримова Ж. М.

► Вознаграждение членов Совета директоров

Члены Совета директоров, за исключением независимых директоров, осуществляют свою работу на безвозмездной основе.

Порядок выплаты вознаграждений и (или) компенсаций расходов независимым директорам регулируется Правилами выплаты вознаграждения и компенсации расходов независимых директоров Компаний АО «Самрук-Қазына».

Независимым директорам выплачиваются следующие вознаграждения:

- фиксированное вознаграждение за исполнение обязанностей члена Совета директоров. Выплаты фиксированного вознаграждения производятся в денежной форме один раз в полугодие, соразмерно периоду работы Директора в соответствующем полугодии календарного года;
- дополнительное вознаграждение за участие в очных заседаниях комитетов Совета директоров, которое выплачивается в течение месяца, следующего за датой проведения очного заседания Комитета.

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

..... **Вознаграждение независимых директоров за 2012 г.**

	Ф.И.О.	Фиксированное вознаграждение	Дополнительное вознаграждение	Итого:
1	Абдижаппаров Т.К.	350 тыс. тенге	—	350 тыс. тенге
2	Стейплтон Н.	40 000 долларов США	22 000 долларов США	64 000 долларов США

► Оценка деятельности Совета директоров

Политика оценки деятельности Совета директоров, комитетов Совета директоров и каждого члена Совета директоров Компании утверждена решением Совета директоров от 24 октября 2012 г. № 67.

Критерии оценки деятельности Совета директоров охватывают следующие факторы:

- состав и структура Совета директоров;
- роль и задачи Совета директоров, Председателя Совета директоров;
- процедуры работы Совета директоров, информационное обеспечение его деятельности;
- работа Комитетов Совета директоров;
- взаимодействие Совета директоров с Правлением;
- политика вознаграждения членов Совета директоров.

Данная оценка позволит Совету директоров:

- выявить сильные и слабые стороны деятельности Совета директоров, его комитетов и каждого директора;
- внести коррективы в работу, определить потребность в привлечении экспертов, в обучении директоров.

В 2012 году оценка Совета директоров, его комитетов не проводилась. Проведение данной оценки планируется в 2013 году.

► Повышение квалификации членов Совета директоров

Политика по повышению квалификации членов Совета директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» и привлечению внешних экспертов Советом директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» утверждена решением Совета директоров от 29 августа 2012 г. № 65.

Данная Политика определяет права и обязанности членов Совета директоров в части повышения их квалификации и привлечения внешних экспертов, регулирует порядок планирования и принятия решений о повышении квалификации и привлечении внешних экспертов членами Совета директоров.

Внедрение механизма развития навыков и квалификации членов Совета директоров будет способствовать повышению эффективности работы Совета директоров. Кроме того, для членов Совета директоров предусмотрена возможность реализации их прав посредством привлечения внешних экспертов в случаях, если вопросы, рассматриваемые Советом директоров, требуют внешней профессиональной и независимой экспертизы.

▷ Правление

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

Права и обязанности членов Правления определяются Уставом, Положением о Правлении, трудовым договором.

▷ Состав Правления (на 31 декабря 2012 года):



Палымбетов Болат Абылкасымович

Председатель Правления

Год рождения: 1961 г.

Гражданство: Республика Казахстан

Избран в состав Правления: 23.05.2011

Образование:

кандидат экономических наук,
Евразийский институт рынка, Экономика и менеджмент;
Казахский политехнический институт им. В.И.Ленина, инженер
— системотехник.

Опыт работы:

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

Осуществляет общее руководство деятельностью Фонда недвижимости, организует выполнение решений Единственного акционера и Совета директоров.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет



Нургалиев Нурлан Аманжолович

Заместитель Председателя Правления

Год рождения: 1969 г.

Гражданство: Республика Казахстан

Избран в состав Правления: 19.05.2010

Образование:

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

Опыт работы:

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

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

Осуществляет координацию деятельности по техническому контролю объектов строительства.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет



Кушеров Адилбек

Управляющий директор — член Правления

Год рождения: 1955 г.

Гражданство: Республика Казахстан

Избран в состав Правления: 2.07.2012

Образование:

Казахский политехнический институт имени В.И.Ленина
(инженер–электрик)

Опыт работы:

Работал на различных должностях в нефтегазодобывающих предприятиях Мангистауской области, на руководящих должностях в государственных организациях, в том числе в местном исполнительном органе Мангистауской области — возглавлял Центр стандартизации и сертификации, областное управление экономики, промышленности и торговли, департамент предпринимательства и промышленности. Занимал должности управляющего директора, заместителя Председателя Правления АО «НК «СПК «Каспий», заместителя директора ТОО «ХазарМунай». В июне 2011 года назначен Управляющим директором, в июле 2012 года — Управляющим директором–членом Правления АО «Фонд недвижимости «Самрук–Қазына».

Курирует инвестиционную деятельность, деятельность по реализации жилых и нежилых (коммерческих) помещений.

Акциями Компании, поставщиков и конкурентов Компании не владеет

В 2012 году проведено 52 заседания Правления, на которых приняты решения по 220 вопросам.

Основные группы вопросов, рассмотренных Правлением:

- вопросы, связанные с рассмотрением, отбором, финансированием проектов жилищного строительства, а также, возникающие на этапе строительства жилых объектов;
- одобрение и вынесение на рассмотрение Совета директоров Стратегии развития Компании, мониторинг исполнения и корректировки Плана развития, утверждение, мониторинг и корректировки бюджета Компании;
- вопросы по управлению рисками, размещению временно свободных денег;
- утверждение документов, принимаемых в целях организации деятельности Компании, не относящихся к документам, утверждаемым Единственным акционером или Советом директоров.

Правлением утверждены следующие документы:

- Политика обеспечения информационной безопасности;
- Политика по работе с сообщениями о возможных или известных фактах мошенничества, злоупотреблений и других противозаконных действий;
- Политика противодействия коррупции;
- Экологическая политика;
- Правила проведения торгов залогового имущества;
- Процедура расчета налога на прибыль;
- Положение о привлечении независимых оценщиков;
- Порядок аккредитации товарных бирж;
- Правила по формированию Подробного анализа финансовой отчетности;
- Карта стейкхолдеров;
- Методика оценки проектных рисков;
- Правила планирования, согласования и осуществления платежей.

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

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

В 2012 году было проведено 16 заседаний Комитета, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- 1) отчет по Плану развития за 2011 год;
- 2) корректировки бюджета ОАР и капитальных затрат;
- 3) корректировка Плана развития на 2011–2015гг. (по показателям на 2012 год);
- 4) проект годового бюджета Компании на 2013 год;
- 5) корректировка Плана развития на 2011–2015гг. (по показателям на 2013 год);
- 6) анализ финансовой отчетности.

Инвестиционный комитет рассматривает вопросы реализации инвестиционной политики Компании.

В 2012 году было проведено 25 заседаний Комитета, на которых рассмотрено 44 вопроса, в том числе 22 вопроса касались реализации проектов в рамках антикризисной программы. Также были подготовлены рекомендации по 6 проектам жилищного строительства в рамках Программы «Доступное жилье — 2020».

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

В 2012 году было проведено 4 заседания Комитета, на которых были рассмотрены следующие вопросы:

- 1) План работы Комитета на 2012–2013 гг.;
- 2) Правила организации страховой защиты в обществе и его дочерних организациях;
- 3) Ежеквартальные отчеты по рискам;
- 4) Регистр и карта рисков на 2013 год;
- 5) Одобрение удерживающей способности и аппетита на риск;
- 6) Установление лимитов на банки-контрпартнеры;
- 7) План по минимизации критических рисков на 2013 г.;
- 8) План по совершенствованию корпоративной системы управления рисками на 2013–2015 гг.

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

В 2012 году проведено 3 заседания Технического совета, на которых рассмотрены следующие вопросы:

- применение сборного железобетона при реализации Фондом недвижимости проектов жилищного строительства;
- презентация специализированной технологии по благоустройству территорий системы ТТЕ;
- применение технологии муфтового соединения арматуры;
- анализ лифтового оборудования.

▷ Вознаграждение членов Правления

Оплата труда членов Правления включает должностной оклад и вознаграждение по итогам работы за год. Размер должностного оклада членов Правления определяется решением Совета директоров Компании и отражается в трудовых договорах. Вознаграждение по итогам работы за год руководящим работникам выплачивается по результатам финансового года после утверждения в установленном порядке результатов финансово-хозяйственной деятельности Компании на основе аудированной финансовой отчетности.

Членам Правления гарантируется оплачиваемый ежегодный трудовой отпуск, при предоставлении которого выплачивается материальная помощь для оздоровления в размере не более двух должностных окладов.

▷ Внутренний аудит

Службой внутреннего аудита в 2012 году были проведены 8 плановых и 4 внеплановых аудиторских проверок.

Служба внутреннего аудита создана в марте 2010 года. В Компании утверждено Положение о службе внутреннего аудита (далее - СВА) (решение СД № 26 от 21.04.2010 г.), определяющее задачи, функции, права и обязанности СВА, а также порядок взаимодействия СВА с Правлением и структурными подразделениями Компании.

В 2012 году Советом директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» были утверждены следующие Методики, направленные на совершенствование деятельности СВА и обеспечивающие систематизированный подход к оценке системы внутреннего контроля, управления рисками и оценке эффективности деятельности СВА:

- 1) Методика оценки эффективности деятельности СВА и ее Руководителя (решение СД №66 от 24.09.2012 г.);
- 2) Методика оценки эффективности корпоративной системы управления рисками (решение СД №68 от 22.11.2012 г.);
- 3) Методика оценки эффективности системы внутреннего контроля (решение СД №68 от 22.11.2012 г.).

Основные задачи данных проверок:

- оценка соблюдения установленных процедур закупок;
- оценка надежности и эффективности системы внутреннего контроля, в том числе системы управления рисками;
- оценка эффективности системы корпоративного управления;
- оценка достоверности и полноты бухгалтерского учета и финансовой отчетности;
- оценка соблюдения Компанией требований законодательства Республики Казахстан;
- анализ исполнения решений Совета директоров Компании (в том числе принятых по результатам ранее проведенных аудиторских проверок).

Также с привлечением независимого консультанта — компании KPMG осуществлен аудит информационных технологий и информационной безопасности.

По итогам аудиторских проверок были разработаны рекомендации, на основе которых утверждены планы корректирующих и предупреждающих мероприятий, и приняты управленческие решения, направленные на повышение эффективности деятельности Фонда недвижимости, минимизацию рисков, совершенствование системы внутреннего контроля и корпоративного управления.

Служба внутреннего аудита осуществляет мониторинг исполнения рекомендаций по результатам аудиторских проверок, а также мониторинг рекомендаций внешнего аудитора.

▷ Внешний аудит

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

В 2012 году была проведена оценка системы корпоративного управления Фонда недвижимости в соответствии с Методикой диагностики корпоративного управления в компаниях группы АО «Самрук-Қазына». Диагностика проводилась Службой внутреннего аудита с верификацией оценки компанией KPMG. По результатам оценки рейтинг корпоративного управления составил 57,8%, что демонстрирует рост по сравнению с оценкой 2011 года на 8,7%-ных пункта.

▷ Управление рисками

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

Целью процесса управления рисками является достижение баланса между максимальным использованием возможностей в целях получения выгоды и предотвращения потерь. Данный процесс является важной составляющей управленческого процесса и неотъемлемой частью развитой системы корпоративного управления.

Основой процесса управления рисками являются взаимосвязь со спецификой организации, основными принципами деятельности, бизнес-процессами и вовлеченность каждого работника в процесс управления рисками.

В Фонде недвижимости функционирует структурное подразделение, осуществляющее управление рисками. Также действует Комитет по управлению рисками, который является консультационно-совещательным органом при Правлении.

Структура системы управления рисками в Фонде недвижимости представлена управлением рисками на нескольких уровнях с вовлечением следующих органов и подразделений Фонда: Совет директоров, Правление, Комитет по управлению рискам, и структурное подразделение, ответственное за управление рисками.

Совет директоров осуществляет контроль и утверждает документы в области управления рисками. Правление, ответственно за организацию эффективной системы управления рисками и обеспечение следования корпоративной политике. Комитет по управлению рискам выполняет функцию консультативно-совещательного органа при Правлении по вопросам управления рисками. Структурное подразделение, ответственное за управление рисками организует и координирует процесс идентификации, оценки и управления рисками Фонда недвижимости.

Риски Фонда недвижимости и методы по снижению их влияния классифицируются по следующим категориям:

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

Уменьшение и контроль стратегических рисков осуществляется путем мониторинга исполнения утвержденных долгосрочной стратегии развития и среднесрочного плана развития, по результатам которого принимаются корректирующие меры, в том числе для отражения изменений во внутренней и внешней среде.

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

Методы уменьшения и контроля финансовых рисков включают установление лимитов на уровень принимаемого риска в соответствии с Правилами/Политикой по установлению лимитов по балансовым и внебалансовым обязательствам на банки-контрагенты.

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

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

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

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

Отчеты об операционных рисках рассматриваются на Комитете по управлению рисками, а также на Правлении и Совете директоров.

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

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

В 2012 году Советом директоров были утверждены изменения и дополнения в Политику управления рисками, а также ключевые рисковые показатели, удерживающая способность и аппетит на риск. Были разработаны и утверждены новый регистр рисков и карта рисков Фонда недвижимости.

► Урегулирование конфликта интересов

Фонд недвижимости формализовал процедуры, направленные на предотвращение конфликта интересов у должностных лиц и работников Компании. Политика по урегулированию конфликта интересов утверждена Советом директоров в 2012 году и определяет понятие конфликта интересов, процедуры их урегулирования.

В соответствии с данной Политикой все должностные лица и работники Компании обязаны воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта интересов, воздерживаться от принятия решений по вопросам, в которых существует конфликт интересов, сообщать непосредственному руководителю и ответственному подразделению информацию о наличии конфликта интересов, не разглашать конфиденциальную информацию о Компании.

В Компании назначен омбудсмен, обязанности которого исполняет Корпоративный секретарь. В функции омбудсмана входит урегулирование конфликта интересов, рассмотрение процедур нарушения принципов, закрепленных в Кодексе деловой этики.

В Компании действует механизм для сбора и конфиденциального рассмотрения сведений о нарушении положений Кодекса деловой этики. Данный механизм закреплён в Политике по работе с сообщениями о возможных или известных фактах мошенничества, злоупотреблений и других противозаконных действий.

В 2012 году фактов нарушения работниками Фонда недвижимости Кодекса деловой этики и Политики по урегулированию конфликта интересов не выявлено.

Также не было зафиксировано жалоб и сообщений о нарушении Кодекса деловой этики, Политики по урегулированию конфликта интересов, законодательства Республики Казахстан со стороны работников Компании и заинтересованных сторон.

► Информационная политика

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

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

Фонд недвижимости обеспечивает:

- 1) полную реализацию прав Единственного акционера на получение информации, затрагивающей его интересы, а также существенной для принятия им инвестиционных и управленческих решений;
- 2) своевременное и доступное получение заинтересованными сторонами (стейкхолдерами) подлежащей раскрытию информации о Компании;
- 3) установление прозрачных и доверительных отношений со всеми заинтересованными сторонами.

В 2012 году утверждена карта стейкхолдеров, определяющая степень влияния различных групп стейкхолдеров на деятельность Фонда недвижимости. Были выделены 2 зоны влияния — группы, оказывающие прямое и легитимное влияние, и группы, оказывающие опосредованное влияние. Карта стейкхолдеров размещена на веб-сайте www.fnsk.kz.

Раскрытие информации о Фонде недвижимости и его деятельности осуществляется на корпоративном веб-сайте www.fnsk.kz и путем публикаций в СМИ.

На веб-сайте представлена и регулярно обновляется существенная информация о Компании в соответствии с лучшей международной практикой и внутренними документами Компании.

В 2012 году регулярно проводились пресс-конференции, организовано 2 тематических круглых стола, 3 пресс-тура, опубликовано свыше 100 интервью и комментариев со спикерами Фонда недвижимости, дольщиками и застройщиками. Топ-менеджмент Фонда недвижимости принял участие в дискуссионном клубе «Эксперт» и клубе Института политических решений, в диалоге с ведущими экспертами на ток-шоу «Открытая студия». Руководство Фонда недвижимости участвовало на Парламентских слушаниях по вопросам жилищного строительства.

Фонд недвижимости принял участие в отраслевых выставках «Kazbuild», «AstanaBuild», V Астанинском экономическом форуме.

Обеспечивается постоянная обратная связь с населением путем подготовки ответов по вопросам деятельности Фонда недвижимости, разъяснений по вопросам арендного жилья, Программе «Доступное жилье — 2020».

В связи с началом реализации Программы «Доступное жилье — 2020» в 2012 году произведен ре-дизайн веб-сайта, ставший частью ребрендинга Фонда недвижимости.

▷ Информация о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность

В соответствии с Правилами заключения сделок между компаниями, входящими в группу АО «Самрук-Қазына», в отношении совершения которых Законом Республики Казахстан «Об акционерных обществах» установлены особые условия, решение о заключении между компаниями сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, принимается коллегиальными исполнительными органами соответствующих компаний.

В 2012 году Компанией совершены следующие сделки с заинтересованными сторонами:

- АО «Самрук-Қазына» договор от 04.01.2012 г. №12 о закупе услуг аренды офисных помещений в административном здании Фонда недвижимости;
- АО «Казакхтелеком» договор на оказание услуг связи от 12.01.2012 г. №3836/СС/22/2;
- ТОО «Зәулім» дополнительное соглашение №5 от 27.01.2012 г. к Договору купли-продажи земельного участка и приобретения работ и услуг по строительству «под ключ» административного здания от 8 мая 2009 г. №4;
- АО «Банк развития Казахстана» от 29.02.2012 г. №92/12/44 о закупе услуг аренды офисных помещений в административном здании Фонда недвижимости;
- АО «Самрук-Қазына» дополнительное соглашение №2 от 6.03.2012 г. к Кредитному договору от 3.03.2010 г. №14/АХК
- ТОО «ФН «Менеджмент» договор аренды офиса от 13.03.2012 г. №47/2;
- АО «Самрук-Қазына» договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №157-и от 14.03.2012 г.;
- Астанинский филиал АО «Казпочта» договор от 14.03.2012 г. №49 о закупе периодических изданий;
- ТОО «Самрук-Қазына контракт» договор от 28.03.2012 г. №50-КМ/ТС/11 о закупе услуг по технической поддержке и мониторингу карты казахстанского содержания;
- ТОО «ФН «Менеджмент» соглашение №4 от 12.04.2012 г. к Договору доверительного управления от 27.06.2011 г. №79 (передача в доверительное управление 12 машиномест в АЖК «На водно-зеленом бульваре»;
- ТОО «РауанМедиаГрупп» договор от 01.06.2012 г. №012/2/44/1 на услуги по публикации объявлений;
- ТОО «ФН Менеджмент» дополнительные соглашения от 28.06.2012 г. к договорам доверительного управления по жилым комплексам «Акжайык», «Аль-Арка», «Астана жұлдызы», «На водно-зеленом бульваре», «Городской романс», «Запад», «Мария», «Северное сияние»;
- АО «Фонд развития предпринимательства «Даму» договор от 3.07.2012 г. №75-ДТЗ-АД/105 о переуступке прав требования;
- АО «Казахский институт нефти и газа» от 20.08.2012 г. №235-5/2012 договор купли-продажи коммерческих помещений в ЖК «Запад»;
- АО «Самрук-Қазына» кредитный договор от 05.09.2012 г. №187-и;
- ТОО «ФН Менеджмент» договор доверительного управления от 06.11.2012 г. о передаче жилых помещений в ЖК «Caspian Palace»; дополнительное соглашение №5 от 06.11.2012 г. к договору доверительного управления от 18.02.2011 г. о передаче 1 машиноместа в ЖК «Северное сияние»;
- ТОО «Самрук-Қазына Контракт» договор от 13.12.2012 г. №175 на оказание услуг по предоставлению в пользование Единого номенклатурного справочника товаров, работ и услуг;
- ТОО «Самрук-Қазына Инвест» договор от 27.12.2012 г. №278/182/1 о закупе услуг аренды офисных помещений;
- АО «Банк развития Казахстана» договор от 29.12.2012 г. №188 о закупе услуг по аренде офисных помещений.



УСТОЙЧИВОЕ
РАЗВИТИЕ

Устойчивое развитие является основой для дальнейшего роста и развития Компании. Компания намерена создать надежную и эффективную систему управления вопросами охраны труда, социальной ответственности, управления экологическим воздействием.

Существенным шагом в формировании управления устойчивым развитием стало утверждение в 2012 году Политики в области корпоративной социальной ответственности, Экологической политики Компании.

Фонд недвижимости осознает и несет корпоративную социальную ответственность перед всеми заинтересованными сторонами: обществом, государством, акционером, партнерами и персоналом.

В соответствии с Политикой в области корпоративной социальной ответственности основными направлениями корпоративной социальной ответственности являются:

- Ведение ответственной деловой практики;
- Развитие человеческих ресурсов и трудовых отношений;
- Управление экологическим воздействием;
- Социально ориентированная деятельность.

▷ Взаимодействие с обществом

Деятельность Фонда недвижимости носит ярко выраженный социально ориентированный характер.

Деятельность Фонда недвижимости как оператора антикризисной программы на рынке недвижимости была нацелена на решение важной социальной задачи — завершение объектов и решение проблем дольщиков. За 2009–2012 годы введены в эксплуатацию 17 объектов строительства, свыше 3 тыс. дольщиков решили жилищные проблемы, населению в долгосрочную аренду с выкупом предоставлено 776 квартир.

Реализуя Программу «Доступное жилье — 2020», Фонд недвижимости нацелен на обеспечение населения качественным и доступным жильем.

В рамках реализации данной Программы Фонд недвижимости поддерживает проектные решения, обеспечивающие эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов при эксплуатации жилых зданий, выполнение санитарно-эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды, а также безопасность жильцов при использовании элементами здания и инженерным оборудованием.

Фондом недвижимости оказывается содействие в поддержке отечественных производителей строительных материалов, товаров, работ и услуг. Казахстанское содержание в закупках застройщиков, финансируемых Фондом недвижимости, составило в 2012 г. 74%.

Весомый вклад Фонд недвижимости вносит в решение проблем занятости путем поддержания и создания рабочих мест на финансируемых им объектах строительства. За 2010–2012 гг. было поддержано свыше 8 тыс. рабочих мест на объектах строительства, в том числе в 2012 г. — около 1,6 тыс. рабочих мест.

В 2012 году Компания приняла активное участие во внедрении дуальной системы образования и подготовки кадров через базовые предприятия АО «Самрук-Қазына». В декабре 2012 г. Фонд недвижимости подписал меморандумы о социальном партнерстве с учебными заведениями г. Астана — Международной профессиональной академией «Туран Профи» и Политехническим колледжем. Меморандумы направлены на подготовку кадров строительной отрасли, содействие в трудовой стажировке в период обучения и дальнейшем трудоустройстве выпускников строительных специальностей на объектах, финансируемых Фондом недвижимости. Аналогичные меморандумы планируется подписать в других регионах присутствия Фонда недвижимости. Укрепление социального партнерства между учебными заведениями и строительными компаниями (застройщиками) направлено на снижение дефицита востребованных специалистов на объектах строительства, развитие кадрового потенциала регионов.

Выстраивая отношения с инвесторами, партнерами, застройщиками и другими заинтересованными сторонами, Фонд недвижимости:

- руководствуется принципами открытости, честности, соблюдения интересов взаимной выгоды, понимания ответственности за принятые обязательства;
- соблюдает условия договорных отношений;
- стремится к постоянному совершенствованию качества оказываемых услуг;
- проявляет уважение и добросовестность во взаимоотношениях в соответствии с Кодексом деловой этики, Кодексом корпоративного управления;
- обеспечивает соблюдение общепринятых морально-этических норм.

К основным механизмам взаимодействия с партнерами, застройщиками и другими заинтересованными сторонами относятся консультации, переговоры, круглые столы, специализированные пресс-конференции и семинары, выставки и другие мероприятия, позволяющие обсуждать широкий спектр вопросов, включая экономические, технологические, экологические, социальные и юридические аспекты. Например, в 2012 году в целях ознакомления с механизмами реализации Фондом недвижимости Программы «Доступное жилье — 2020» были проведены специальные пресс-конференции, а также семинары для застройщиков (строительных компаний), организованы региональные туры, в ходе которых проведены круглые столы и семинары с участием местных исполнительных органов, представителей государственных органов в области архитектуры и строительства, Ассоциации застройщиков, строительных компаний и компаний-производителей и поставщиков строительных материалов и оборудования. Для последних были организованы также специальные семинары по переводу закупок на товарные биржи. Были проведены встречи строительных компаний с ведущими отечественными производителями строительных материалов и оборудования в целях ознакомления с продукцией и возможностями отечественных производителей.

В соответствии с принципами прозрачности и объективности Фонд недвижимости обеспечивает своевременное и достоверное раскрытие информации заинтересованным сторонам, в том числе о финансовом состоянии, результатах деятельности, структуре собственности и управления (см.раздел «Информационная политика»).

Обмен актуальной информацией, выстраивание профессиональных связей, работа по укреплению имиджа и репутации Компании призваны сохранять и развивать позиции Фонда недвижимости как успешной компании, оказывающей содействие государству в развитии жилищного строительства.

Фонд недвижимости активно взаимодействует с государственными органами по вопросам внедрения современных стандартов жилищного строительства, проведения технической экспертизы объектов строительства, совершенствования законодательства по жилищному строительству и жилищным отношениям, сотрудничества по аналитическим исследованиям жилищного фонда, жилищного строительства, операций с недвижимостью.

Фонд недвижимости является ответственным и добросовестным налогоплательщиком. В 2012 году выплачено налогов и других платежей в бюджет на общую сумму 893,2 млн. тенге.

..... **Налоги и другие платежи в бюджет, млн. тенге**

2010	2011	2012
154,7	1 107,6	893,2

Фонд недвижимости в своей деятельности обеспечивает соблюдение законодательства Республики Казахстан, условий международных договоров, принимает меры по противодействию коррупции. Фондом недвижимости в 2012 году утверждена Политика противодействия коррупции. Противодействие коррупции основывается на следующих принципах:

- законность,
- публичность и открытость деятельности,
- содействие формированию у работников правовой культуры, отвергающих коррупцию и обеспечивающей принципы честности и неподкупности при осуществлении должностных обязанностей,
- проведение антикоррупционной экспертизы нормативных правовых документов Компании,
- сотрудничество в области антикоррупционной деятельности с государственными органами, партнерами и клиентами Фонда недвижимости.

Компанией принят ряд документов, направленных на предупреждение и пресечение коррупции. Политика по работе с сообщениями о возможных или известных фактах мошенничества, злоупотреблений и других противозаконных действиях предусматривает меры по повышению эффективности процессов предотвращения и обнаружения подобных фактов, в том числе меры, позволяющие всем работникам анонимно сообщать о правонарушениях.

В 2012 году случаев мошенничества, злоупотреблений и других противозаконных действий не выявлено.

Штрафы и санкции за несоблюдение законодательства Республики Казахстан в 2012 году на Компанию не налагались.

▷ Благотворительная и спонсорская деятельность

В соответствии с Политикой оказания спонсорской или благотворительной помощи, средства на оказание спонсорской или благотворительной помощи могут предусматриваться в бюджете Компании.

Ввиду специфики деятельности и фондирования Компании, средства на спонсорскую и благотворительную деятельность в бюджете на 2012 год не предусматривались.

Благотворительные акции осуществляются работниками Компании на добровольной основе.

В 2012 году сотрудниками Компании была оказана адресная помощь 5 ветеранам Великой Отечественной войны в рамках празднования Дня Победы.

Также была оказана благотворительная помощь Детскому благотворительному фонду «Умит», а также детям отделения гематоонкологии Центра материнства и детства.

▷ Взаимодействие с персоналом

Организация труда и развитие человеческих ресурсов осуществляются в соответствии с Кадровой политикой. Основным принципом Кадровой политики Компании является признание работников главным стратегическим ресурсом, качество которого имеет первостепенное значение для достижения стратегических целей и задач Компании.

Фонд недвижимости является социально ответственным работодателем, что находит отражение в обеспечении соблюдения прав человека, норм трудового законодательства, признании прав работников на достойные условия труда, предоставлении социальных гарантий и льгот, реализации кадровой политики.

Стратегические направления кадровой политики:

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

▷ Персонал

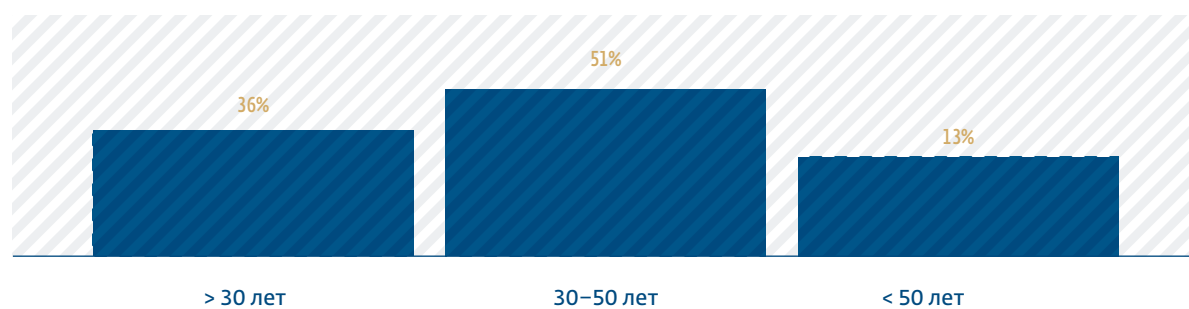
Среднесписочная численность персонала Компании на 31.12.2012 г. составила 94 человека.

Все работники Компании имеют высшее образование, в том числе:

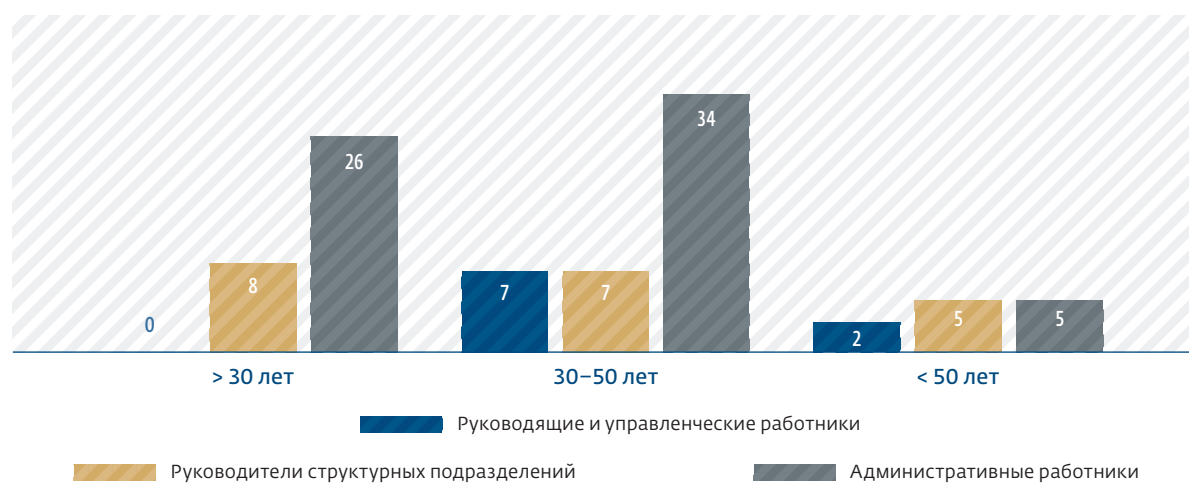
- 2 кандидата экономических наук;
- 17 сотрудников обладают степенью «магистр».

Большинство работников Компании относятся к возрастной категории от 30 до 50 лет. В 2012 году данная категория состояла из руководящих и управленческих работников — 14,5%, руководителей структурных подразделений — 14,5% и административных работников — 71%.

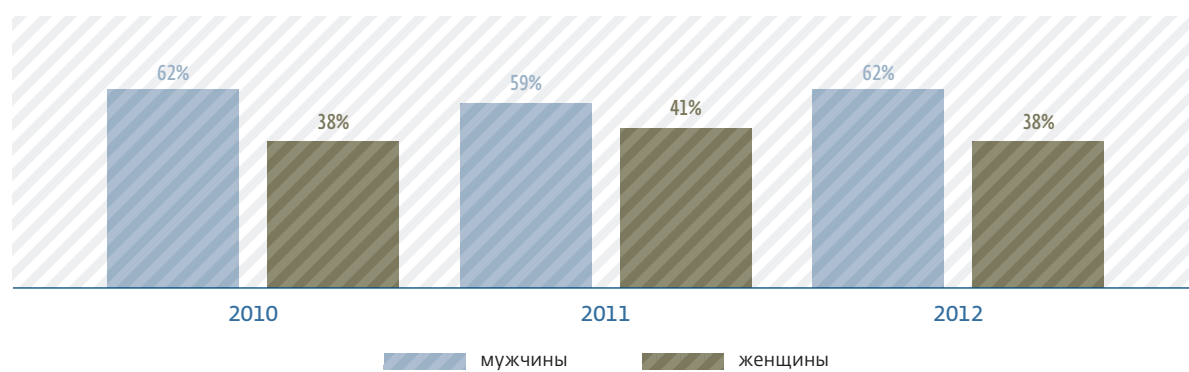
Структура персонала по возрастной категории



Состав персонала по категориям с указанием возрастной группы



Гендерная структура персонала, %

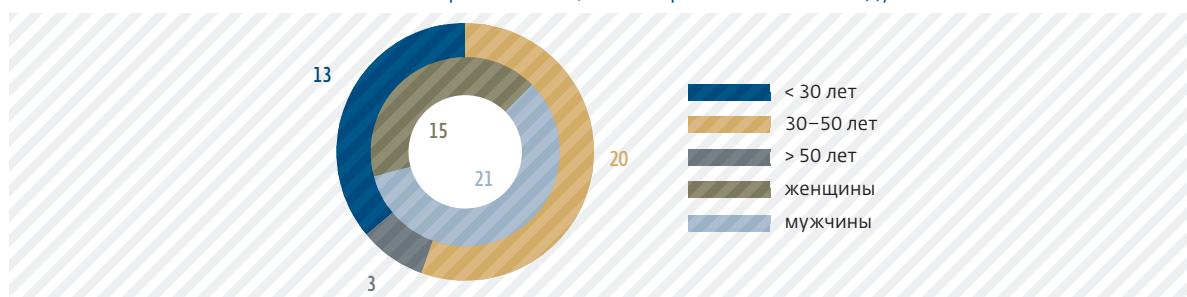


В 2012 году существенно улучшен показатель текучести кадров (на 13% ниже показателя 2011 г.), несмотря на проведенную оптимизацию организационной структуры Компании в соответствии с утвержденной в 2012 году Стратегией развития на 2012–2022 годы. В ходе оптимизации были усилены структурные подразделения, ответственные за мониторинг строительства, инвестиционно-инновационную деятельность.

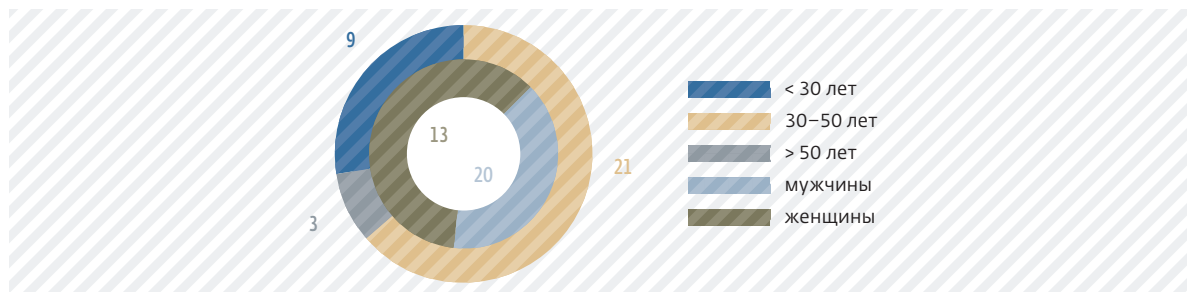
Текучесть кадров, %



Количество работников, вновь принятых в 2012 году



Количество сотрудников, покинувших компанию в 2012 году



В Компании придерживаются принципов соблюдения прав человека, в том числе недопущения дискриминации по любым признакам — расовым, национальным, социальным, религиозным и другим. Подбор и продвижение работников осуществляются на основе профессиональных способностей, знаний и навыков.

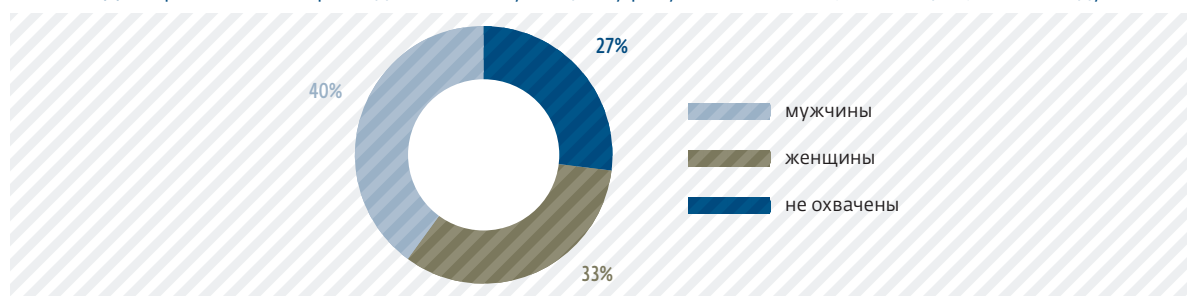
В рамках системы подбора персонала проводится открытый конкурс на вакантные должности. В 2012 г. проведено 12 конкурсов на замещение 22 вакантных должностей. В конкурсах приняло участие 79 претендентов. По итогам конкурсов принято на работу 15 человек.

Всем работникам обеспечиваются равные возможности для реализации их потенциала в процессе трудовой деятельности, беспристрастная и справедливая оценка результативности.

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

В 2012 году по результатам итоговой оценки административных работников 11 человек рекомендовано включить в кадровый резерв, 8 работникам рекомендовано повышение должностного оклада.

Доля работников, прошедших итоговую оценку результативности (аттестацию) в 2012 году



Формирование кадрового резерва осуществляется в целях обеспечения преемственности, выявления работников с высоким потенциалом, повышения мотивированности работников.

В соответствии с Правилами формирования и организации работы с кадровым резервом система кадрового резерва состоит из Единого кадрового резерва Единственного акционера и внутреннего кадрового резерва Компании. По итогам калибровочной сессии руководящих и управленческих работников в Единый кадровый резерв рекомендовано 3 работников.

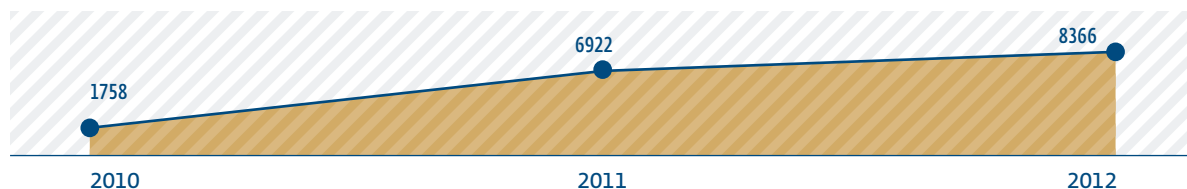
Обучение и повышение квалификации

Целью политики повышения квалификации работников является создание эффективной системы подготовки и обучения сотрудников, развитие управленческих компетенций и лидерского потенциала руководящих работников, приобретение работниками профессиональных знаний и навыков, отвечающих интересам и потребностям Компании.

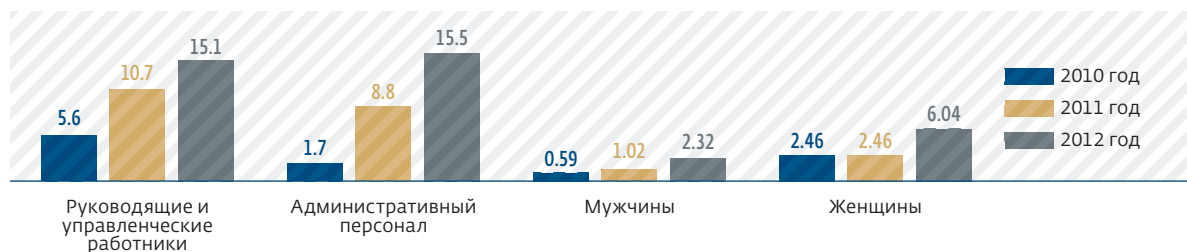
На основе индивидуальных планов развития работников ежегодно формируется календарный план профессионального обучения и развития работников.

В 2012 году 51 работник прошли соответствующее обучение и повышение квалификации.

Динамика расходов на обучение персонала, тыс. тг.



Среднее количество часов обучения на 1 работника



Мотивация

Для мотивации сотрудников существует система материального и нематериального стимулирования.

В рамках системы материального стимулирования для административных сотрудников введена ежеквартальная система премирования в размере не более одного должностного оклада в зависимости от оценки результативности работника.

Нематериальное стимулирование включает награды, вручаемые на национальном уровне, награды Единственного акционера и Фонда недвижимости. По итогам 2012 года лучшие сотрудники были награждены почетными грамотами Фонда недвижимости.

▷ Социальные гарантии и льготы

Социальная политика Компании основана на соблюдении трудового законодательства и направлена на охрану труда, обеспечение безопасности труда, оказание поддержки группам, нуждающимся в социальной помощи.

В целях обеспечения охраны здоровья и безопасности труда работников утверждена Политика в области охраны труда и производственной безопасности, в соответствии с которой проводятся мероприятия по созданию благоприятной, здоровой и безопасной для сотрудников рабочей обстановки, предупреждению производственного травматизма и заболеваний. Регулярно осуществляются инструктажи по технике безопасности на рабочем месте и противопожарной безопасности.

В соответствии с Правилами оказания социальной поддержки работникам АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» материальная помощь работникам включает:

- для оздоровления при предоставлении оплачиваемого ежегодного трудового отпуска в размере не более 2 (двух) месячных должностных окладов;
- в связи с рождением /усыновлением/удочерением ребенка в размере не более 1 (одного) месячного должностного оклада работника;
- в связи со смертью:
- работника — в размере не более 1 (одного) месячного должностного оклада с единовременной выплатой одному из членов семьи;
- супруга, детей, родителей работника — в размере не более 10 МРЗП;
- на оплату медицинского лечения/операций работника в соответствии с перечнем видов заболеваний, при которых может устанавливаться срок временной нетрудоспособности более двух месяцев.

Работникам оплачивается компенсация по временной нетрудоспособности в соответствии с трудовым законодательством.

Беременным женщинам, женщинам, родившим ребенка (детей), работникам, усыновившим или удочерившим новорожденного ребенка (детей), предоставляются в соответствии с Трудовым Кодексом РК следующие отпуска в связи с рождением ребенка:

- отпуск по беременности и родам,
- отпуск без сохранения заработной платы по уходу за ребенком до достижения им возраста трех лет.

В 2012 году размер социальных отчислений и социальной поддержки составил 103,7 млн. тенге, что превышает показатель 2011 года на 10,3%.



Компанией осуществляется добровольное страхование на случай болезни работников и членов их семей, а также страхование работников от несчастных случаев.

В 2012 году Фондом недвижимости заключен договор страхования работников на случай болезни на общую сумму 15,8 млн. тенге (в 2011 году — 14,2 млн. тенге).

Также заключен договор обязательного страхования работников от несчастных случаев при исполнении ими трудовых (служебных) обязанностей на сумму 270,3 тыс.тенге (в 2011 году сумма договора составила 209,4 тыс. тенге).

В 2009–2012 гг. случаев производственного травматизма не было.

Согласно действующему законодательству Республики Казахстан все штатные сотрудники Компании обязаны перечислять пенсионные взносы в пенсионные фонды.

..... Обязательные пенсионные взносы работников, тыс. тенге		
2010	2011	2012
48 805	59 793	59 812

▷ Вовлеченность персонала

В целях оценки социального самочувствия в трудовом коллективе ежегодно проводится исследование вовлеченности персонала в соответствии с Методологией по проведению исследования вовлеченности персонала Единственного акционера посредством веб–опроса сотрудников.

Индекс вовлеченности по итогам оценки в 2012 г. составил 70%, что характеризует стабильную и позитивную ситуацию в коллективе, и является одним из высоких показателей среди компаний АО «Самрук–Қазына».

Данный индекс включает в себя:

Индекс удовлетворенности — 75%,

Индекс лояльности — 70%,

Индекс поддержки инициатив — 64%.

94% сотрудников выразили удовлетворенность содержанием работы, взаимоотношениями с непосредственным руководителем, 93% — соответствием квалификации руководителя занимаемой должности, 92% — взаимоотношениями с коллегами, 83% — возможностью учиться чему-то новому, 77% — условиями работы, 74% — системой оплаты труда.

Важнейшим показателем удовлетворенности работников Компании является отсутствие трудовых споров.

▷ Экологическая ответственность

В 2012 году Фондом недвижимости принята Экологическая политика.

Фонд недвижимости стремится к соблюдению принципов максимально бережного отношения к окружающей среде и рационального использования природных ресурсов, способствует предупреждению негативных воздействий на окружающую среду, предпринимает инициативы, направленные на повышение ответственности за состояние окружающей среды, содействует развитию и распространению экологически чистых и энергосберегающих технологий.

На этапе отбора проектов:

Фонд недвижимости при отборе проектов руководствуется перечнем рекомендуемых технологий по комфортности, безопасности, экономичности в обслуживании жилых объектов в соответствии со СНиП РК и мировым опытом.

Это позволяет обеспечить применение энергоэффективных технологий, рациональное использование ресурсов, минимизировать экологические риски.

На этапе реализации проектов Фонд недвижимости обеспечивает реализацию следующих мероприятий:

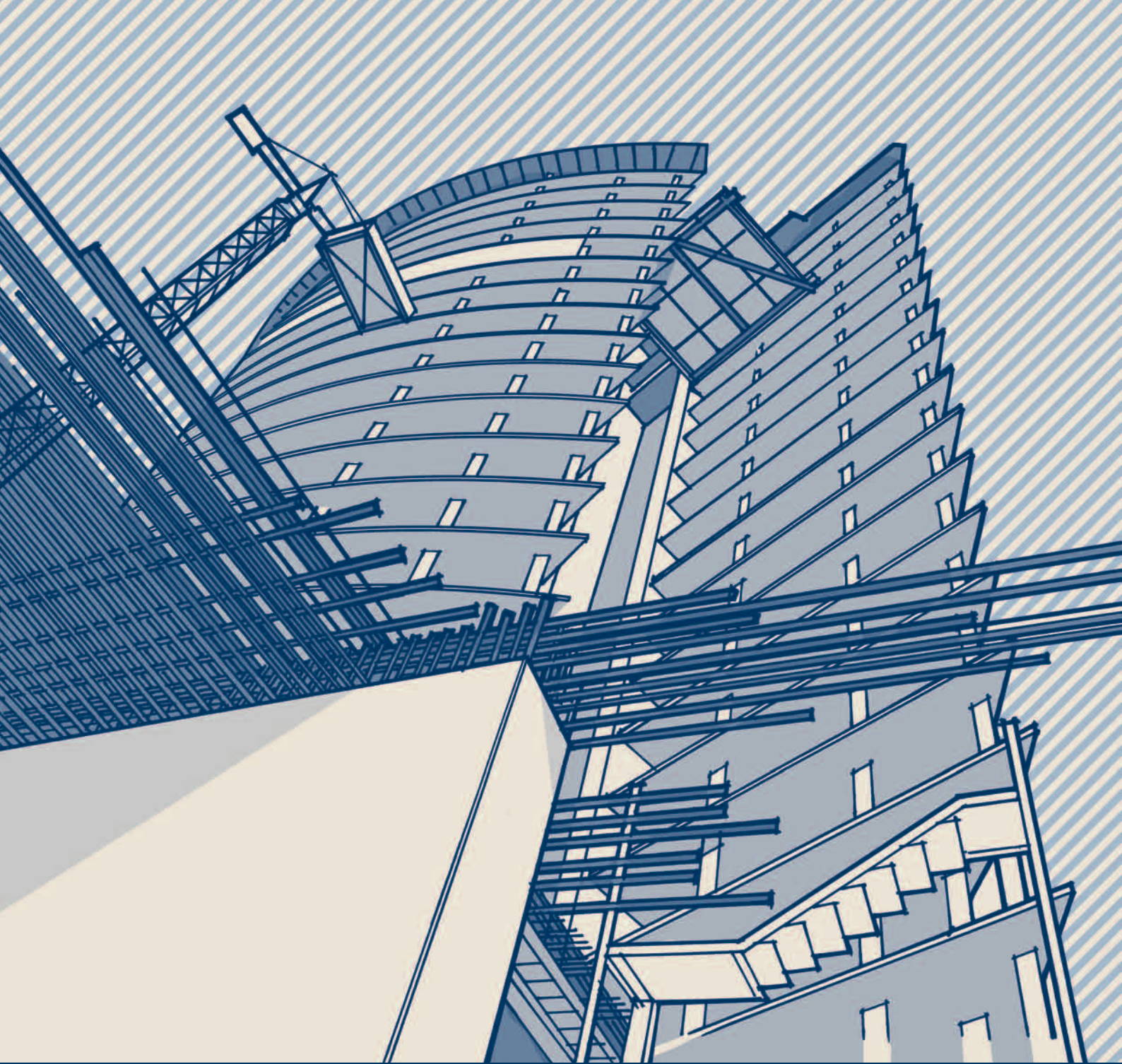
- мониторинг охраны воздушного бассейна, путем контроля наличия катализаторных конверторов для очистки выхлопных газов в автомашинах, использующих в качестве топлива неэтилированный бензин, контроль внедрения присадок к топливу, снижающих токсичность и дымность отработанных газов, оснащение транспортных средств, работающих на дизельном топливе, нейтрализаторами выхлопных газов; контроль внедрения и совершенствования технических и технологических решений, (включая переход на другие (альтернативные) виды топлива, сырья, материалов, и пр.) позволяющих снижать негативное воздействие на окружающую среду, не предусмотренные проектной документацией;
- мониторинг охраны и рационального использования водных ресурсов, путем контроля строительства сетей для транспортировки дренажных, шахтных и ливневых вод, хозяйственно-бытовых, производственных и сельскохозяйственных сточных вод и отходов (шламонакопителей, отстойников, золоотвалов, прудов—испарителей и т.п.);
- мониторинг охраны земельных ресурсов, путем контроля выполнения мероприятий, направленных на восстановление естественного природного плодородия или увеличения гумуса почв; мониторинг обязательного озеленения территорий жилого комплекса и увеличения площадей зеленых насаждений;
- мониторинг обращения с отходами производства и потребления, путем контроля внедрения технологий по сбору, транспортировке, обезвреживанию, использованию и переработке любых видов отходов, в том числе бесхозных; контроль проведения мероприятий по ликвидации несанкционированных (стихийных) свалок и исторических загрязнений, мероприятий по недопущению в дальнейшем их возникновения, своевременному проведению рекультивации земель, нарушенных в результате загрязнения производственными, твердыми бытовыми и другими отходами;
- мониторинг исполнения предписаний и предложений, выданных уполномоченными органами в области охраны окружающей среды, в соответствии с требованиями действующего экологического законодательства;
- мониторинг применения энергосберегающих технологий, контроль за заменой энергоемких процессов и материалов на более энергоэффективные, внедрением технологий, призванных эффективно использовать энергоресурсы здания (энергосберегающее остекление, бесшумные лифты, теплые полы, система управления светом, искусственная акклиматизация, беспроводная связь и пр.), а также других инновационных технологий, позволяющих снизить негативное воздействие на окружающую среду.

Применение экологических принципов при реализации общей деятельности:

В корпоративном центре и дочерних организациях Фонда недвижимости в целях управления собственным воздействием на экологическую среду и реализации указанных принципов, осуществляются меры бережливого потребления бумаги, расходных материалов и энергоресурсов; внедряются и совершенствуются системы электронного документооборота, системы электронной отчетности и др.

Фонд недвижимости в своей деятельности, следуя принципам максимально бережного и рационального отношения к окружающей среде, будет всячески поддерживать инициативы по охране окружающей среды в том числе:

- предупреждение негативных воздействий на состояние окружающей среды, применение лучших природоохранных практик;
- содействие развитию и распространению экологически чистых технологий;
- инициативы по использованию альтернативных источников энергии, снижению энергопотребления и повышению энергоэффективности.



ПЕРСПЕКТИВЫ НА 2013 ГОД

В 2013 году Фонд недвижимости продолжит реализацию Программы «Доступное жилье — 2020», утвержденной в 2012 году.

Планируется увеличить пул недвижимости по данной Программе до 550 тыс.кв.м. Инвестиции в строительство составят 38,3 млрд. тенге.

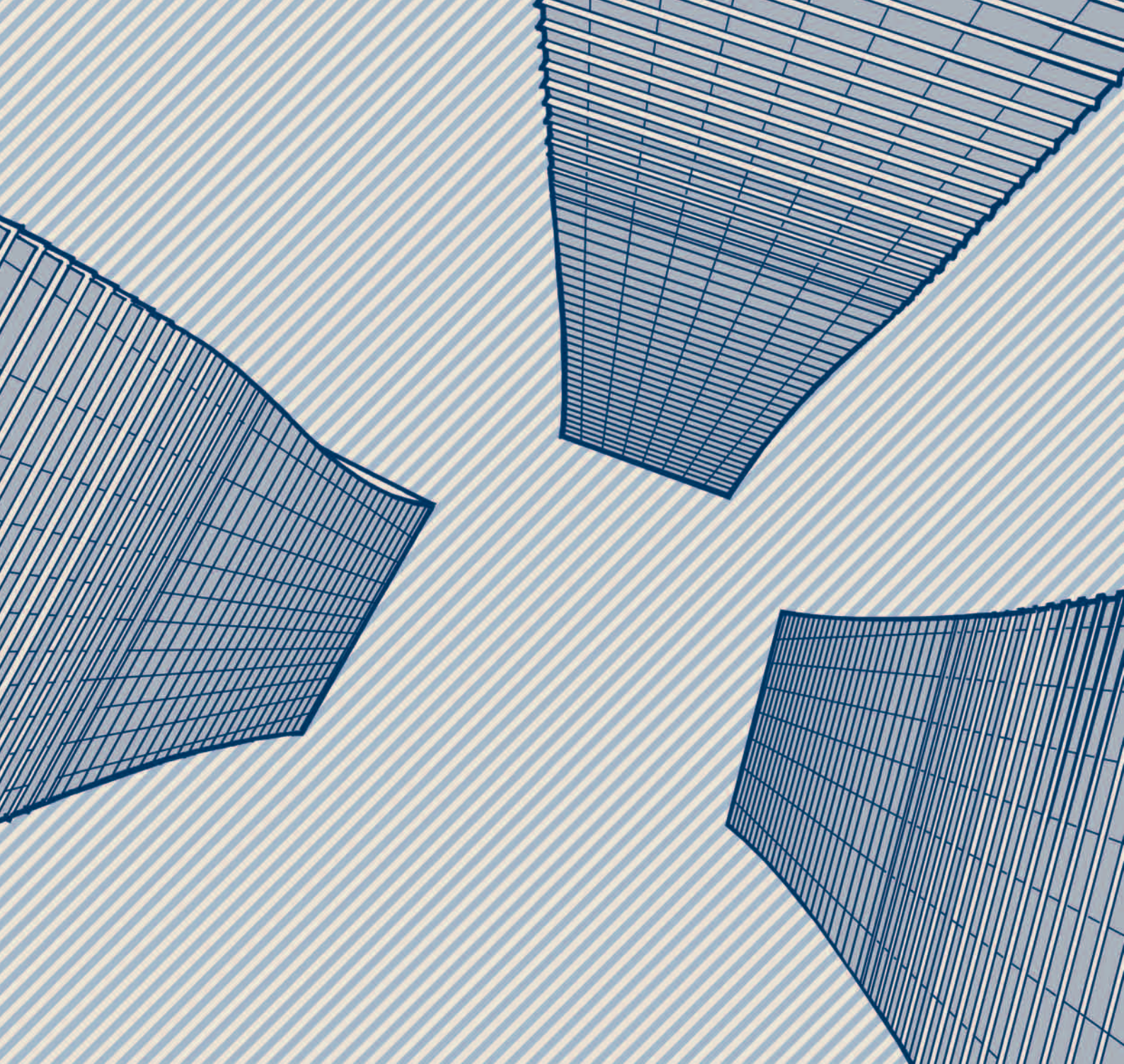
В конце 2013 года будут введены в эксплуатацию первые очереди жилых объектов (75,9 тыс. кв. м) в рамках Программы «Доступное жилье — 2020».

В 2013 году планируется полностью завершить антикризисную программу. Будут введены в эксплуатацию 3 последних объекта в рамках данной программы.

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

В рамках управления активами деятельность Фонда недвижимости будет направлена на увеличение доли реализованного пула недвижимости, которая должна составить 86%, а также на оптимизацию расходов, связанных с содержанием недвижимости.

Фондом недвижимости будет продолжена деятельность по совершенствованию системы корпоративного управления. Планируется достичь рейтинга корпоративного управления на уровне не ниже 60%.



ОБ ОТЧЕТЕ

Фонд недвижимости стремится предоставлять своевременную, достоверную и полноценную информацию о результатах деятельности.

Следуя современным тенденциям в области раскрытия информации, Фонд недвижимости представляет первый интегрированный отчет за 2012 год, который характеризует целостный подход к оценке результатов деятельности с учетом политики устойчивого развития.

Область охвата и границы отчета

Отчет отражает деятельность Фонда недвижимости за период с 1 января по 31 декабря 2012 года.

Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Руководства по отчетности в области устойчивого развития Глобальной инициативы по отчетности (GRI), версия 3.1, и отраслевыми приложениями к Руководству для сектора финансовых услуг. Отчет соответствует критериям уровня применения «С». Перечень показателей и степень их раскрытия приведены в таблице стандартных элементов GRI.

Информация, раскрытая в Отчете, представлена в консолидированном виде и охватывает деятельность всей Группы Фонда недвижимости.

Содержание отчета определено в соответствии с рекомендациями Руководства GRI на основании следующих аспектов:

- определение интересов и ожиданий заинтересованных лиц;
- определение тем и вопросов, значимых с точки зрения влияния на деятельность и реализацию стратегии развития Фонда недвижимости;
- определение воздействия деятельности Фонда недвижимости на экономику, общество, окружающую среду и заинтересованные стороны.

Интегрированный отчет за 2012 год на казахском, русском и английском языках размещен на корпоративном вебсайте www.fnsk.kz, также как и годовые отчеты Компании за предыдущие годы.

Бумажные версии Отчета могут быть предоставлены по запросу на указанные ниже контактные данные.

Заверение

Данный отчет не прошел независимого заверения показателей в области устойчивого развития. Фонд недвижимости осознает, что проведение независимого заверения отчетов в области устойчивого развития позволяет повысить сбалансированность, надежность и достоверность представленных результатов деятельности Общества, а также отвечать требованиям заинтересованных сторон.

Учитывая, что данный Отчет является первым интегрированным годовым отчетом, Фонд недвижимости в будущем будет стремиться обеспечить проведение независимого заверения.

Контактная информация

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

Для получения общей информации:

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

010000, г. Астана, ул. Орынбор, 10.

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

В случае возникновения вопросов относительно отчета или его содержания просим связаться с нами по следующим контактам:

Беришбаева Райса Агзамовна

Менеджер Департамента корпоративного развития

Тел. +7 7172 570190 r.berishbayeva@fnsk.kz.



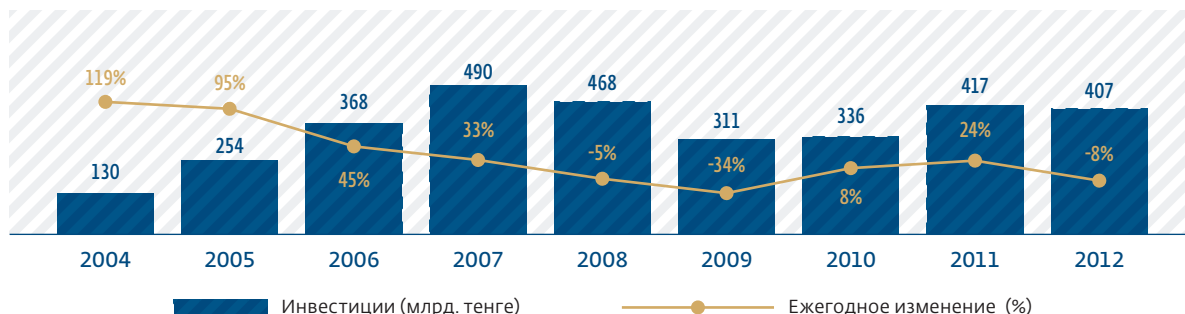
АНАЛИЗ СЕКТОРА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Основные показатели сектора жилищного строительства

1.1. Инвестиции в жилищное строительство

В 2012 году по республике **инвестиции в жилищное строительство** составили 407,0 млрд. тенге, что на 8,4% меньше, чем в 2011 году. В региональном разрезе за январь–декабрь 2012 года — в г. Алматы и в г. Астана было направлено 64,9 млрд. тенге и 61,2 млрд. тенге соответственно.

..... Объем и динамика инвестиций в жилищное строительство, 2004–2012гг.



Источник: Агентство РК по статистике

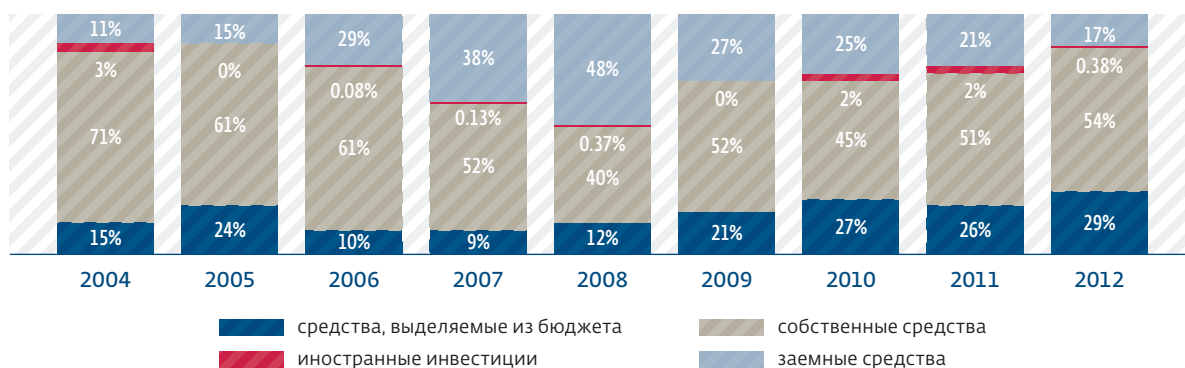
1.2. Источники инвестиций в жилищное строительство в 2012 году. По Казахстану основными источниками инвестиций в жилищное строительство остаются собственные средства застройщиков и населения. В 2012 году их доля составила 54%, что на 3% выше показателя 2011 года.

Начиная с 2009 года, происходит рост средств, выделяемых из бюджета на жилищное строительство, при снижении доли заемных средств. Данная тенденция сохранилась и в отчетном периоде: доля средств, выделяемых из бюджета составила 29%, против 26% в 2011 году; доля заемных средств снизилась на 4% с 21% в 2011 году до 17% в 2012 году.

В г. Алматы доля заемных средств за 2012 год составила 39%.

В г. Астана доля заемных средств составила 49%, собственные и бюджетные средства составили 27% и 24% соответственно.

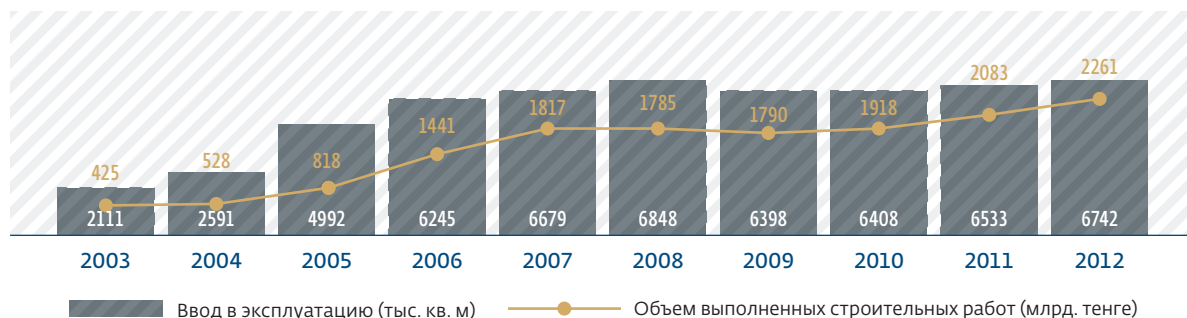
..... Источники инвестиций в жилищное строительство в Республике Казахстан



Источник: Агентство РК по статистике

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

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



Источник: Агентство РК по статистике

Объем выполненных строительных работ (услуг) по Казахстану за январь–декабрь 2012 года увеличился на 2,9% по сравнению с 2011 годом и составил 2 261,5 млрд. тенге.

Увеличение объема строительных работ наблюдается практически во всех регионах за исключением Атырауской, Западно-Казахстанской и Мангистауской областей. При этом значительный рост отмечался в Жамбылской (в 1,7 раза), Костанайской (в 1,3 раза), Актыбинской и Павлодарской (в 1,2 раза) областях г. Алматы (на 7,1%).

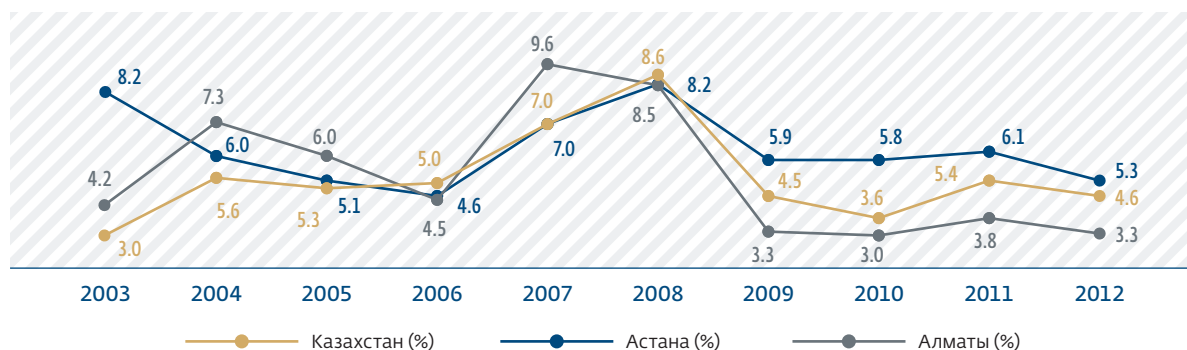
Вместе с тем, лидерами по доле в объеме строительных работ в целом по Казахстану остаются г. Астана (13,5%), Атырауская область (12,7%) и г. Алматы (10,3%).

Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий в 2012 году увеличилась на 3,2% по сравнению с 2011 годом и составила 6 741,9 тыс.кв. м. Всего по республике **сдано в эксплуатацию** 58 256 квартир. Большая часть жилья — 5 464 тыс. кв. м или 81,0% сдана в эксплуатацию частными застройщиками, из них населением — 3 336 тыс. кв. м, что в общем объеме ввода составляет 49,5%.

Увеличение ввода жилья наблюдалось в двенадцати регионах республики. Значительный рост был отмечен в Павлодарской (в 1,6 раза), Южно-Казахстанской (в 1,5 раза), Алматинской (в 1,2 раза) областях и г. Алматы (на 1,5%).

1.4. Индекс цен в строительном секторе за 2012 год составил 104,6%. Цены на строительно-монтажные работы увеличились за год на 5,3%, машины и оборудование — на 2,5%, прочие работы и затраты — на 4,6%.

... Изменение цен на элементы технологической структуры (на конец периода, к декабрю предыдущего года) ...



Источник: Агентство РК по статистике

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



Источник: Агентство РК по статистике

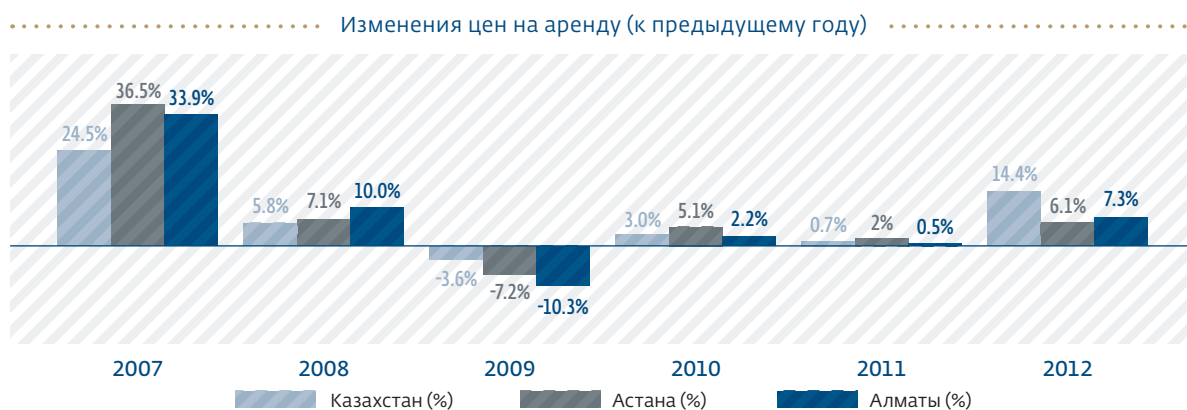
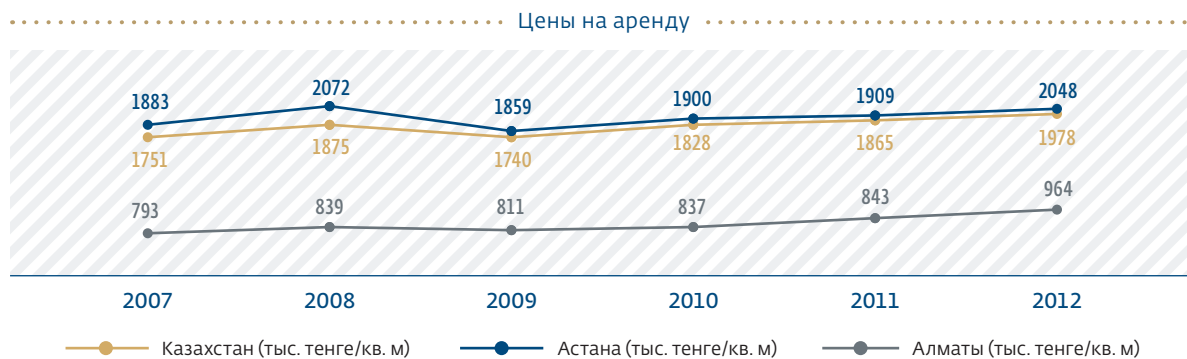
В 2012 году продолжилась тенденция повышения цен на рынке жилья. В среднем по стране цена 1 кв. м нового жилья составила 172,8 тыс. тенге (рост к декабрю 2011 года — на 12,1%), перепродажи благоустроенного — 129,1 тыс. тенге (рост к декабрю 2011 года — на 16,8%). Цена аренды недвижимости также повысилась по сравнению с 2011 годом.

Наибольшее увеличение цен на новое жилье по сравнению с 2011 годом наблюдается в г. Актобе (+35,6%), г. Талдыкорган (+32,7%), г. Семей (+27,3%). В городах Алматы, Астана и Атырау цена 1 кв. м нового жилья составила 244,4 тыс. тенге, 217,4 тыс. тенге и 199,3 тыс. тенге соответственно. В остальных крупных городах Казахстана данный показатель ниже среднереспубликанского значения.



Источник: Агентство РК по статистике

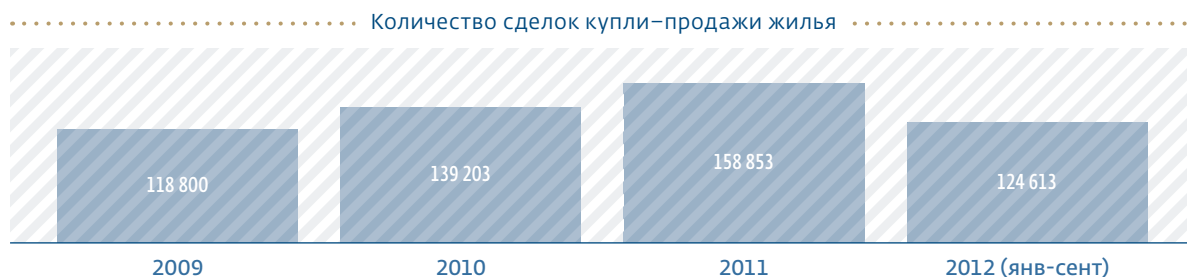
Цены на аренду жилья



Источник: Агентство РК по статистике

Средняя цена аренды благоустроенного жилья в 2012 году по стране составила 964 тенге за 1 кв. м, а рост к декабрю 2011 года — 14,4%. Наиболее высокая цена аренды за 1 кв. м зафиксирована в г. Алматы (2 048 тенге), г. Астана (1 978 тенге), г. Актау (1 796 тенге), г. Атырау (1 304 тенге), г. Актобе (967 тенге), в остальных крупных городах данный показатель ниже среднего значения по стране. А наибольший рост цен аренды жилья по отношению к декабрю 2011 года приходится на г. Актау (+113,8%) и г. Актобе (+31,7%).

Количество сделок купли-продажи жилья³ в январе–сентябре 2012 года составило 124 613, что больше на 9,3% по сравнению с аналогичным периодом 2011 года.

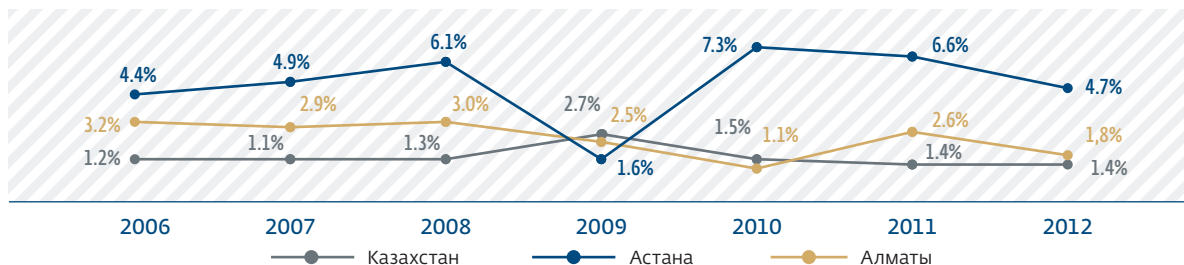


Источник: Агентство РК по статистике

³ Согласно данным Агентства РК по статистике МЮРК временно приостановлено предоставление информации о количестве сделок купли-продажи жилья Агентству РК по статистике в целях исключения публикации недостоверных данных за период октябрь–декабрь 2012 года.

2. Основные показатели, влияющие на сектор жилищного строительства

Темпы прироста населения Казахстана



Источник: Агентство РК по статистике

2.1. По состоянию на 1 января 2013 года **население Республики Казахстан** составило 16 911,9 тыс.человек, в том числе в г. Астана — 778,1 тыс.человек и г. Алматы — 1 475,6 тыс.человек.

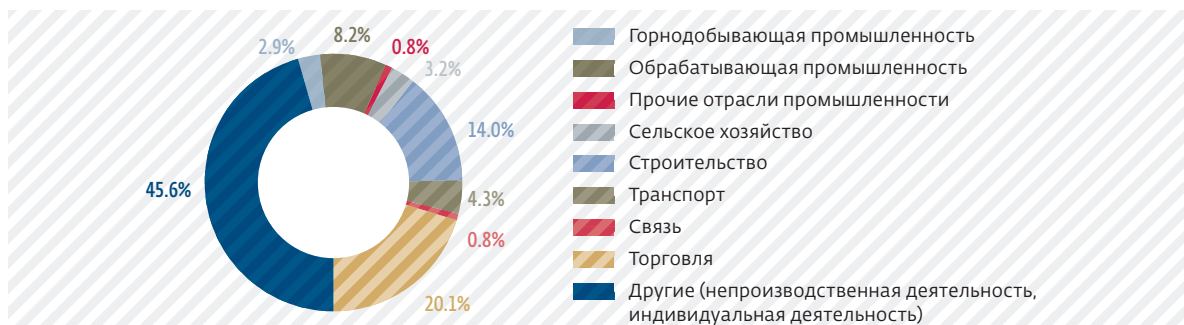
2.2. Среднедушевые номинальные денежные доходы населения в декабре 2012 года, по предварительным данным, составили 59 423 тенге, увеличившись по сравнению с соответствующим периодом 2011 года на 5,9%. Реальные денежные доходы населения по сравнению с соответствующим периодом снизились на 0,1%.

Лидирующие позиции по размерам среднедушевых денежных доходов в декабре 2012 года по-прежнему занимают Атырауская область, города Алматы и Астана, где данный показатель превысил среднереспубликанский уровень в 2,2–1,9 раза. В числе самых низкодоходных регионов в декабре 2012 года отмечены Южно-Казахстанская, Жамбылская и Алматинская области, в которых величина доходов населения составила от 57,1% до 75,6% от республиканского уровня.

Вместе с тем, наибольшие темпы роста реальных денежных доходов населения отмечаются в Алматинской и Восточно-Казахстанской областях. Соотношение между максимальными и минимальными величинами номинальных денежных доходов по регионам в декабре 2012 года составило 3,9 раза (в декабре 2011 года — 3,8 раза).

2.3. Строительство остается одним из основных отраслей, кредитруемых БВУ. Строительство на 1 января 2013 года в ссудном портфеле БВУ составляет порядка 14%, или 1 397,0 млрд. тенге. Вместе с тем, непроизводственная сфера (включая индивидуальную деятельность) составляет 45,6% от объема ссудного портфеля, торговля — 20,1%. В 2011 году данные показатели составили 44% и 20,8% соответственно. Таким образом, отраслевая структура **ссудного портфеля БВУ** за 2012 год изменилась незначительно.

Займы БВУ по видам экономической деятельности



Источник: НБ РК

Кредитный портфель БВУ



Источник: Комитет по контролю и надзору финансового рынка и финансовых организаций НБ РК

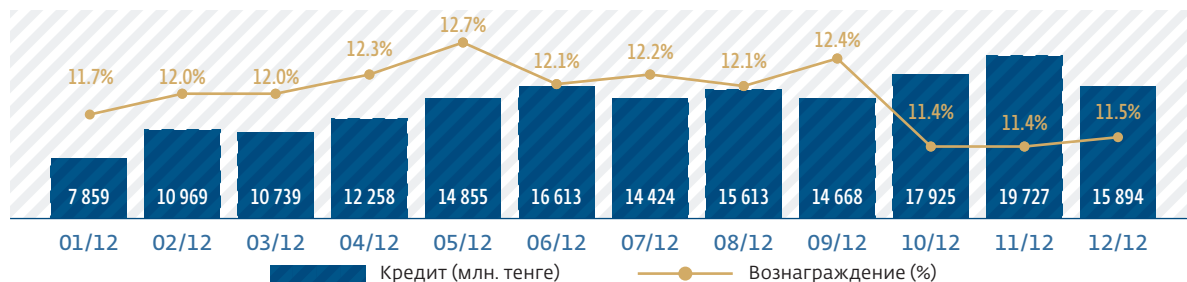
Кредитный портфель банковского сектора РК на отчетную дату составил 11 656,6 млрд. тенге, увеличившись по сравнению с началом года на 1 183,8 млрд. тенге или 11,3%.

В тоже время наблюдается незначительное ухудшение качества совокупного ссудного портфеля БВУ: доля неработающих займов (сомнительные 5 категории и безнадежные) от общего объема кредитного портфеля составила 36,7%, увеличившись на 1,6 процентных пункта с начала текущего года.

Происходит рост кредитования БВУ физических лиц для строительства и покупки недвижимости. Объем кредитов БВУ физическим лицам на покупку и строительство жилья, выданных в 2012 году, превышает аналогичный показатель 2011 года на 36,4%. **Займы физическим лицам на покупку и строительство жилья** по состоянию на 1 января 2013 года составили 919,9 млрд. тенге, в том числе ипотечные жилищные займы — 832,6 млрд. тенге. Средневзвешенная ставка вознаграждения по ипотечным кредитам за 2012 год составила 12,0%.

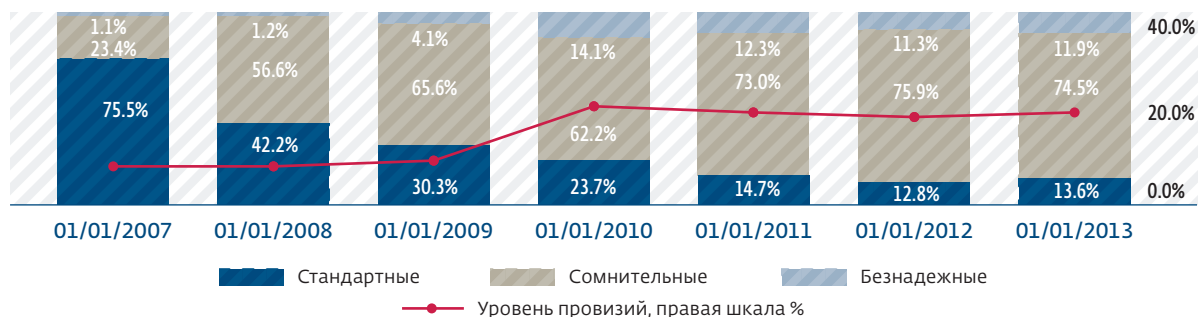
В **структуре ипотечных жилищных займов** произошел незначительный рост доли стандартных займов — с 12,8% до 13,6%, рост безнадежных кредитов — с 11,3% до 11,9% при снижении доли сомнительных кредитов с 75,9% до 74,5%.

Кредиты БВУ, выданные физическим лицам на строительство и приобретение недвижимости



Источник: НБ РК

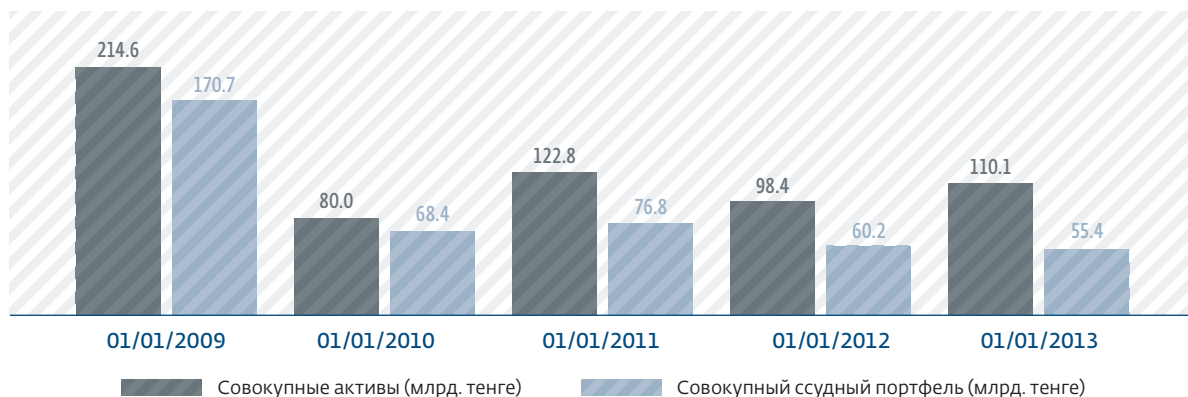
Качество ипотечных кредитов БВУ



Источник: Комитет по контролю и надзору финансового рынка и финансовых организаций НБ РК

Структура кредитного портфеля ипотечных организаций

Совокупные активы и займы, выданные ипотечными компаниями



Источник: Комитет по контролю и надзору финансового рынка и финансовых организаций НБ РК

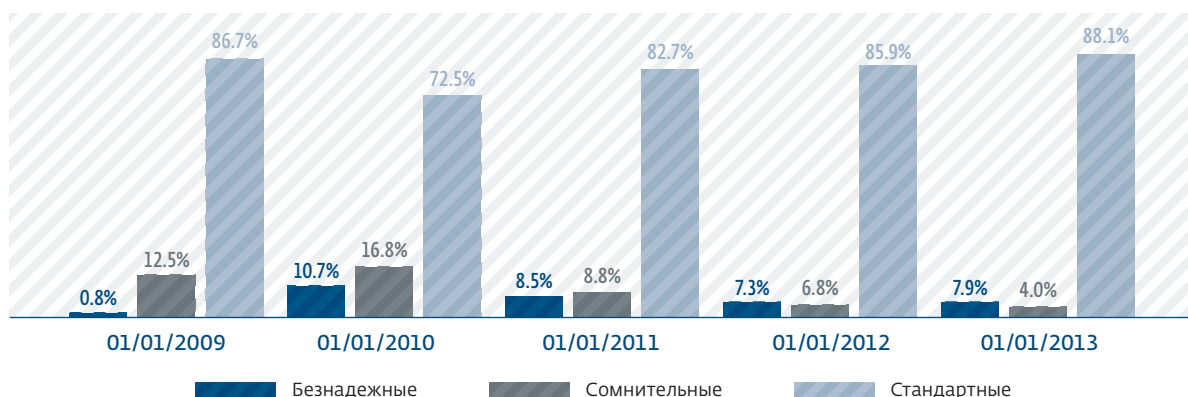
Анализ программ ипотечного кредитования, предлагаемых БВУ, показывает, что ситуация на ипотечном рынке остается без особых изменений. Эффективные ставки по ипотечному кредитованию колеблются от 12,69% до 18,6%. Некоторые БВУ отказываются от обязательного первоначального взноса, если заемщиком предоставляется дополнительное обеспечение.

На 1 января 2013 года на финансовом рынке республики функционировали **3 ипотечные организации**. Наибольшую долю в совокупном ссудном портфеле ипотечных организаций занимает АО «ИО «Казахстанская ипотечная компания» — 98,9%.

В 2013 году совокупный размер активов ипотечных организаций составил 110,1 млрд. тенге, увеличившись на 11,9% по сравнению с показателем на 1 января 2012 года. Вместе с тем, совокупный ссудный портфель ипотечных организаций снизился за год на 8,0%.

Анализируя качество структуры кредитного портфеля ипотечных организаций, необходимо отметить рост доли стандартных кредитов. По состоянию на 1 января 2013 года на долю стандартных кредитов приходилось 88,1%. Доля сомнительных кредитов снизилась с 6,8% до 4,0%, доля безнадежных займов увеличилась с 7,3% до 7,9%.

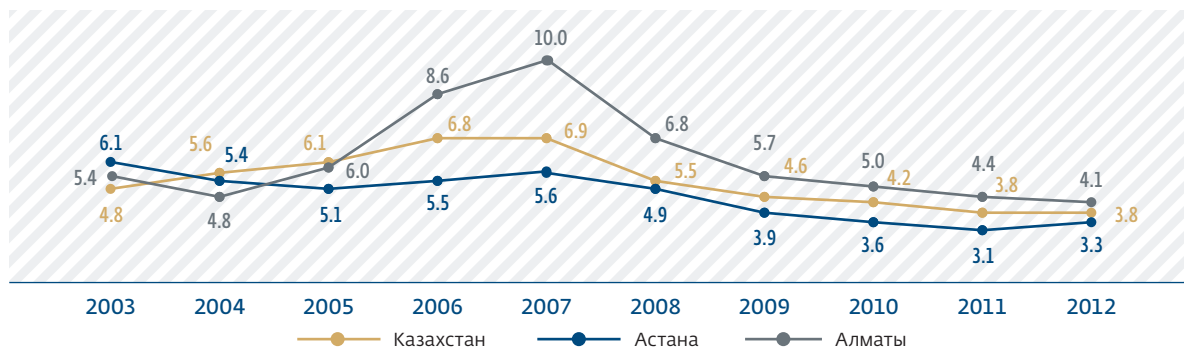
Качество ссудного портфеля ипотечных организаций



Источник: Комитет по контролю и надзору финансового рынка и финансовых организаций НБ РК

3. Анализ доступности жилья

..... Коэффициент доступности жилья



Источник: Расчеты Фонда недвижимости «Самрук-Қазына»

3.1. Начиная с 2007 года, в целом по Казахстану прослеживается тенденция повышения **доступности жилья**⁴. Если в конце 2007 года показатель доступности жилья составлял около 7 лет, то к концу 2011 года он понизился до 4 лет, что отражает переход из категории «значительно недоступное жилье» в «умеренно недоступное жилье». Коэффициент доступности жилья в г. Алматы по-прежнему остается высоким, хотя наблюдается значительное улучшение по сравнению с 2007 годом.

4. Меры государственной поддержки жилищного строительства

Во исполнение Послания Президента Республики Казахстан от 27.01.2012 года «Социально-экономическая модернизация — главный вектор развития Казахстана», постановлением Правительства Республики Казахстан от 21.06.2012 г. №821 утверждена Программа «Доступное жилье — 2020» (далее — Программа).

В рамках настоящей Программы предусмотрен комплекс мер государственной поддержки следующих действующих и новых основных направлений жилищного строительства: строительство жилья местными исполнительными органами для очередников, а также через АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» (ЖССБК) для всех категорий граждан и для молодых семей, возведение арендного жилья по линии АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» (АО «КИК»), строительство и реализация жилья через АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына», намечено более активное привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства, развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов застройки, индивидуального жилищного строительства (ИЖС), а также развитие строительной индустрии и другие направления. Главной целью государственной жилищной политики является создание условий для обеспечения граждан доступным жильем.

⁴ Доступность жилья оценивается с использованием специального индекса, который вычисляется как средняя цена 1 кв. м, умноженная на 18 (норма обеспеченности жильем согласно СНиП РК) и деленная на значение заработной платы за 1 год (среднемесячная заработная плата, умноженная на 12 (количество месяцев)) и умноженная на коэффициент 3/2 (3 человека в семье: 2 взрослых и 1 ребенок; 2 заработные платы). Пределы колебания данного коэффициента характеризуют доступное жилье (до 3), умеренно недоступное жилье (3,1–4), серьезно недоступное жилье (4,1–5), значительно недоступное жилье (выше 5,1). Данный коэффициент оценивает, сколько лет должна работать семья из 3 человек, чтобы заработать на квартиру площадью в 54 кв.м, при условии что весь доход идет на уплату стоимости квартиры.

Цель	Задачи	Механизмы
Комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающее дальнейшее повышение доступности жилья для населения	<ul style="list-style-type: none"> создание полноценного сбалансированного рынка жилья; привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства; развитие инженерно-коммуникационной инфраструктуры районов жилищной застройки; решение вопроса сноса аварийного жилья; развитие индивидуального жилищного строительства; поддержка строительства жилья некоммерческими объединениями граждан, в том числе жилищными строительными кооперативами, а также индивидуальными застройщиками. 	<ol style="list-style-type: none"> Жилье для граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном МИО в частном жилищном фонде (жилье для очередников МИО). Жилье по линии ЖССБК: <ol style="list-style-type: none"> для всех категорий населения; для молодых семей Жилье АО «КИК». Ремонт жилищного фонда по Программе модернизации в Республике Казахстан на 2011-2020 гг. (вторичное жилье). Жилье в рамках пилотных проектов по сносу аварийного жилья. ИЖС. Строительство инженерно-коммуникационной инфраструктуры. Строительство жилья в рамках Программы занятости 2020. Строительство жилья АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

В республике ведется работа по совершенствованию системы жилищных строительных сбережений. АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» в 2012 году заключил 88 912 договоров на сумму 219 240 млрд. тенге. В целом по состоянию на 1 января 2013 года с начала деятельности АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» заключено 372 857 тысяч договоров о жилищных строительных сбережениях с общей суммой накопления 745,21 млрд. тенге. Всего выдано 46 762 займов на общую сумму около 149,01 млрд. тенге. По линии жилстройсбережений в 2012 году подписано 32 пообъектных соглашения с МИО на строительство более 3 тыс. квартир общей площадью 194 тыс. кв. м. С учетом соглашений, подписанных в 2011 году, предусмотрено строительство всего 110 домов на 8021 квартиру общей площадью 529 тыс. кв.м.

По линии АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» в 2012 году получено 21,4 га в 7 регионах, в том числе г. Астана и г. Алматы, на которых в 2013 году начнется строительство жилья на сумму 7,7 млрд. тенге с заделом на 2014 год более 10 млрд. тенге общим объемом 170 тыс. кв. м.

В 2012 году на развитие и обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры в районах жилищной застройки из республиканского бюджета предусмотрено выделение целевых трансфертов в сумме 57 004,4 млн. тенге, в том числе Акмолинской области на проведение предварительных работ по развитию села Коши, как города-спутника города Астаны — 1 939,6 млн. тенге и Алматинской области на проведение предварительных работ по строительству четырех городов-спутников города Алматы — 4 064,8 млн. тенге.

В рамках настоящей Программы АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» осуществляет финансирование проектов по строительству жилых объектов, в том числе пилотных. Для осуществления строительства жилья по данному направлению используются собственные средства АО «Самрук-Қазына» и средства Национального фонда.



ОТЧЁТ
НЕЗАВИСИМЫХ
АУДИТОРОВ

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»
Консолидированная финансовая отчётность
За год, закончившийся 31 декабря 2012 года
с отчётом независимых аудиторов

Отчёт независимых аудиторов
Консолидированная финансовая отчётность
Консолидированный отчёт о финансовом положении
Консолидированный отчёт о совокупном доходе
Консолидированный отчёт об изменениях в капитале
Консолидированный отчёт о движении денежных средств
Примечания к консолидированной финансовой отчётности

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Акционеру АО «Фонд Недвижимости «Самрук–Казына»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности компании АО «Фонд недвижимости «Самрук–Казына» и ее дочерних компаний (далее — «Группа»), которая включает консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 года, консолидированный отчет о совокупном доходе, консолидированный отчет об изменениях в капитале и консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также информацию о существенных аспектах учетной политики и другую пояснительную информацию.

Ответственность руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности

Руководство Группы несёт ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчётности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности, а также за процедуры внутреннего контроля, необходимые, по мнению руководства, для обеспечения подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибки.

Ответственность аудиторов

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют, чтобы мы соблюдали этические нормы и спланировали и провели аудит с тем, чтобы получить достаточную уверенность в отсутствии существенного искажения консолидированной финансовой отчетности.

Аудит включает выполнение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств в отношении сумм и информации, представленных в консолидированной финансовой отчетности. Выбор процедур основывается на суждении аудитора, включая оценку риска существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибки. При оценке этого риска аудитор рассматривает аспекты внутреннего контроля в отношении подготовки и достоверного представления компанией консолидированной финансовой отчетности, чтобы определить процедуры аудита, необходимые в конкретных обстоятельствах, а не для выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля компании. Аудит также включает оценку уместности выбранной учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, и оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы считаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчётность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Группы на 31 декабря 2012 года, а также её финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности.

Ernst & Young LLP



Айсулу Нарбаева
Аудитор

Квалификационное свидетельство аудитора №
0000137 от 21 октября 1994 года



Евгений Жемалетдинов
Генеральный директор
ООО «Эрнст энд Янг»

Государственная лицензия на занятие аудиторской
деятельностью на территории Республики Казахстан:
серия МФЮ — 2, № 0000003, выданная Министерством
финансов Республики Казахстан от 15 июля 2005 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
По состоянию на 31 декабря 2012 года

В тысячах тенге	Прим.	2012	2011
АКТИВЫ			
Долгосрочные активы			
Основные средства	5	4.921.366	4.944.989
Инвестиционная недвижимость	6	1.639.635	1.629.330
Авансы, выданные строительным компаниям	8	14.008.807	3.547.395
Нематериальные активы		17.011	24.008
Долгосрочные финансовые активы	9	13.309.583	21.585.886
		33.896.402	31.731.608
Краткосрочные активы			
Товарно-материальные запасы		8.467	9.812
Недвижимость для реализации	7	157.046	673.667
Авансы, выданные строительным компаниям	8	1.750.111	224.410
Дебиторская задолженность	11	624.044	608.813
Предоплата по подоходному налогу		2.516	131.109
Прочие текущие финансовые активы	12	22.094.540	12.725.422
Прочие текущие активы	13	6.821	23.205
Денежные средства и их эквиваленты	14	37.145.010	32.976.265
		61.788.555	47.372.703
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	10	—	25.172.720
ИТОГО АКТИВЫ		95.684.957	104.277.031
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	15	19.990.162	19.876.956
Дополнительный оплаченный капитал	15	3.437.245	7.611.892
Фонд инструментов, имеющихся в наличии для продажи	15	(10.473)	87.997
Нераспределенная прибыль		6.008.379	3.611.055
Итого капитал		29.425.313	31.187.900
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочная часть займов от Материнской компании	16	166.718	15.320.839
Отложенные налоговые обязательства	25	128.769	149.184
Прочие долгосрочные обязательства	17	451.982	417.928
		747.469	15.887.951
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочная часть займов от Материнской компании	16	65.084.011	54.249.344
Обязательства по договорам «репо»	18	—	2.254.003
Кредиторская задолженность	19	46.636	106.651
Текущий подоходный налог к уплате		32.186	—
Прочие текущие обязательства	20	349.342	591.182
		65.512.175	57.201.180
Итого обязательства		66.259.644	73.089.131
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		95.684.957	104.277.031

Председатель Правления

Управляющий директор

Главный бухгалтер



Палымбетов Б.А.

Карибжанов М.Х.

Сипульдина Б.К.

Прилагаемая учетная политика и пояснительная записка на страницах с 5 по 40 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
По состоянию на 31 декабря 2012 года

В тысячах тенге	Прим.	2012	2011
Доходы	21	3.325.995	5.239.208
Себестоимость	22	(151.906)	(1.326.057)
Валовая прибыль		3.174.089	3.913.151
Общие и административные расходы	23	(1.564.171)	(1.293.013)
Расходы по созданию резервов на обесценение	12	(407.778)	—
Операционная прибыль		1.202.140	2.620.138
Доходы от финансирования	24	3.596.818	2.981.818
Расходы на финансирование	24	(751.630)	(1.437.681)
Прочие доходы		123.973	210.586
Прибыль до налогообложения		4.171.301	4.374.861
Расходы по налогу на прибыль	25	(792.000)	(1.101.604)
Прибыль за отчётный год		3.379.301	3.273.257
Прочий совокупный доход			
Чистые (расходы)/доходы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи	12	(120.469)	109.996
Влияние налога на прибыль	25	21.999	(21.999)
Прочий совокупный (расход)/доход за отчётный год, за вычетом налогов		(98.470)	87.997
Итого совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов		3.280.831	3.361.254

Председатель Правления

Управляющий директор

Главный бухгалтер


Палымбетов Б.А.

Карибжанов М.Х.

Сипульдина Б.К.

Прилагаемая учетная политика и пояснительная записка на страницах с 5 по 40 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2012 года

В тысячах тенге	Уставный капитал	Дополнительный оплаченный капитал	Фонд инструментов, имеющих в наличии для продажи (Прим. 15)	Нераспределенная прибыль	Итого
На 31 декабря 2010 года	15.000.000	11.356.866	–	395.272	26.752.138
Прибыль за отчётный период	–	–	–	3.273.257	3.273.257
Прочий совокупный доход	–	–	87.997	–	87.997
Итого совокупный доход	–	–	87.997	3.273.257	3.361.254
Выпуск акций (Прим. 15)	4.876.956	–	–	–	4.876.956
Изменение условий займа от Материнской компании (Прим. 16)	–	(3.744.974)	–	–	(3.744.974)
Дивиденды (Прим. 15)	–	–	–	(57.474)	(57.474)
На 31 декабря 2011 года	19.876.956	7.611.892	87.997	3.611.055	31.187.900
Прибыль за отчётный период	–	–	–	3.379.301	3.379.301
Прочий совокупный доход	–	–	(98.470)	–	(98.470)
Итого совокупный доход	–	–	(98.470)	3.379.301	3.280.831
Выпуск акций (Прим. 15)	113.206	–	–	–	113.206
Изменение условий займа от Материнской компании (Прим. 16)	–	(4.174.647)	–	–	(4.174.647)
Дивиденды (Прим. 15)	–	–	–	(981.977)	(981.977)
На 31 декабря 2012 года	19.990.162	3.437.245	(10.473)	6.008.379	29.425.313

Председатель Правления

Управляющий директор

Главный бухгалтер

Палымбетов Б.А.

Карибжанов М.Х.

Сипульдина Б.К.

Прилагаемая учетная политика и пояснительная записка на страницах с 5 по 40 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
 За год, закончившийся 31 декабря 2012 года

В тысячах тенге	Прим.	2012	2011
Операционная деятельность			
Прибыль до налогообложения		4.171.301	4.374.861
Корректировки на:			
Износ и амортизацию		173.567	63.517
Списание основных средств		1.355	–
Доходы от финансирования	24	(3.596.818)	(2.981.818)
Расходы на финансирование	24	751.630	1.437.681
Доход от переуступки прав требования на здание бизнес-центра	21	(1.684.950)	–
Доход от продажи дочерней компании		(57.831)	–
Резерв по обесценению	12	407.778	–
Корректировки оборотного капитала			
Изменение в товарно-материальных запасах		305.062	(5.098)
Изменение в дебиторской задолженности		334.813	919.189
Изменение в прочих текущих активах		(110.670)	1.169.770
Изменение в кредиторской задолженности		(60.015)	88.473
Изменение в прочих текущих обязательствах		(241.840)	(5.561)
		393.382	5.061.014
Подоходный налог уплаченный		(629.637)	(934.185)
Проценты уплаченные		(315.365)	(101.405)
Чистые денежные потоки (использованные в) / от операционной деятельности		(551.620)	4.025.424
Инвестиционная деятельность			
Предоплата на приобретение объектов недвижимости		(13.169.997)	(26.414.469)
Возврат средств застройщиками		41.723.182	12.472.645
Депозиты в банках		(22.201.000)	–
Возврат депозитов		7.288.280	5.968.200
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(8.735)	(63.623)
Операции с ценными бумагами, нетто		(27.617)	394.704
Проценты полученные		3.187.660	1.548.274
Чистые денежные потоки от / (использованные в) инвестиционной деятельности		16.791.773	(6.094.269)
Финансовая деятельность			
Получение займов от Материнской компании		22.562.252	22.238.034
Погашение займов от Материнской компании		(31.397.680)	(14.585.824)
Получение денежных средств по договорам «репо»		(2.254.003)	1.402.999
Дивиденды уплаченные		(981.977)	(57.474)
Чистые денежные потоки (использованные в) / от финансовой деятельности		(12.071.408)	8.997.735
Чистое увеличение в денежных средствах и их эквивалентах		4.168.745	6.928.890
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	14	32.976.265	26.047.375
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	14	37.145.010	32.976.265

Раскрытие неденежных операций представлено в Примечании 26.

Председатель Правления

Управляющий директор

Главный бухгалтер


 Палымбетов Б.А.
 Карибжанов М.Х.
 Сипульдина Б.К.

Прилагаемая учетная политика и пояснительная записка на страницах с 5 по 40 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2012 года

1. КОРПОРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

В 2010 году Компания основала две дочерние компании — ТОО «ФН Менеджмент» и ТОО «» (совместно именуемые — «Группа»). Основная деятельность дочерних компаний раскрыта в *Примечании 2*.

Миссия Группы заключается в повышении доступности жилья для населения посредством инвестирования в жилищное строительство.

Основная деятельность Компании включает следующее:

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

Настоящая финансовая отчётность представляет собой, на консолидированной основе, финансовые результаты деятельности Группы за год на 31 декабря 2012 года и ее финансовое положение на указанную дату.

Консолидированная финансовая отчётность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2012 года, была утверждена к выпуску руководством Группы 20 февраля 2013 года.

2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

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

Данная консолидированная финансовая отчётность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости, если иное не указано в учетной политике и примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчётности.

Консолидированная финансовая отчётность представлена в казахстанских тенге (далее — «тенге»), а все суммы округлены до целых тысяч, кроме случаев, где указано иное.

Основа консолидации

Консолидированная финансовая отчётность включает финансовую отчётность Компании и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2012 года.

Дочерние компании консолидируются Компанией с даты приобретения, представляющей собой дату получения Группой контроля над дочерней компанией, и продолжает консолидироваться до даты потери такого контроля. Финансовая отчётность дочерних компаний подготовлены за тот же отчётный период, что и отчётность материнской компании на основе последовательного применения учетной политики для всех компаний Группы. Все внутригрупповые остатки, операции, нереализованные доходы и расходы, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, и дивиденды полностью исключены.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)*Основа консолидации (продолжение)*

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 и обязательства дочерней компании (в том числе относящегося к ней гудвила);
- Прекращает признание балансовой стоимости неконтрольной доли участия;
- Прекращает признание накопленных курсовых разниц, отраженных в капитале;
- Признает справедливую стоимость полученного вознаграждения;
- Признает справедливую стоимость оставшейся инвестиции;
- Признает образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибыли или убытка;
- Переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибыли или убытка или нераспределенной прибыли в соответствии с конкретными требованиями МСФО.

Дочерние компании

По состоянию на 31 декабря Группа имела следующие дочерние компании, включенные в настоящую консолидированную финансовую отчетность:

Наименование	Место регистрации	Основная деятельность	Доля участия	
			2012	2011
ТОО «ФН Менеджмент»	Казахстан	Продажа и сдача в аренду недвижимости	100%	100%
ТОО «Зәулім»	Казахстан	Строительство бизнес-центра	–	100%

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УЧЕТНЫЕ СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНОЧНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

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

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УЧЕТНЫЕ СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНОЧНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ (продолжение)****Классификация финансовых активов как предназначенных для торговли или имеющихся в наличии для продажи**

Группа анализирует финансовые активы, предназначенные для торговли, отличные от производных инструментов, на предмет уместности допущения о наличии намерения их продажи в ближайшем будущем. Если в редких случаях Группа не в состоянии осуществлять торговлю данными активами ввиду отсутствия активных рынков для них и намерения руководства относительно их продажи в ближайшем будущем изменились, Группа может принять решение о переклассификации таких финансовых активов. Переклассификация таких активов в категории займов и дебиторской задолженности, инструментов, имеющихся в наличии для продажи, или финансовых инструментов, удерживаемых до погашения, зависит от характера актива. В результате анализа, проведенного в 2011 году, Группа переклассифицировала свои финансовые активы, предназначенные для торговли, в категорию финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи (Примечание 12) ввиду отсутствия намерения руководства относительно их продажи в ближайшем будущем.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

В случаях, когда справедливая стоимость финансовых инструментов и финансовых обязательств, признанных в отчёте о финансовом положении, не может быть определена на основании данных активных рынков, она определяется с использованием методов оценки, включая модель дисконтированных денежных потоков. В качестве исходных данных для этих моделей по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым, требуется определенная доля суждения для установления справедливой стоимости.

Суждения включают учет таких исходных данных как риск ликвидности, кредитный риск и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, отраженную в финансовой отчётности.

Авансы, выданные строительным компаниям

Авансы, выданные строительным компаниям, производятся Группой с целью приобретения объектов недвижимости. Авансы, выданные строительным компаниям не являются финансовым инструментом и, соответственно, учитываются в размере денежных средств, перечисленных строительным компаниям. Авансы в сумме 1.750.111 тысяч Тенге классифицируются как краткосрочные, основываясь на планах Группы реализовать полученную недвижимость в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения

Группа заключает договора финансирования со строительными компаниями. Согласно условиям таких договоров, Группа не приобретает готовую недвижимость, а получает вознаграждения от предоставленных денежных средств с начислением вознаграждения.

В момент признания договора финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения учитываются по справедливой стоимости, рассчитанной как приведенная стоимость будущих денежных потоков, дисконтированных по рыночным ставкам на дату выдачи финансирования.

После первоначального признания договора финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

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

Классификация инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

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

- Инвестиционная недвижимость включает в себя квартиры, паркинги и коммерческие помещения, которые не предназначены для использования в деятельности Группы, не предназначены для продажи в операционной деятельности, а удерживаются в первую очередь для получения дохода от аренды или дохода от прироста стоимости капитала.
- Недвижимость для реализации включает в себя недвижимость, предназначенную для продажи в процессе обычной операционной деятельности. В основном, это квартиры, паркинги и коммерческие помещения, которые Группа намерена продать после завершения строительства.

Активы, классифицированные как предназначенные для продажи

В 2011 году Группа объявила намерении продать 100% долю участия в ТОО «Зәулім» компании ТОО «КазМунайГазСервис», компании, контролируемой организацией находящейся под контролем Материнской компании. Единственным видом деятельности ТОО «Зәулім» было строительство бизнес-центра для его последующей сдачи в операционную аренду. Соответственно, продажа дочерней организации вместе с бизнес-центром соответствует классификации в качестве группы активов предназначенных для продажи по состоянию на 31 декабря 2011 года.

Продажа ТОО «Зәулім» была завершена в 2012 году. Общая сумма полученного вознаграждения составила 27.049.064 тысяч тенге (Примечание 10).

Стоимость инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учете по себестоимости за минусом накопленного износа и накопленных убытков по обесценению. Справедливая стоимость, для целей раскрытия в финансовой отчетности, определяется на основе недавних сделок с недвижимостью с аналогичными характеристиками и местоположением. Справедливая стоимость объектов недвижимости раскрыта в *Примечании 6*.

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

Обесценение нефинансовых активов

Обесценение имеет место, если балансовая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, которая является наибольшей из следующих величин: справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу и ценность от использования. Расчет справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основан на имеющейся информации по имеющим обязательную силу коммерческим сделкам продажи аналогичных активов или на наблюдаемых рыночных ценах за вычетом дополнительных затрат, понесенных в связи с выбытием актива. Расчет ценности от использования основан на модели дисконтированных денежных потоков. Денежные потоки извлекаются из бюджета на следующие пять лет и не включают в себя деятельность по реструктуризации, по проведению которой у Группы еще не имеется обязательств, или существенные инвестиции в будущем, которые улучшат результаты активов проверяемого на предмет обесценения подразделения, генерирующего денежные потоки. Возмещаемая стоимость наиболее чувствительна к ставке дисконтирования, используемой в модели дисконтированных денежных потоков, а также к ожидаемым притокам денежных средств и темпам роста, использованным в целях экстраполяции. В 2012 и 2011 годах Группа не признавала убытки от обесценения нефинансовых активов.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ****Изменения в учетной политике**

Принятая учетная политика соответствует учетной политике, применявшейся в предыдущем отчётном году, за исключением рассматриваемых далее новых или пересмотренных Стандартов и Интерпретаций, вступивших в силу с 1 января 2012 года.

Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации

Принятая учётная политика соответствует учётной политике, применявшейся в предыдущем финансовом году, за исключением следующих поправок к МСФО, вступивших в силу с 1 января 2012 года:

- Поправка к МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль» – «Отложенные налоги – Возмещение активов, лежащих в основе отложенных налогов»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчётности» – «Значительная гиперинфляция и отмена фиксированных дат для компаний, впервые применяющих МСФО»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Усовершенствование требований в отношении раскрытия информации о прекращении признания».

Принятие данных стандартов описано ниже:

Поправка к МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль» – «Отложенные налоги» – Возмещение активов, лежащих в основе отложенных налогов»

В поправке разъясняется механизм определения отложенного налога в отношении инвестиционной недвижимости, переоцениваемой по справедливой стоимости. В рамках поправки вводится опровержимое допущение о том, что отложенный налог в отношении инвестиционной недвижимости, для оценки которой используется модель справедливой стоимости согласно МСФО (IAS) 40, должен определяться на основе допущения о том, что ее балансовая стоимость будет возмещена посредством продажи. Кроме того, в поправке введено требование о необходимости расчета отложенного налога по неамортизируемым активам, оцениваемым согласно модели переоценки в МСФО (IAS) 16, только на основе допущения о продаже актива. Поправка вступает в силу для годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2012 года или после этой даты. Поправка не оказала влияния на финансовое положение, финансовые результаты или раскрываемую Группой информацию.

Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчётности» – «Значительная гиперинфляция и отмена фиксированных дат для компаний, впервые применяющих МСФО»

Совет по МСФО разъяснил, каким образом компания должна возобновить представление финансовой отчётности согласно МСФО, после того, как ее функциональная валюта перестает быть подверженной гиперинфляции. Поправка применяется в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 июля 2011 года или после этой даты. Поправка не оказала влияния на финансовое положение, финансовые результаты или раскрываемую Группой информацию.

Поправка к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Усовершенствованные требования в отношении раскрытия информации о прекращении признания»

Поправка требует раскрытия дополнительной информации о финансовых активах, которые были переданы, но признание которых не было прекращено, чтобы дать возможность пользователям финансовой отчётности понять характер взаимосвязи тех активов, признание которых не было прекращено, и соответствующих им обязательств. Кроме того, с целью предоставить пользователям финансовой отчётности возможности оценить характер продолжающегося участия компании в таких активах и риски, связанные с ним, поправкой предусматривается раскрытие информации о продолжающемся участии в активах, признание которых было прекращено. Поправка вступает в силу для годовых отчётных периодов, начинающихся 1 июля 2011 года или после этой даты. У Группы отсутствуют активы с подобными характеристиками, поэтому поправка не оказала влияния на ее финансовую отчётность.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

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

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

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Финансовая отчетность: представление информации» — «Представление статей прочего совокупного дохода»

Поправки к МСФО (IAS) 1 изменяют группировку статей, представляемых в составе прочего совокупного дохода. Статьи, которые могут быть переклассифицированы в состав прибыли или убытка в определенный момент в будущем (например, чистый доход от хеджирования чистых инвестиций, курсовые разницы при пересчете отчетности зарубежных подразделений, чистое изменение хеджирования денежных потоков и чистые расходы или доходы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи), должны представляться отдельно от статей, которые никогда не будут переклассифицированы (например, актуарные доходы и расходы по планам с установленными выплатами и переоценка земли и зданий). Поправка оказывает влияние исключительно на представление и не затрагивает финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2012 года или после этой даты, и, следовательно, будет применена в первой финансовой отчетности Группы, составляемой после ее вступления в силу.

МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» (в новой редакции)

Совет по МСФО опубликовал несколько поправок к МСФО (IAS) 19. Они варьируются от фундаментальных изменений (например, исключение механизма коридора и понятия ожидаемой доходности активов плана) до простых разъяснений и изменений формулировки. Новая редакция стандарта повлияет на чистые расходы по вознаграждениям, поскольку процентный доход по активам плана будет определяться с использованием той же процентной ставки, которая применяется для целей дисконтирования обязательства по выплатам. Новая редакция стандарта вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года. Поправка не оказала влияния на финансовое положение, финансовые результаты или раскрываемую Группой информацию.

МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия» (в редакции 2011 года)

В результате опубликования МСФО (IFRS) 11 «Соглашения о совместной деятельности» и МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях» МСФО (IAS) 28 получил новое название МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия» и теперь описывает применение метода долевого участия не только в отношении инвестиций в ассоциированные компании, но также в отношении инвестиций в совместные предприятия. Стандарт в новой редакции вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года. Поправки к МСФО (IAS) 32 «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств». В рамках данных поправок разъясняется значение фразы «в настоящий момент обладает юридическим закрепленным правом на осуществление взаимозачета». Поправки также описывают, как следует правильно применять критерии взаимозачета в МСФО (IAS) 32 в отношении систем расчетов (таких как системы единого клирингового центра), в рамках которых используются механизмы одновременных валовых платежей. У Группы отсутствуют инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия, поэтому данные поправки не окажут влияние на финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы. Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 года или после этой даты.

Поправки к МСФО (IFRS) 1 «Займы, предоставляемые государством»

Согласно данным поправкам компании, впервые применяющие МСФО, должны применять требования МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи» перспективно в отношении имеющихся у них на дату перехода на МСФО займов, предоставленных государством. Компании могут принять решение о ретроспективном применении требований МСФО (IFRS) 9 (или МСФО (IAS) 39, в зависимости от того, какой стандарт применяется) и МСФО (IAS) 20 в отношении займов, предоставленных государством, если на момент первоначального учета такого займа имелась необходимая информация. Благодаря данному исключению компании, впервые применяющие МСФО, будут освобождены от ретроспективной оценки ранее предоставленных им государством займов по ставке ниже рыночной. Поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты. Поправка не окажет влияния на финансовую отчетность Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)****Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)***Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Раскрытие информации – взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств»*

Согласно данным поправкам, компании обязаны раскрывать информацию о правах на осуществление взаимозачета и соответствующих соглашениях (например, соглашения о предоставлении обеспечения). Благодаря таким требованиям пользователи будут располагать информацией, полезной для оценки влияния соглашений о взаимозачете на финансовое положение компании. Новые требования в отношении раскрытия информации применяются ко всем признанным финансовым инструментам, которые взаимозачитываются в соответствии с МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации». Требования в отношении раскрытия информации также применяются к признанным финансовым инструментам, которые являются предметом юридически закрепленного генерального соглашения о взаимозачете или аналогичного соглашения вне зависимости от того, подлежат ли они взаимозачету согласно МСФО (IAS) 32. Поправки не окажут влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы. Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: классификация и оценка»

МСФО (IFRS) 9, выпущенный по результатам первого этапа проекта Совета по МСФО по замене МСФО (IAS) 39, применяется в отношении классификации и оценки финансовых активов и финансовых обязательств, как они определены в МСФО (IAS) 39. Первоначально предполагалось, что стандарт вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты, но в результате выпуска Поправок к МСФО (IFRS) 9 «Дата обязательного применения МСФО (IFRS) 9 и переходные требования к раскрытию информации», опубликованных в декабре 2011 года, дата обязательного применения была перенесена на 1 января 2015 года. В ходе последующих этапов Совет по МСФО рассмотрит учет хеджирования и обесценение финансовых активов. Применение первого этапа МСФО (IFRS) 9 окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов Группы, но не окажет влияния на классификацию и оценку финансовых обязательств. Для представления завершенной картины Группа оценит влияние этого стандарта на суммы в финансовой отчетности в увязке с другими этапами проекта после их публикации.

МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность»

МСФО (IFRS) 10 заменяет ту часть МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность», в которой рассматривался учет в консолидированной финансовой отчетности. Стандарт также затрагивает вопросы, которые рассматривались в Интерпретации ПКИ–12 «Консолидация — компании специального назначения». МСФО (IFRS) 10 предусматривает единую модель контроля, которая применяется в отношении всех компаний, включая компании специального назначения. Изменения, вносимые стандартом МСФО (IFRS) 10, потребуют от руководства значительно большего объема суждений при определении того, какие из компаний контролируются, и следовательно, должны консолидироваться материнской компанией, чем при применении требований МСФО (IAS) 27. Предварительный анализ показал, что МСФО (IFRS) 10 не окажет влияния на инвестиции, имеющиеся у Группы в настоящее время. Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты.

МСФО (IFRS) 11 «Соглашения о совместной деятельности»

МСФО (IFRS) 11 заменяет МСФО (IAS) 31 «Участие в совместной деятельности» и Интерпретацию ПКИ–13 «Совместно контролируемые компании — немонетарные вклады участников». МСФО (IFRS) 11 исключает возможность учета совместно контролируемых компаний методом пропорциональной консолидации. Вместо этого совместно контролируемые компании, удовлетворяющие определению совместных предприятий, учитываются по методу долевого участия. Применение этого стандарта не окажет влияния на финансовую отчетность Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

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

МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях»

МСФО (IFRS) 12 содержит все требования к раскрытию информации, которые ранее предусматривались МСФО (IAS) 27 в части консолидированной финансовой отчётности, а также все требования к раскрытию информации, которые ранее предусматривались МСФО (IAS) 31 и МСФО (IAS) 28. Эти требования к раскрытию информации относятся к долям участия компании в дочерних компаниях, совместной деятельности, ассоциированных и структурированных компаниях. Введен также ряд новых требований к раскрытию информации, однако применение стандарта не окажет влияния на финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы. Стандарт применяется в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты.

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

МСФО (IFRS) 13 объединяет в одном стандарте все указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО. МСФО (IFRS) 13 не вносит изменений в то, когда компании обязаны использовать справедливую стоимость, а предоставляет указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО, когда использование справедливой стоимости требуется или разрешается. В настоящее время Группа оценивает влияние применения данного стандарта на финансовое положение и финансовые результаты ее деятельности, однако, предварительный анализ показал, что существенных последствий принятия данного стандарта не ожидается. Стандарт применяется в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты.

Интерпретация IFRIC 20 «Затраты на вскрышные работы на этапе эксплуатации разрабатываемого открытым способом месторождения»

Данная интерпретация применяется в отношении затрат на удаление шлаковых пород (вскрышные работы), возникающих на этапе эксплуатации разрабатываемого открытым способом месторождения. В интерпретации рассматривается метод учета выгод от вскрышных работ. Интерпретация применяется в отношении отчётных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты. Данная интерпретация не окажет влияния на финансовую отчётность Группы.

Ежегодные усовершенствования МСФО (май 2012 года)

Перечисленные ниже усовершенствования не окажут влияния на финансовую отчётность Группы:

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчётности»

Данное усовершенствование разъясняет, что компания, которая прекратила применять МСФО в прошлом и решила или обязана вновь составлять отчётность согласно МСФО, вправе применить МСФО (IFRS) 1 повторно. Если МСФО (IFRS) 1 не применяется повторно, компания должна ретроспективно пересчитать финансовую отчётность как если бы она никогда не прекращала применять МСФО.

МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчётности»

Данное усовершенствование разъясняет разницу между дополнительной сравнительной информацией, представляемой на добровольной основе, и минимумом необходимой сравнительной информации. Как правило, минимально необходимой сравнительной информацией является информация за предыдущий отчётный период.

МСФО (IAS) 16 «Основные средства»

Данное усовершенствование разъясняет, что основные запасные части и вспомогательное оборудование, удовлетворяющие определению основных средств, не являются запасами.

МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации»

Данное усовершенствование разъясняет, что налог на прибыль, относящийся к выплатам в пользу акционеров, учитывается в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль».

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)***МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчётность»*

Данное усовершенствование приводит в соответствие требования в отношении раскрытия в промежуточной финансовой отчётности информации об общих суммах активов сегмента с требованиями в отношении раскрытия в ней информации об обязательствах сегмента. Согласно данному разъяснению, раскрытие информации в промежуточной финансовой отчётности также должно соответствовать раскрытию информации в годовой финансовой отчётности.

Данные усовершенствования вступают в силу в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или после этой даты.

Пересчет иностранной валюты

Консолидированная финансовая отчётность Группы представлена в тенге, которая является функциональной валютой Компании и ее дочерней организации. Тенге является валютой основного экономического окружения, в котором функционируют Компания и ее дочерняя организация. Каждая компания Группы, определяет собственную функциональную валюту, и статьи, включенные в финансовую 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 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 2012 года, составил 150,74 тенге за 1 доллар США (в 2011 году: 148,4 тенге за 1 доллар США).

Признание доходов

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин. Группа анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента. Группа пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем таким договорам. Для признания выручки также должны выполняться следующие критерии:

Продажа недвижимости

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Признание доходов (продолжение)

Процентный доход

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым активам, классифицированным в качестве имеющихся в наличии для продажи, процентный доход или расход признаются с использованием метода эффективной процентной ставки, который точно дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или, если это уместно, менее продолжительного периода чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства. Процентный доход включается в состав доходов от финансирования в отчёте о совокупном доходе.

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 заемными средствами.

Подходный налог

Текущий подходный налог

Налоговые активы и обязательства по текущему налогу на прибыль за текущий период оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, – это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчётную дату.

Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, признанным непосредственно в капитале, признается в составе капитала, а не в отчёте о прибылях и убытках. Руководство Группы периодически осуществляет оценку позиций, отраженных в налоговых декларациях, в отношении которых соответствующее налоговое законодательство может быть по-разному интерпретировано, и по мере необходимости создает резервы.

Отложенный подходный 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 сделки, не являющейся объединением бизнеса, 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 компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, если можно контролировать распределение во времени уменьшения временной разницы, и существует значительная вероятность того, что временная разница не будет уменьшена в обозримом будущем.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)****Подходный налог (продолжение)***Отложенный подходный налог (продолжение)*

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет существовать налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

- отложенный налоговый актив, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнеса, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой есть значительная вероятность того, что временные разницы будут использованы в обозримом будущем, и будет иметь место налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчётную дату и снижается в той степени, в которой достижение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчётную дату и признаются в той степени, в которой появляется значительная вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по налоговым ставкам, которые, как предполагается, будут применяться в том отчётном году, в котором актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчётную дату были приняты или фактически приняты.

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

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

Вознаграждения работникам*Социальный налог*

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

Пенсионные планы с установленными взносами

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Финансовые активы

Первоначальное признание и оценка

Финансовые активы, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; займы и дебиторская задолженность, финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. Группа классифицирует свои финансовые активы при их первоначальном признании.

Финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае инвестиций, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль либо убыток, на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

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

Финансовые активы Группы включают денежные средства, краткосрочные и долгосрочные депозиты, государственные облигации, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы и прочие суммы к получению, такие как суммы, уплаченные строительным компаниям с начислением вознаграждения.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых активов зависит от их классификации следующим образом:

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Категория «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает финансовые активы, предназначенные для торговли и финансовые активы, отнесенные при первоначальном признании в категорию переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем.

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчёте о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения справедливой стоимости признаются в составе доходов от финансирования или расходов на финансирование в отчёте о совокупном доходе.

У Группы отсутствуют финансовые активы, определенные ею в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа анализирует финансовые активы, предназначенные для торговли, отличные от производных инструментов, на предмет уместности допущения о наличии намерения их продажи в ближайшем будущем. Если в редких случаях Группа не в состоянии осуществлять торговлю данными активами ввиду отсутствия активных рынков для них и намерения руководства относительно их продажи в ближайшем будущем изменились, Группа может принять решение о переклассификации таких финансовых активов. Переклассификация таких активов в категории займов и дебиторской задолженности, инструментов, имеющихся в наличии для продажи, или финансовых инструментов, удерживаемых до погашения, зависит от характера актива. Проводимый анализ не оказывает влияния на финансовые активы, классифицированные как переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в силу использования компанией возможности учета по справедливой стоимости, поскольку эти инструменты не могут быть переклассифицированы после первоначального признания.

Денежные средства и их эквиваленты

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)****Финансовые активы (продолжение)***Последующая оценка (продолжение)**Займы и дебиторская задолженность*

Займы и дебиторская задолженность, включая долгосрочные депозиты, представляют собой непроемлемые финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. После первоначального признания финансовые активы такого рода оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизированная стоимость рассчитывается с 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 отчёте о совокупном доходе. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в отчёте о совокупном доходе в составе затрат по финансированию в случае займов и в составе прочих операционных расходов в случае дебиторской задолженности.

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

Имеющиеся в наличии для продажи финансовые инвестиции включают в себя долговые ценные бумаги. Долговые ценные бумаги в данной категории — это такие ценные бумаги, которые Группа намеревается удерживать в течение неопределенного периода времени и которые могут быть проданы для целей обеспечения ликвидности или в ответ на изменение рыночных условий.

После первоначальной оценки финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, а нереализованные доходы или расходы по ним признаются в качестве прочего совокупного дохода в составе фонда инструментов, имеющихся в наличии для продажи, вплоть до момента прекращения признания инвестиции, в который накопленные доходы или расходы признаются в составе прочего операционного дохода, либо до момента, когда инвестиция считается обесцененной, в который накопленные расходы переклассифицируются из фонда инструментов, имеющихся в наличии для продажи, в состав прибыли или убытка, и признаются в качестве затрат по финансированию. Проценты, полученные в период удержания финансовых инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, отражаются в качестве процентных доходов по методу эффективной процентной ставки.

Группа оценивает свои финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, на предмет справедливости допущения о возможности и наличии намерения продать их в ближайшем будущем. Если в редких случаях Группа не в состоянии осуществлять торговлю данными финансовыми активами ввиду отсутствия активных рынков для них и намерения руководства относительно их продажи в ближайшем будущем изменились, Группа может принять решение о переклассификации таких финансовых активов. Переклассификация в категорию займов и дебиторской задолженности разрешается в том случае, если финансовые активы удовлетворяют определению займов и дебиторской задолженности, и при этом Группа имеет возможность и намеревается удерживать данные активы в обозримом будущем или до погашения. Переклассификация в категорию инструментов, удерживаемых до погашения, разрешается только в том случае, если компания имеет возможность и намеревается удерживать финансовый актив до погашения.

В случае финансовых активов, переклассифицированных из состава категории «имеющиеся в наличии для продажи», справедливая стоимость на дату переклассификации становится новой амортизируемой стоимостью, а связанные с ними доходы или расходы, ранее признанные в составе капитала, амортизируются в составе прибыли или убытка на протяжении оставшегося срока инвестиций с применением эффективной процентной ставки. Разница между новой оценкой амортизированной стоимости и ожидаемыми денежными потоками также амортизируется на протяжении оставшегося срока использования актива с применением эффективной процентной ставки. Если впоследствии устанавливается, что актив обесценился, сумма, отраженная в капитале, переклассифицируется в отчёт о совокупном доходе.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Прекращение признания

Финансовый актив (или, где применимо — часть финансового актива или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться, если:

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

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

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

Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов считаются обесцененными тогда и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (наступление «случая понесения убытка»), которые оказали поддающееся надежной оценке влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу или группе финансовых активов. Свидетельства обесценения могут включать в себя указания на то, что должник или группа должников испытывают существенные финансовые затруднения, не могут обслуживать свою задолженность или неисправно осуществляют выплату процентов или основной суммы задолженности, а также вероятность того, что ими будет проведена процедура банкротства или финансовой реорганизации иного рода. Кроме того, к таким свидетельствам относятся наблюдаемые данные, указывающие на наличие поддающегося оценке снижения ожидаемых будущих денежных потоков по финансовому инструменту, в частности, такие как изменение объемов просроченной задолженности или экономических условий, находящихся в определенной взаимосвязи с отказами от исполнения обязательств по выплате долгов.

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости

В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группа сначала проводит отдельную оценку существования объективных свидетельств обесценения индивидуально значимых финансовых активов, либо совокупно по финансовым активам, не являющимся индивидуально значимыми. Если Группа определяет, что объективные свидетельства обесценения индивидуально оцениваемого финансового актива отсутствуют, вне зависимости от его значимости, она включает данный актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска, а затем рассматривает данные активы на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, отдельно оцениваемые на предмет обесценения, по которым признается либо продолжает признаваться убыток от обесценения, не включаются в совокупную оценку на предмет обесценения.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)****Обесценение финансовых активов (продолжение)***Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости (продолжение)*

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

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

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

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

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

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

Финансовые обязательства*Первоначальное признание и оценка*

Финансовые обязательства, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток или кредиты и заимствования. Группа классифицирует свои финансовые обязательства при их первоначальном признании.

Финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае займов на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность, займы от Материнской компании.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Финансовые обязательства (продолжение)

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

Кредиторская задолженность

Обязательства по кредиторской задолженности учитываются по первоначальной стоимости, являющейся справедливой стоимостью суммы, которая должна быть уплачена в будущем за полученные товары и услуги, независимо от того были ли выставлены счета Группе.

Заем от Материнской компании

После первоначального признания заем от Материнской компании отражается по амортизированной стоимости по методу эффективной ставки процента. Соответствующие доходы и расходы признаются в отчёте о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также по мере начисления амортизации.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав расходов на финансирование в отчёте о прибылях и убытках.

Прекращение признания

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

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

Взаимозачет финансовых инструментов

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

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми осуществляется на активных рынках на каждую отчётную дату, определяется исходя из рыночных котировок или котировок дилеров (котировки на покупку для длинных позиций и котировки на продажу для коротких позиций), без вычета затрат по сделке.

Для финансовых инструментов, торговля которыми не осуществляется на активном рынке, справедливая стоимость определяется путем применения соответствующих методик оценки. Такие методики могут включать:

- использование цен недавно проведенных на коммерческой основе сделок;
- использование текущей справедливой стоимости аналогичных инструментов;
- анализ дисконтированных денежных потоков, либо другие модели оценки.

Анализ справедливой стоимости финансовых инструментов и дополнительная информация о методах ее определения приводится в *Примечании 29*.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)****Авансы, выданные строительным компаниям**

Авансы, выданные строительным компаниям, представляют собой авансовые платежи, уплаченные для строительства объектов недвижимости, которая позже будет показана 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.

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

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

Переводы в категорию инвестиционной недвижимости либо из нее осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости.

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

Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи

Инвестиционная недвижимость переводится в активы, удерживаемые для продажи, если ожидается, что ее балансовая стоимость будет возмещена, в основном, посредством продажи, а не в результате продолжающегося использования. Данное условие считается соблюденным лишь в том случае, если недвижимость может быть незамедлительно продана в своем текущем состоянии по условиям, обычным для сделок по продаже подобной недвижимости, и вероятность продажи высока.

Для того, чтобы вероятность продажи была высокой, необходимо выполнение следующих условий:

- Руководство должно иметь твердое намерение совершить продажу, предпринять активные меры по поиску покупателя и выполнению продажи
- Недвижимость должна активно предлагаться на рынке по приемлемой, если сравнивать с его текущей справедливой стоимостью, цене
- Должны существовать ожидания того, что данная сделка продажи будет удовлетворять критериям признания в качестве совершенной продажи не позднее чем по прошествии одного года с даты классификации

Инвестиционная недвижимость после классификации в качестве активов, удерживаемых для продажи, не подлежит амортизации.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)**Нематериальные активы**

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы, произведенные внутри группы, за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в отчёте о прибылях и убытках 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 учетных оценок. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в отчёте о прибылях и убытках в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

Доход или расход от прекращения признания нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива, и признаются в 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 расчетного срока их полезной службы, который обычно составляет от пяти до десяти лет.

Основные средства

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и/или накопленных убытков от обесценения в случае их наличия. Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае долгосрочных строительных проектов, если выполняются критерии их капитализации. При необходимости замены значительных компонентов основных средств через определенные промежутки времени Группа признает подобные компоненты в качестве отдельных активов с соответствующими им индивидуальными сроками полезного использования и амортизирует их соответствующим образом. Аналогичным образом, при проведении основного технического осмотра, затраты, связанные с ним, признаются в балансовой стоимости основных средств как замена оборудования, если выполняются все критерии признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в отчёте о прибылях и убытках в момент понесения. Приведенная стоимость ожидаемых затрат по выводу актива из эксплуатации после его использования включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если выполняются критерии признания резерва под будущие затраты.

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

	Годы
Здание	46
Офисное оборудование	3–7
Транспортные средства	7

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)****Основные средства (продолжение)**

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, офисного оборудования, транспортных средств.

Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчётную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки имеют место, или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой стоимости актива. Возмещаемая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП) — это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (ПГДП), за вычетом затрат на продажу, и ценность от использования актива (ПГДП). Возмещаемая стоимость определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует притоки денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесценённым и списывается до возмещаемой стоимости.

При оценке ценности от использования будущие денежные потоки дисконтируются по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие активу. При определении справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу учитываются недавние рыночные сделки (если таковые имели место). При их отсутствии применяется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций дочерних компаний или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Группа определяет сумму обесценения, исходя из подробных планов и прогнозных расчетов, которые подготавливаются отдельно для каждого ПГДП Группы, к которому относятся отдельные активы. Эти планы и прогнозных расчеты, как правило, составляются на пять лет. Для более длительных периодов рассчитываются долгосрочные темпы роста, которые применяются в отношении прогнозируемых будущих денежных потоков после пятого года.

Убытки от обесценения продолжающейся деятельности (включая обесценение запасов) признаются в отчёте о совокупном доходе в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесценённого актива.

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 стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в оценке, которая использовалась для определения возмещаемой стоимости актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой стоимости, а также не может превышать балансовую стоимость, за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление стоимости признается в отчёте о совокупном доходе.

Товарно-материальные запасы

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Недвижимость для реализации

Недвижимость, приобретенная для продажи в ходе обычной 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 или суммы, уплаченные строительным компаниям при покупке объектов недвижимости;
- 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 учетом оценки временной стоимости денег, если это материально, за вычетом предполагаемых затрат на завершение строительства и возможных затрат на реализацию.

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

Аренда

Определение того, является ли сделка арендой, либо содержит ли она признаки аренды, основано на анализе содержания сделки на дату начала действия договора. В рамках такого анализа требуется установить, зависит ли выполнение договора от использования конкретного актива или активов, и переходит ли право пользования активом или активами в результате данной сделки от стороны к другой, даже если это не указывается в договоре явно.

Группа в качестве арендодателя

Финансовая аренда, по которой к Группе переходит практически все риски и выгоды, связанные с владением арендованным активом, капитализируется на дату начала арендных отношений по справедливой стоимости арендованного имущества, или, если эта сумма меньше, – по дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Арендные платежи распределяются между доходами от финансирования и увеличением актива по финансовой аренде таким образом, чтобы получилась постоянная ставка процента на невозмещенную сумму актива. Доходы от финансирования отражаются непосредственно в отчёте 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 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 отчёте о совокупном доходе равномерно на протяжении всего срока аренды.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение основных средств за 2012 и 2011 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	Земля	Здания	Офисное оборудование	Транспортные средства	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость						
На 31 декабря 2010	–	–	52.080	2.530	4.507.491	4.562.101
Поступления	26.101	4.850.855	55.330	–	17.981.544	22.913.830
Перевод в инвестиционную недвижимость	–	–	–	–	(22.489.035)	(22.489.035)
Выбытия	–	–	(1.762)	–	–	(1.762)
На 31 декабря 2011	26.101	4.850.855	105.648	2.530	–	4.985.134
Поступления	–	–	121.939	–	–	121.939
Выбытия	–	–	(2.447)	–	–	(2.447)
На 31 декабря 2012	26.101	4.850.855	225.140	2.530	–	5.104.626
Накопленный износ						
На 31 декабря 2010	–	–	(10.945)	(28)	–	(10.973)
Начисленный износ за год	–	(17.576)	(11.843)	(169)	–	(29.588)
Износ при выбытии	–	–	416	–	–	416
На 31 декабря 2011	–	(17.576)	(22.372)	(197)	–	(40.145)
Начисленный износ за год	–	(105.453)	(38.588)	(167)	–	(144.208)
Износ при выбытии	–	–	1.093	–	–	1.093
На 31 декабря 2012	–	(123.029)	(59.867)	(364)	–	(183.260)
Остаточная стоимость						
На 31 декабря 2011	26.101	4.833.279	83.276	2.333	–	4.944.989
На 31 декабря 2012	26.101	4.727.826	165.273	2.166	–	4.921.366

Незавершенное строительство представляет собой капитальные затраты, связанные со строительством бизнес центра. В 2011 году, в связи с изменившимися планами Группы, данное незавершенное строительство было переведено в инвестиционную недвижимость (Примечание 6).

В 2012 году Группа получила от Материнской компании вклад в уставный капитал в виде основных средств: оборудования для административного здания с оцененной справедливой стоимостью 113.206 тысяч тенге (2011: 4.876.956 тысяч тенге в виде административного здания и земельного участка) (Примечание 15). Справедливая стоимость вклада была оценена независимым аккредитованным оценщиком ТОО «Оценочный–юридический центр». Справедливая стоимость была определена, исходя из цен, существующих на рынке. Это означает, что в основе оценки, выполненной оценщиком, лежат цены на активном рынке, скорректированные с учетом различий в характере, расположении или состоянии определенного объекта основных средств.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Движение инвестиционной недвижимости за 2012 и 2011 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	Квартиры	Коммерческие помещения	Парковочные места	Итого
Первоначальная стоимость				
На 31 декабря 2010 года	846.792	53.748	1.190.000	2.090.540
Недвижимость, полученная от строительных компаний		1.164	40.000	41.164
Переведено из основных средств	–	22.489.035	–	22.489.035
Перевод в активы для продажи	–	(22.489.035)	–	(22.489.035)))
Сдано в финансовую аренду	(252.240)	(71.520)	(130.000)	(453.760)))
Перемещения	(594.552)	594.552	–	–
На 31 декабря 2011 года	–	577.944	1.100.000	1.677.944
Недвижимость, полученная от строительных компаний	318.688			318.688
Переведено из недвижимости для реализации (Примечание 7)		195.384	4.000	199.384
Сдано в финансовую аренду	(318.688)	(46.908)	(120.000)	(485.596)))
На 31 декабря 2012 года	–	726.420	984.000	1.710.420
Накопленная амортизация				
На 31 декабря 2010 года	–	(806)	(17.967)	(18.773)))
Начисленный износ за год	(3.145)	(9.933)	(24.377)	(37.455)))
Выбытия	3.145	1.102	3.367	7.614
На 31 декабря 2011 года	–	(9.637)	(38.977)	(48.614)))
Начисленный износ за год	–	(5.353)	(17.008)	(22.361)))
Износ при выбытии	–	–	190	190
На 31 декабря 2012 года	–	(14.990)	(55.795)	(70.785)))
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2011 года	–	568.307	1.061.023	1.629.330
На 31 декабря 2012 года	–	711.430	928.205	1.639.635

Перевод коммерческих помещений, представляющих из себя строящийся бизнес-центр, в активы для продажи, был осуществлен в связи с намерением Группы продать данный бизнес-центр (Примечание 10).

Инвестиционная недвижимость в основном состоит из парковочных мест, а также коммерческих помещений. Выбытия инвестиционной недвижимости представляют собой сдачу объектов недвижимости в финансовую аренду. Руководство считает, что по состоянию на 31 декабря 2012 года, справедливая стоимость объектов недвижимости Группы составляет 2.205.888 тысяч тенге (2011: 2.268.791 тысяч тенге).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

7. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ

Движение недвижимости для реализации за 2012 год представлено следующим образом:

В тысячах тенге	Квартиры	Коммерческие помещения	Парковочные места	Итого
На 31 декабря 2010 года	541.212	139.560	–	680.772
Приобретение недвижимости для реализации	1.009.301	93.907	80.000	1.183.208
Реализованная недвижимость	(1.138.313)	–	(52.000)	(1.190.313)
На 31 декабря 2011 года	412.200	233.467	28.000	673.667
Реализованная недвижимость	(54.900)	(27.283)	(22.000)	(104.183)
Сдано в финансовую аренду	(200.254)	(10.800)	(2.000)	(213.054)
Переведено в инвестиционную недвижимость (Примечание 6)	–	(195.384)	(4.000)	(199.384)
На 31 декабря 2012 года	157.046	–	–	157.046

В течение 2012 года Руководство Группы пересмотрело назначение некоторой недвижимости для реализации и перевело коммерческие помещения и парковочные места в инвестиционную недвижимость, в связи с их сдачей в операционную аренду. Также, некоторые объекты недвижимости были сданы в финансовую аренду.

8. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ

Группа заключает договора со строительными компаниям (далее «Застройщики») на приобретение в жилых комплексах городов Алматы, Астана и Актобе квартир, коммерческих помещений и парковочных мест. В соответствии с положениями договоров, Группа обязалась осуществлять авансовые платежи Застройщикам, а Застройщики обязались закончить строительство в установленные сроки. Группа становится владельцем соответствующих объектов после завершения строительства Застройщиками и оформления их соответствующим образом. Завершение предоплаченного строительства зданий ожидается в течение 2013–2014 годов.

Договора Группы с Застройщиками содержат гарантийное положение, согласно которому, Застройщики предоставляют обеспечение в виде земельных участков и незавершенного строительства для покрытия риска потери предоплаты Группы.

Движение авансов, выданных строительным компаниям, за 2012 и 2011 годы представлено следующим образом:

В тысячах тенге	2012	2011
На начало года	3.771.805	23.135.138
Авансы, уплаченные за год	13.169.997	19.030.453
Возврат средств Застройщиками	(2.150)	(1.500.993)
Приобретенные объекты недвижимости	(318.688)	(6.864.983)
Переуступка авансов, уплаченных строительным компаниям, в строящихся объектах недвижимости	(730.358)	(10.404.724)
Переведено в собственное незавершенное строительство	–	(17.981.544)
НДС на незавершенное строительство	–	(2.157.784)
Переклассифицированы в финансовые активы	(263.150)	–
Прочее	131.462	516.242
На конец года	15.758.918	3.771.805
Авансы за строящиеся объекты, которые ожидаются к реализации в следующем году	1.750.111	224.410
Авансы за прочие строящиеся объекты	14.008.807	3.547.395

В течение 2012 года Группа предоставила строительным компаниям право реализации некоторых объектов строительства. В связи с чем, Группа переклассифицировала 263.150 тысяч тенге в статью «финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения» (Примечание 12).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

9. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

В тысячах тенге	2012	2011
Актив финансовой аренды	8.244.180	8.379.932
Банковские депозиты	5.000.000	1.501.280
Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения	65.403	11.704.674
	13.309.583	21.585.886

Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения

В соответствии с условиями некоторых договоров с Застройщиками, Группа производит авансовые платежи в ходе строительства объекта недвижимости, однако Застройщик имеет право реализовать объекты строительства по свободной цене. Данное право сохраняется за Застройщиком в период строительства, а также в течение одного года после завершения строительства объекта недвижимости. Кроме того, на сумму предоставленного Застройщику финансирования начисляется процентный доход по ставке 7%. Соответственно, Группа признает сумму произведенного финансирования в качестве финансового инструмента.

В момент признания данный финансовый инструмент учитывается по справедливой стоимости, рассчитанной как текущая стоимость будущего потока денежных средств. При этом ставка дисконта составила 5% и представляет собой рыночные ставки по аналогичным финансовым инструментам. Разница между номинальной стоимостью финансирования и его справедливой стоимостью отражена в отчёте о совокупном доходе как доходы от финансирования (Примечание 24).

По состоянию на 31 декабря 2012 года, краткосрочная часть финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения составила сумму 485.645 тысяч тенге (2011: 2.471.171 тысяч тенге) (Примечание 12).

Актив финансовой аренды

Актив финансовой аренды представляет собой договора финансовой аренды объектов недвижимости — жилых и коммерческих помещений. Актив финансовой аренды выражен в тенге.

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	2012		2011	
	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей
В течение одного года	1.537.638	592.990	1.325.028	422.906
Свыше одного года но не более пяти лет	6.150.550	2.829.805	6.625.139	2.644.070
Свыше пяти лет	9.085.277	5.414.375	8.127.684	5.735.862
Итого минимальные арендные платежи	16.773.465	8.837.170	16.077.851	8.802.838
За вычетом финансовых доходов	(7.936.295)	—	(7.275.013)	—
Дисконтированная стоимость минимальных арендных платежей	8.837.170	8.837.170	8.802.838	8.802.838
Минус: суммы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев		(592.990)		(422.906)
Суммы к погашению более чем через 12 месяцев		8.244.180		8.379.932

Банковские депозиты

По состоянию на конец 2012 года Группа разместила срочный депозит со сроком погашения в феврале 2014 года в АО «ТемирБанк» с процентной ставкой 7% годовых. По состоянию на конец 2011 года у Группы имелся тенговый депозит в АТФ Банке, открытый в 2009 году со сроком размещения до 2014 года и ставкой вознаграждения 10% годовых. В феврале 2012 года Группа закрыла данный депозит.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)
10. АКТИВЫ, КЛАССИФИЦИРОВАННЫЕ КАК ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПРОДАЖИ

В 2011 году Группа объявила о своем намерении продать 100% долю участия в ТОО «Зәулім» компании ТОО «КазМунайГазСервис», компании, контролируемой организацией находящейся под контролем Материнской компании. Единственным видом деятельности ТОО «Зәулім» было строительство бизнес-центра для его последующей сдачи в операционную аренду. Соответственно, продажа дочерней организации вместе с бизнес-центром соответствует классификации в качестве группы активов предназначенных для продажи по состоянию на 31 декабря 2011 года.

Продажа ТОО «Зәулім» была завершена в 2012 году. Общая сумма полученного вознаграждения составила 27.049.064 тысяч тенге, включая доход от переуступки прав требования на бизнес-центр в сумме 1.684.950 тысяч тенге (Примечание 21).

Активы дочерней организации были классифицированы как активы, предназначенные для продажи на 31 декабря 2011 года в консолидированном отчёте о финансовом положении и состояли из следующих позиций:

В тысячах тенге	2012	2011
Незавершенное строительство (Примечание 6)	–	22.489.035
Офисное оборудование	–	1.077
НДС к возмещению	–	2.673.713
Прочее	–	8.895
	–	25.172.720

11. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В тысячах тенге	2012	2011
Краткосрочная задолженность по финансовой аренде	592.990	422.906
Задолженность третьих сторон от продажи прав на долю в объектах недвижимости	–	64.660
Прочее	31.054	121.247
	624.044	608.813

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2012 и 2011 года выражена в тенге. По состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 года Группа не имела резерва на обесценение дебиторской задолженности.

Далее приведен анализ по срокам дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря:

	Всего	Не просроченная и не обесцененная	Просроченная, но не обесцененная				
			< 30 дней	30–60 дней	60–90 дней	90–120 дней	> 120 дней
2012	624.044	624.044	–	–	–	–	–
2011	608.813	608.813	–	–	–	–	–

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

12. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

В тысячах тенге	2012	2011
Депозиты в банках	17.309.000	5.895.000
Облигации, имеющиеся в наличии для продажи	2.707.144	2.906.078
Проценты к получению	909.065	499.907
Займы выданные	964.411	953.266
Финансирование строительных компаний с начислением вознаграждения (Примечание 9)	485.645	2.471.171
Прочее	127.053	–
Минус: Резерв на обесценение	(407.778)	–
	22.094.540	12.725.422

Депозиты в банках

Депозиты в Банках представляют собой срочные депозиты со сроком погашения в течение 2013 года размещенные в банках второго уровня на территории Казахстана с процентной ставкой от 4,2 до 8,5% годовых.

Облигации, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой государственные облигации со ставкой вознаграждения от 5% до 6,7% годовых. В результате анализа, проведенного в 2011 году, Группа переклассифицировала свои облигации, предназначенные для торговли, в категорию финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи ввиду отсутствия намерения руководства относительно их продажи в ближайшем будущем. В 2012 году нереализованные расходы составили 120.469 тысяч тенге.

На 31 декабря 2011 года финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, на сумму 2.415.748 тысяч тенге были заложены по договорам «репо» (2012: не были заложены).

Проценты к получению

Начисленные проценты к получению представляют собой начисленное вознаграждение по государственным облигациям, текущим банковским счетам и банковским депозитам.

Займы выданные

2 ноября 2011 года Группа заключила с Материнской компанией договор об уступке прав требования, по которому получила право требования с должников Материнской компании ТОО «Өмірзақ & Ко» и ТОО «Капиталстройсервис» займов ранее выданных им Материнской компанией в размере основного долга 297.000 тысяч тенге и 152.064 тысяч тенге, соответственно. Первоначальный срок выплаты данных займов 1 июля 2012 года был продлен до 1 июля 2013 года. В свою очередь, Группа признала долг перед Материнской компанией на те же суммы в качестве краткосрочного займа, который будет выплачен при получении денег от дебиторов (Примечание 16). По состоянию на 31 декабря 2012 года Руководство создало резерв под обесценение в сумме 297.000 тысяч тенге против задолженности ТОО «Өмірзақ & Ко» и 83.795 тысяч тенге против задолженности ТОО «Капиталстройсервис».

Также сумма займов выданных, включает в себя заем, выданный в 2010 году компании «Каспийский центр развития», с датой погашения в 2012 году. На отчетную дату, данный заем не был погашен, однако Руководство считает, что Группа получит средства за счет реализации заложенного имущества в полной стоимости в течение 2013 года.

13. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 годов прочие текущие активы в основном представлены предоплаченными налогами.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

14. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

В тысячах тенге	2012	2011
Текущие счета в банках	37.143.329	32.975.201
Наличность в кассе	1.681	1.064
	37.145.010	32.976.265

На 31 декабря 2012 и 2011 годов денежные средства и их эквиваленты включали текущие счета в тенге. На остатки денег на текущих банковских счетах начисляются проценты по ставке 1%–4%.

15. КАПИТАЛ

Объявленный уставной капитал (количество акций)

	2012	2011
Простые акции	16.247.541	16.219.239
	16.247.541	16.219.239

Выпущенные и полностью оплаченные акции

	Количество акций	В тыс. тенге
На 1 января 2011 года	15.000.000	15.000.000
На 31 декабря 2011 года	16.219.239	19.876.956
На 31 декабря 2012 года	16.247.541	19.990.162

Объявленный уставный капитал Компании на 31 декабря 2012 года 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. Объявленные простые акции Компании были полностью выпущены и полностью оплачены Материнской компанией.

Взнос в уставной капитал в размере 113.206 тысяч тенге (2011: 4.876.956 тысяч тенге) был осуществлен Материнской компанией в 2012 году в виде основных средств (2011: административного здания офиса и земли).

Дополнительный оплаченный капитал

Как раскрыто в *Примечании 16*, в 2009 и 2010 годах Компания получила заем от Материнской компании. Компания дисконтировала полученную сумму, применяя ставки доходности по государственным облигациям на даты получения траншей. Соответственно, разница между суммами полученных средств и их справедливой стоимостью в общей сумме 11.356.866 тысяч тенге была отражена в составе капитала как дополнительно оплаченный капитал. При досрочном погашении заемных средств по требованию Материнской компании, займы были пересчитаны по пересмотренным эффективным процентным ставкам и сумма недоамортизированного дисконта после досрочного погашения была признана в консолидированном отчёте об изменениях капитала в сумме 4.174.647 тысяч тенге (2011: 3.744.974 тысяч тенге).

Дивиденды

В 2012 году Группа объявила и выплатила дивиденды по своим простым акциям на сумму 981.977 тысячи тенге (2011: 57.474 тысяч тенге).

Фонд инструментов

Фонд инструментов, имеющих в наличии для продажи включает в себя нереализованные доходы от изменения в справедливой стоимости финансовых активов, имеющих в наличии для продажи (*Примечание 12*).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

16. ЗАЙМЫ ОТ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ

В тысячах тенге	% ставка	Погашение	2012	2011
Кредитная линия №1	1,5%	2024		
Остаток на начало периода			68.283.774	55.371.344
Получение займов			11.324.252	22.238.121
Начисленные проценты			222.113	1.515.159
Признание недоамортизированной части дисконта в консолидированном отчёте об изменениях капитала			4.174.647	3.744.974
Погашение займов			(30.497.680)	(14.585.824)
Остаток на конец периода			53.507.106	68.283.774
Кредитная линия №2	2,0%	2022		
Остаток на начало периода			—	—
Получение займа			5.000.000	—
Проценты начисленные и не уплаченные			76.111	—
Остаток на конец периода			5.076.111	—
Кредитная линия №3	2,0%	2022		
Остаток на начало периода			—	—
Получение займа			6.238.000	—
Проценты начисленные и не уплаченные			22.721	—
Остаток на конец периода			6.260.721	—
Финансовая помощь (Примечание 12)				
Остаток на начало периода			1.286.409	858.190
Получение займа			—	406.537
Проценты начисленные и не уплаченные			20.382	21.682
Погашение займов			(900.000)	—
Остаток на конец периода			406.791	1.286.409
			65.250.729	69.570.183
Текущая часть займов			65.084.011	54.249.344
Долгосрочная часть займов			166.718	15.320.839

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 трехлетним льготным периодом по выплате основного долга. В августе 2010 года первоначальная сумма 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.

В декабре 2010 года были внесены дополнительные изменения условий кредитной линии. Существенным изменением является право Материнской компании в декабре каждого года требовать досрочного погашения траншей, выданных в рамках кредитной линии, за исключением траншей, полученных в 2009 году. По состоянию на 31 декабря 2012 года, остаток полученных в 2009 году средств был полностью погашен (2011: остаток составил 19.550.881 тысяч тенге).

На дату признания (2010 год) Компания дисконтировала полученную сумму применяя ставки доходности по государственным облигациям на даты получения траншей. Соответственно, разница между суммами полученных средств и их справедливой стоимостью была отражена в составе капитала как дополнительно оплаченный капитал. При досрочном погашении заемных средств займы были пересчитаны по пересмотренным эффективным процентным ставкам и сумма недоамортизированного дисконта после досрочного погашения была признана в консолидированном отчёте об изменениях капитала в сумме 4.174.647 тысяч тенге (2011: 3.744.974 тысяч тенге).

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

По состоянию на 31 декабря 2012 года, процентные ставки по остаткам выбранных средств варьировались от 0,02% до 2,00% годовых (2011: 0,02% до 2,00%). Проценты выплачиваются на полугодичной основе.

Кредитная линия №2

Данная кредитная линия была открыта в 2012 году на общую сумму 17.100.000 тысяч тенге на финансирование пилотных проектов в городах Астана и Шымкент в рамках Программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2011–2014 годы. Согласно условиям договора, Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств в конце каждого финансового года. Процентная ставка установлена в размере 2% годовых. Проценты выплачиваются на ежегодной основе.

Кредитная линия №3

Данная кредитная линия была открыта в 2012 году на общую сумму 99.053.000 тысяч тенге на финансирование проектов жилищного строительства в рамках Программы «Доступное жилье – 2020», утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 21 июня 2012 за №821. Согласно условиям договора, Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств в конце каждого финансового года. Процентная ставка установлена в размере 2% годовых. Проценты выплачиваются на ежегодной основе.

Все полученные средства были получены на безгарантийной и беззалоговой основе.

17. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие долгосрочные обязательства Группы в сумме 451.982 тысяч тенге (2011: 417.928 тысяч тенге) представляют собой гарантийные платежи, вносимые арендаторами в качестве обеспечения исполнения обязательств перед Группой по договорам финансовой аренды. Платежи используются Группой для погашения обязательств арендаторов по договорам финансовой аренды в конце срока аренды.

18. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ «РЕПО»

Группа привлекала денежные средства на рынке автоматического РЕПО под залог имеющихся государственных ценных бумаг (по ставкам 0,1%–1,0%) на срок 14–28 дней через брокерскую компанию. Привлеченные таким образом средства размещались на банковских счетах Компании, по которым начислялись вознаграждения на остатки.

На 31 декабря 2012 года открытые операции по договорам РЕПО отсутствовали (2011: обязательства по договорам РЕПО на сумму 2.254.003 тысяч тенге).

19. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

На 31 декабря 2012 и 2011 годов кредиторская задолженность включала в основном задолженность перед поставщиками услуг. Кредиторская задолженность выражена в тенге и является беспроцентной.

20. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В тысячах тенге	2012	2011
Задолженность по заработной плате	197.791	219.078
Обязательства по гарантийным платежам	96.124	255.937
Задолженность по налогам, кроме подоходного налога	21.946	5.508
Прочие текущие обязательства	33.481	110.659
	349.342	591.182

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

21. ДОХОДЫ

В тысячах тенге	2012	2011
Доход от переуступки авансов, уплаченных строительным компаниям, в строящихся объектах недвижимости	1.903.450	3.116.805
Доходы от финансовой аренды	954.674	609.224
Доходы от операционной аренды	324.150	65.663
Продажа готовых объектов жилой и коммерческой недвижимости	142.369	1.401.009
Прочие доходы	1.352	46.507
	3.325.995	5.239.208

В 2012 году, доходы от переуступки авансов, уплаченных строительным компаниям, включают в себя доход от выбытия бизнес центра в сумме 1.684.950 тысяч тенге, рассчитанный как разница между поступлениями от переуступки авансов в сумме 26.846.870 тысяч тенге и балансовой стоимостью данного недостроенного объекта в сумме 25.161.920 тысяч тенге. Оставшаяся сумма доходов от переуступки авансов, уплаченных строительным компаниям, в сумме 218.500 тысяч тенге, была рассчитана как разница между поступлениями от переуступки авансов в сумме 948.858 тысяч тенге и балансовой стоимостью переуступленных авансов в сумме 730.358 тысяч тенге (2011: доходы от переуступки авансов, уплаченных строительным компаниям, в сумме 3.116.805 тысяч тенге, были рассчитаны как разница между поступлениями от переуступки авансов в сумме 13.521.529 тысяч тенге и балансовой стоимостью переуступленных авансов в сумме 10.404.724 тысяч тенге).

22. СЕБЕСТОИМОСТЬ

В тысячах тенге	2012	2011
Себестоимость реализации готовых объектов жилой и коммерческой недвижимости	104.183	1.207.811
Обслуживание объектов недвижимости	—	45.148
Износ инвестиционной недвижимости	21.132	29.841
Прочее	26.591	43.257
	151.906	1.326.057

23. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

В тысячах тенге	2012	2011
Зарплата и соответствующие налоги	860.869	911.120
Расходы по содержанию здания	175.344	25.329
Износ основных средств и амортизация нематериальных активов	152.844	33.676
Налоги и обязательные платежи в бюджет	112.085	47.521
Профессиональные услуги	66.595	126.089
Аренда	46.821	81.592
Реклама и публикации	20.188	9.219
Материалы	17.853	6.739
Командировочные расходы	16.272	9.640
Расходы по содержанию Совета Директоров	12.522	2.300
Связь	11.185	9.231
Ремонт и техническое обслуживание	5.713	4.448
Комиссии банков	3.230	3.328
Прочее	62.650	22.781
	1.564.171	1.293.013

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

24. ДОХОДЫ ОТ ФИНАНСИРОВАНИЯ / (РАСХОДЫ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ)

В тысячах тенге	2012	2011
Доходы от финансирования		
Процентный доход по банковским депозитам и текущим банковским счетам	2.380.046	1.826.450
Доход по государственным облигациям	162.233	98.852
Процентный доход от финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения	1.043.394	1.043.298
Процентный доход по выданному займу	11.145	13.218
	3.596.818	2.981.818
Расходы на финансирование		
Процентные расходы по займам от Материнской компании	(654.020)	(1.250.704)
Амортизация дисконта по финансированию строительных компаний с начислением вознаграждения (Примечание 9)	(10.982)	(186.977)
Прочие	(86.628)	–
	(751.630)	(1.437.681)

25. РАСХОДЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расходы по налогу на прибыль за 2012 и 2011 годы представлены следующим образом:

В тысячах тенге	2012	2011
Расходы по текущему подоходному налогу	790.415	997.998
Расходы по отложенному подоходному налогу в результате возникновения и сторнирования временных разниц	1.585	103.606
	792.000	1.101.604

Ниже приводится сверка расходов по налогу на прибыль, применимому к бухгалтерскому доходу до налогообложения по официально установленной ставке с расходами по подоходному налогу на 31 декабря 2012 и 2011 годов:

В тысячах тенге	2012	2011
Прибыль до налогообложения	4.171.301	4.374.861
Официальная ставка налога	20%	20%
Подоходный налог, рассчитанный по официальной ставке налога	834.260	874.972
Амортизация дисконта по финансовым инструментам	2.070	226.342
Купон по ценным бумагам	(32.447)	(22.578)
Прочие (необлагаемые доходы) / невычитаемые расходы	(11.883)	22.868
	792.000	1.101.604

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

25. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ (продолжение)

На 31 декабря 2012 и 2011 годов компоненты активов и обязательств по отложенному налогу представлены следующим образом:

В тысячах тенге	Консолидированный отчёт о финансовом положении		Консолидированный отчёт о совокупном доходе	
	2012	2011	2012	2011
Отложенные налоговые активы:				
Обесценение активов	81.556	–	81.556	–
Предоплата по налогам	874	190	684	(190)
Финансирование строительных компаний	–	9.106	(9.106)	(9.160)
Прочее	41.137	44.736	(3.599)	(44.736)
	123.567	54.032	69.535	(54.032)
Отложенные налоговые обязательства:				
Нематериальные активы	–	(677)	677	190
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	–	(43.216)	43.216	(43.216)
Основные средства	(252.337)	(159.323)	(93.014)	136.231
	(252.337)	(203.216)	(49.121)	179.637
Чистые отложенные налоговые обязательства:	(128.770)	(149.184)		
Чистые доходы по отложенному налогу			20.414	125.605

Сверка чистых отложенных налоговых обязательств:

В тысячах тенге	2012	2011
Сальдо на 1 января	(149.184)	(23.579)
Расходы по налогу на прибыль за отчётный год, признанные в составе прибыли или убытка	(1.585)	(103.606)
Расходы по налогу на прибыль за отчётный год, признанные в составе прочего совокупного дохода	21.999	(21.999)
Сальдо на 31 декабря	(128.770)	(149.184)

На 31 декабря 2012 и 2011 годов у Группы не было непризнанных отложенных налоговых активов.

Изменение в справедливой стоимости государственных ценных бумаг не облагается корпоративным подоходным налогом. Соответственно, Группа реверсировала ранее признанный эффект на налог на прибыль, относящийся к изменению в справедливой стоимости государственных ценных бумаг.

26. НЕДЕНЕЖНЫЕ ОПЕРАЦИИ

В течение 2012 года Группа получила от Материнской компании основные средства с оцененной справедливой стоимостью 113.206 тысяч тенге (2011: 4.876.956 тысяч тенге). Данная операция была исключена из консолидированного отчёта о движении денежных средств.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)
27. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Категория «Предприятия, контролируемые материнской компанией» включает организации, контролируемые Материнской компанией, за исключением банков, контролируемых Материнской компанией. АО «Темирбанк» и АО «Альянс Банк» являются связанной стороной, так как они контролируются 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 расчеты производятся в денежной форме, за исключением случаев, описанных ниже.

На 31 декабря 2012 и 2011 годов Группа не отражала обесценения дебиторской задолженности связанных сторон. Такая оценка осуществляется каждый финансовый год путем проверки финансового положения связанной стороны и рынка, на котором осуществляется ее деятельность.

Основные сделки со связанными сторонами за 2012 и 2011 годы представлены ниже.

В тысячах тенге	2012	2011
Организации, контролируемые Материнской компанией		
Начисленные вознаграждения по депозитам в банках	679.115	1.072.438
Переуступка авансов, уплаченных строительным компаниям, в строящихся объектах недвижимости	1.704.972	1.067.209
Продажа объектов недвижимости связанным сторонам	113.609	59.147
Доходы от операционной аренды	248.375	38.088
Приобретения у связанных сторон	145	12.124
Продажа объектов недвижимости связанным сторонам		
АО «КазТрансГаз»	63.135	—
АО «Казахстанский институт нефти и газа»	50.474	—
АО «Разведка Добыча «КазМунайГаз»	—	24.592
ТОО «Semser Security»	—	34.555
	113.609	59.147

В тысячах тенге	2012	2011
Переуступка авансов, уплаченных строительным компаниям, в строящихся объектах недвижимости		
ТОО «Зәулім»	1.684.950	—
Фонд развития предпринимательства «Даму»	20.022	—
АО «НАК «Казатомпром»	—	1.067.209
	1.704.972	1.067.209

В результате указанных выше сделок, у Группы были следующие суммы к получению/(оплате) связанным сторонам по состоянию на 31 декабря 2012 и 2011 годов:

В тысячах тенге	2012	2011
Организации, контролируемые Материнской компанией		
Остатки денежных средств на текущих счетах в банке	9.770.727	14.248.174
Депозиты в банке	5.216.000	138.000
Дебиторская задолженность	28.122	37.029
Кредиторская задолженность	(1.491)	(1.583)
Прочие текущие обязательства	—	(68.631)

Займы от Материнской компании

Детали займов от Материнской компании раскрыты в *Примечании 16*.

Денежные средства и их эквиваленты

На 31 декабря 2012 года денежные средства Группы составляют 9.770.727 тысяч тенге в АО «Альянс Банк» (2011: 14.248.174 тысяч тенге).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

27. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ (продолжение)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

В 2012 году ключевой управленческий персонал состоял из двенадцати человек (2011: двенадцать человек). Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в расходы по заработной плате, составила 249.601 тысяч тенге за отчётный период (2011: 279.170 тысяч тенге). Вознаграждение ключевому управленческому персоналу в 2012 году включает 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.

Субсидии и гарантии государства

На отчётную дату Группа не получала субсидии и гарантии от государства.

28. ФИНАНСОВЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Договорные обязательства

На 31 декабря 2012 года у Группы имелись договорные обязательства в сумме 16.013.429 тысяч тенге (2011: 2.532.115 тысяч тенге) по договорам со строительными компаниями.

Налогообложение

Казахстанское налоговое законодательство и нормативно-правовые акты являются предметом постоянных изменений и различных толкований. Нередки случаи расхождения во мнениях между местными, региональными и республиканскими налоговыми органами. Применяемая в настоящее время система штрафов и пени за выявленные правонарушения на основании действующих в Казахстане законов, весьма сурова. Штрафные санкции включают в себя штрафы — как правило, в размере 50% от суммы дополнительно начисленных налогов, и пеню, начисленную по ставке рефинансирования, установленной Национальным банком Казахстана, умноженной на 2,5. В результате, сумма штрафных санкций и пени может в несколько раз превышать суммы подлежащих доначислению налогов. Финансовые периоды остаются открытыми для проверки налоговыми органами в течение пяти календарных лет, предшествующих году, в котором проводится проверка. При 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 2012 года. Руководство считает, что на 31 декабря 2012 года его толкование применимого законодательства является соответствующим и существует вероятность того, что позиция Группы по налогам будет подтверждена, за исключением предусмотренного или иным образом раскрытого в данной консолидированной финансовой отчётности.

29. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Основные финансовые обязательства Группы включают займы от Материнской компании, торговую и прочую кредиторскую задолженность. Указанные финансовые обязательства главным образом используются для привлечения финансирования хозяйственной деятельности Группы. У Группы также имеются различные финансовые активы, такие как денежные средства и их эквиваленты, актив финансовой аренды, торговая дебиторская и прочая 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

29. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)**Риск ликвидности (продолжение)**

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная информация о договорных недисконтированных платежах по финансовым обязательствам Группы в разрезе сроков погашения этих обязательств на 31 декабря 2012 и 2011 годов:

	До востребования	Менее 3 месяцев	3–12 месяцев	1–5 лет	Свыше 5 лет	Итого
31 декабря 2012 года						
Заем от Материнской компании	–	76.111	65.007.900	–	166.718	65.250.729
Кредиторская задолженность	–	46.636	–	–	–	46.636
	–	122.747	65.007.900	–	166.718	65.297.365

	До востребования	Менее 3 месяцев	3–12 месяцев	1–5 лет	Свыше 5 лет	Итого
31 декабря 2011 года						
Заем от Материнской компании	54.249.344	–	392.090	9.747.379	12.261.090	76.649.903
Кредиторская задолженность	–	106.651	–	–	–	106.651
Обязательства по договорам «репо»	–	2.254.003	–	–	–	2.254.003
	54.249.344	2.360.654	392.090	9.747.379	12.261.090	79.010.557

Кредитный риск

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

Справедливая стоимость финансовых инструментов

На 31 декабря 2012 и 2011 годов балансовая стоимость практически всех денежных активов и обязательств приблизительно равнялась их расчетной справедливой стоимости.

Балансовая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой дебиторской задолженности, торговой кредиторской задолженности и прочих текущих денежных активов и обязательств приблизительно равна их справедливой стоимости вследствие краткосрочного характера этих инструментов. Займы от Материнской компании учитываются по амортизированной стоимости, которая приблизительно равна их справедливой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов рассчитывается с использованием анализа дисконтированного денежного потока на основании ставок, которые в настоящее время доступны для Группы с аналогичными условиями и средними сроками погашения. Справедливая стоимость финансовых активов рассматривается равной их балансовой стоимости.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

29. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

Управление капиталом

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

Группа управляет структурой капитала и корректирует ее в свете изменений экономических условий. Никакие изменения не были внесены в цели, политики или процессы в течение периода с даты образования по 31 декабря 2012 года.

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

В таблице представлен коэффициент задолженности Группы на 31 декабря 2012 и 2011 годов:

В тысячах тенге	2012	2011
Займы от Материнской компании	65.250.729	69.570.183
Обязательства по договорам «репо»	–	2.254.003
Кредиторская задолженность	46.636	106.651
Чистая задолженность	65.297.365	71.930.837
Капитал	29.425.313	31.187.900
Коэффициент задолженности	2,2	2,3

Приложение 3. Таблица стандартных элементов GRI

Индекс GRI	Стандартные элементы GRI	Стр. в Отчете	Примечание, ссылка на разделы
1.	Стратегия и анализ		
1.1	Заявление старшего лица, принимающего решения в организации	120–121	Обращения Председателя Совета директоров, Председателя Правления
1.2	Характеристика ключевых воздействий, рисков и возможностей	160–161	Управление рисками
2.	Характеристика организации		
2.1	Название организации	123–124	Информация о Фонде недвижимости
2.2	Главные бренды, виды продукции и/или услуг	123–124	Информация о Фонде недвижимости
2.3	Функциональная структура организации, включая основные подразделения, операционные компании, дочерние компании и совместные предприятия	www.fnsk.kz	Корпоративное управление
2.4	Расположение штаб–квартиры организации	177	Об отчете
2.5	Число стран, в которых организация осуществляет свою деятельность, и названия стран, где осуществляется основная деятельность или которые особенно значимы с точки зрения вопросов устойчивого развития, охватываемых отчетом	123–124	Информация о Фонде недвижимости
2.6	Характер собственности и организационно–правовая форма	123–124	Информация о Фонде недвижимости
2.7	Рынки, на которых работает организация (включая географическую разбивку, обслуживаемые сектора и категории потребителей и бенефициаров)	179	Анализ сектора жилищного строительства
2.8	Масштаб организации	127–131, 167	Ключевые показатели деятельности. Персонал.
2.9	Существенные изменения масштабов, структуры или собственности, произошедшие на протяжении отчетного периода	128–131	Ключевые показатели деятельности. Анализ финансово–экономических показателей.
2.10	Награды, полученные за отчетный период	—	Компания за отчетный период не получала наград.
3.	Параметры отчета		
3.1	Отчетный период, к которому относится представленная информация	177	Об отчете
3.2	Дата публикации последнего из предшествующих отчетов (если таковые публиковались)	177	Об отчете
3.3	Цикл отчетности	177	Об отчете
3.4	Контактная информация	177	Об отчете
3.5	Процесс определения содержания	177	Об отчете
3.6	Границы отчета	177	Об отчете
3.7	Укажите любые ограничения области охвата или границ	177	Об отчете
3.8	Основания для включения в отчет данных по совместным предприятиям, дочерним предприятиям, аренде производств, передаче части функций внешним подрядчикам и другим организационным единицам, которые могут существенно повлиять на сопоставимость с предыдущими отчетами и/или другими организациями	177	Об отчете
3.9	Методы измерения данных и расчетов, включая предположения и методики, использованные для подготовки Показателей и другой информации, включенной в отчет	177	Об отчете
3.10	Описание значения любых переформулировок информации, приведенной в предыдущих отчетах, а также оснований для таких переформулировок (например, слияния / поглощения, изменение периодов отчетности, характера бизнеса, методов оценки)	—	Отчет в соответствии с Руководством GRI ранее не составлялся
3.11	Существенные изменения относительно предыдущих периодов отчетности в области охвата, границах или методах измерения, примененных в отчете	—	Отчет в соответствии с Руководством GRI ранее не составлялся
3.12	Таблица, указывающая расположение Стандартных элементов в отчете	231	Таблица стандартных элементов GRI
3.13	Политика и применяемые практические подходы в отношении внешнего подтверждения отчета	177	Об отчете

Индекс GRI	Стандартные элементы GRI	Стр. в Отчете	Примечание, ссылка на разделы
4.	Управление, обязательства и взаимодействие с заинтересованными сторонами		
4.1	Структура управления организации, включая основные комитеты в составе высшего руководящего органа, ответственные за конкретные задачи	145, 153	Принципы корпоративного управления
4.2	Укажите, является ли председатель высшего руководящего органа одновременно исполнительным менеджером компании	147	Принципы корпоративного управления
4.3	Для организаций, имеющих унитарный совет директоров, укажите количество независимых членов высшего руководящего органа и/или членов, не относящихся к исполнительному руководству компании	147	Принципы корпоративного управления
4.4	Механизмы, при помощи которых акционеры или сотрудники организации могут направлять деятельность высшего руководящего органа или давать ему рекомендации	147	Принципы корпоративного управления
4.5	Связь между выплатами членам высшего руководящего органа, представителям высшего исполнительного руководства и старшим руководителям (включая выходные пособия) и результатами деятельности организации (включая социальные и экологические результаты)	154, 159	Принципы корпоративного управления
4.6	Действующие процессы в высшем руководящем органе, призванные избежать конфликтов интересов.	161–162	Урегулирование конфликта интересов
4.7	Процессы определения квалификации и компетентности членов высшего руководящего органа для определения стратегии организации по экономическим, экологическим и социальным темам [устойчивого развития].	154	Принципы корпоративного управления
4.8	Разработанные внутри организации заявления о миссии или ценностях, кодексы корпоративного поведения и принципы, значимые с точки зрения экономической, экологической и социальной результативности, а также степень их практической реализации	145	Принципы корпоративного управления
4.9	Процедуры, используемые высшим руководящим органом для надзора за тем, как организация оценивает свои экономическую, экологическую и социальную результативность и управляет ею, включая риски и возможности, а также следование или соответствие международным стандартам, кодексам корпоративного поведения и принципам	www.fnsk.kz	Политика в области КСО
4.10	Процессы оценки собственной результативности высшим руководящим органом, в частности, в связи с экономическими, экологическими и социальными результатами деятельности организации	154	Принципы корпоративного управления
4.11	Объяснение того, применяет ли организация принцип предосторожности, и каким образом	160–161	Управление рисками
4.12	Разработанные внешними сторонами экономические, экологические и социальные хартии, принципы или другие инициативы, к которым организация присоединилась или поддерживает	www.fnsk.kz	Политика в области КСО
4.13	Членство в ассоциациях (например, отраслевых) и/или национальных и международных организациях по защите интересов	—	Компания не состоит в ассоциациях по защите интересов
4.14	Перечень заинтересованных сторон, с которыми взаимодействовала организация	162, 166	Информационная политика. Взаимодействие с обществом
4.15	Основания для выявления и отбора заинтересованных сторон с целью дальнейшего взаимодействия с ними	162	Информационная политика
4.16	Подходы к взаимодействию с заинтересованными сторонами, включая частоту взаимодействия по формам и заинтересованным группам	162	Информационная политика
4.17	Ключевые темы и интересы, поднятые или выявленные в процессе взаимодействия с заинтересованными сторонами, и то, как организация ответила на эти темы и интересы, в том числе и посредством своей отчетности	166	Взаимодействие с обществом

Индекс GRI	Стандартные элементы GRI	Стр. в Отчете	Примечание, ссылка на разделы
5. Сведения о подходах в области менеджмента и показатели результативности			
Экономическая результативность			
EC 1	Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость, включая доходы, операционные затраты, выплаты сотрудникам, пожертвования и другие инвестиции в сообщества, нераспределенную прибыль, выплаты поставщикам капитала и государствам	128–131 224	Ключевые показатели деятельности. Анализ финансово-экономических показателей. Приложение 2, «Отчет независимых аудиторов», п. 23
EC 6	Политика, практические подходы к закупкам у местных поставщиков и доля таких закупок в существенных регионах деятельности организации	142	Мониторинг казахстанского содержания
EC 9	Понимание и описание существенных не прямых экономических воздействий, включая область влияния	165	Взаимодействие с обществом
Экологическая результативность			
EN 6	Инициативы по представлению энергоэффективных или основанных на использовании возобновляемой энергии продуктов и услуг, и снижение потребности в энергии в результате этих инициатив	165, 172	Взаимодействие с обществом. Экологическая ответственность (существующие инициативы по снижению энергопотребления)
Показатели результативности подходов к организации труда и достойного труда			
LA 2	Общее количество и доля вновь принятых сотрудников и текучесть кадров в разбивке по возрастной группе, полу и региону	167–169	Взаимодействие с персоналом
LA 3	Выплаты и льготы, предоставляемые сотрудникам, работающим на условиях полной занятости, которые не предоставляются сотрудникам, работающим на условиях временной или неполной занятости, в разбивке по существенным регионам деятельности организации	171–172	Социальные гарантии и льготы
LA 7	Уровень производственного травматизма, уровень профессиональных заболеваний, коэффициент потерянных дней и коэффициент отсутствия на рабочем месте, а также общее количество смертельных исходов, связанных с работой, в разбивке по регионам и по полу	172	Социальные гарантии и льготы
LA 10	Среднее количество часов обучения на одного сотрудника в год, в разбивке по полу и по категориям сотрудников	170	Обучение и повышение квалификации
LA 12	Доля сотрудников, для которых проводятся периодические оценки результативности и развития карьеры в разбивке по полу	170	Обучение и повышение квалификации
LA 13	Состав руководящих органов и персонала организации с разбивкой по полу и возрастной группе, указанием представительства меньшинств, а также других показателей разнообразия	168	Персонал
Показатели в области прав человека			
HR 11	Количество жалоб, связанных с правами человека и задокументированных, рассмотренных и разрешенных на основе формальных механизмов подачи и рассмотрения жалоб	161–162	Урегулирование конфликта интересов
Показатели взаимодействия с обществом			
SO 4	Действия, предпринятые в ответ на случаи коррупции	166–167	Взаимодействие с обществом
SO 8	Денежное выражение существенных штрафов и общее число нефинансовых санкций, наложенных за несоблюдение законодательства и нормативных требований	167	Взаимодействие с обществом
Показатели в области ответственности за продукцию			
PR 2	Общее количество случаев несоответствия нормативным требованиям и добровольным кодексам, касающимся воздействия продукции и услуг на здоровье и безопасность, в разбивке по видам последствий	142	Мониторинг объемов, сроков и качества строительно-монтажных работ
PR 9	Денежное выражение существенных штрафов, наложенных за несоблюдение законодательства и нормативных требований, касающихся предоставления и использования продукции и услуг	142	Мониторинг объемов, сроков и качества строительно-монтажных работ



«Самұрық–Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ
Қазақстан Республикасы
010000, Астана қаласы
Орынбор көшесі, 10-үй

Tel. +7 (7172) 57 05 11
+7 (7172) 57 55 22
Fax +7 (7172) 57 55 33

info@fnsk.kz
www.fnsk.kz

АО «Фонд недвижимости «Самрук–Қазына»
Республика Казахстан
010000, г. Астана
ул. Орынбор, 10