

**innova**  
investments | convenience & efficiency

НАДЕЖНЫЙ ПАРТНЕР  
НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



ГОДОВОЙ ОТЧЕТ за 2014 год

Товарищества с Ограниченной Ответственной  
«INNOVA INVESTMENT»

Алматы, 2015

# Содержание

I.	Обращение руководства	3
II.	Информация о листинговой компании	4
III.	Основные события года	11
IV.	Операционная деятельность	12
V.	Финансово-экономические показатели	25
VI.	Управление рисками	28
VII.	Социальная ответственность и защита окружающей среды	32
VIII.	Корпоративное управление	35
IX.	Финансовая отчетность	43
X.	Основные цели и задачи на следующий год	49
XI.	Контактная информация	50

# I. Обращение Руководства

**Уважаемые акционеры!**

**2014 год для компании ТОО « INNOVA INVESTMENT» был годом реализации долгосрочных инвестиционных планов.**

ТОО « INNOVA INVESTMENT» приняло решение о реструктуризации инвестиционного портфеля с беззалоговыми активами, отвечающего международным стандартам компаний, оперирующих в секторе REAL ESTATE.

Одним из значимых событий в исполнении принятой стратегии было решение о реализации 100% акций АО «Astana Capital Advisors». 15 августа 2014 года ТОО «INNOVA INVESTMENT» заключило с ТОО «GRAND MALL» договор купли-продажи 100% акций АО «Astana Capital Advisors», что позволило погасить долгосрочную кредиторскую задолженность перед банками и сформировать инвестиционный пул на клиентском счете для исполнения инвестиционных планов 2015-2018 годов. На базе имеющихся активов был разработан уникальный инвестиционный проект, начало исполнения которого состоится в 2015 году.

Доход от операционной деятельности в части арендной инициативы был ниже, чем в 2013, что связано с реализацией компании АО «Astana Capital Advisors» и переходе на другой этап жизненного цикла «INNOVA INVESTMENT» согласно принятому стратегическому плану развития.

В рамках формирования инвестиционного Pipeline было выбрано несколько проектов, проведен ряд встреч с международными и внутренними инвесторами и определены приоритеты развития «INNOVA INVESTMENT» на 2015-2018 годы. Компания реализует стратегию инвестиционной управляющей компании в секторе REAL ESTATE, обладающей сбалансированным портфелем высоколиквидных, диверсифицированных по уровню рисков проектов .

С уважением,  
Абдрахимов Даурен



Генеральный Директор  
ТОО «INNOVA INVESTMENT»

## II. Информация о листинговой компании

4

### Наименование:

Товарищество с ограниченной ответственностью «INNOVA INVESTMENT»

Год основания компании: 2005 г.

### Цели создания:

Целью создания TOO «INNOVA INVESTMENT» является объединение экономических интересов, материальных, трудовых, интеллектуальных и финансовых ресурсов его учредителей для осуществления самостоятельной хозяйственной деятельности, направленной на получение прибыли от деятельности, за исключением той, которая запрещена законодательством Республики Казахстан.

### Миссия компании:

Стимулирование развития рынка недвижимости посредством реаллокации привлеченного капитала в ростовые сектора недвижимости для обеспечения прироста инвестированного капитала.

### Адрес:

Республика Казахстан, город Алматы, Ауэзовский район, улица З. Кабдолова, 1/2  
Тел./факс: +7 (727) 276 77 37  
Электронная почта: info@innovainvest.kz  
www.innovainvest.kz

TOO «INNOVA INVESTMENTS» – инвестиционная компания, основанная на коммерческих принципах, обеспечивающая стабильный долгосрочный доход своим акционерам и высокую возвратность на вложенный капитал, оперирующая в секторе REAL ESTATE.

Реализованными проектами TOO «INNOVA INVESTMENTS» стали: 1) управление строительством и ввод в эксплуатацию одного из крупнейших производственно - логистических комплексов Казахстана «Аксенгир»; 2) запуск первого в Казахстане Акционерного Инвестиционного фонда недвижимости «Великая стена».

Инвестиционная деятельность компании сосредоточена на рынке недвижимости и основывается на принципах управления цикличностью секторов рынка, обеспечивая высоколиквидный перспективный портфель активов на основе непрерывного invest-divest процессинга.

TOO «INNOVA INVESTMENTS» оказывает услуги по предоставлению коммерческих площадей в аренду и их содержанию.

Основная часть консолидированных доходов TOO «INNOVA INVESTMENT» приходится на доходы ее дочерних организаций, полученных от сдачи в аренду коммерческой недвижимости, выбытия инвестиций, имеющих для продажи и оказания консультационных услуг.

## II. Информация о листинговой компании

### 2.1 История компании

5

Компания «INNOVA» была зарегистрирована как юридическое лицо в мае 2005 г. Основная деятельность компании была связана с рынком Real Estate: приобретение, строительство, отчуждение и аренда недвижимого имущества с полным оказанием услуг в данном сегменте.

После 3-х лет успешной работы на рынке недвижимости компания запустила инновационный проект – создание первого в РК Акционерного инвестиционного фонда недвижимости. В апреле 2008 года был создан Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Великая стена» (АО «АИФН «Великая стена»), где ТОО «INNOVA» являлась управляющей компанией с функциями операционного управления. Уже в июне 2008 года состоялся листинг акций фонда на АО «Казахстанская Фондовая Биржа».

АИФН «Великая Стена» являлся первым публичным инвестиционным фондом недвижимости на территории СНГ. В течение 5 лет исключительным видом деятельности Фонда являлось аккумулирование поступлений средств от аренды коммерческой недвижимости, находящихся в собственности Фонда, и ежеквартальная выплата дивидендов акционерам.

Начиная с первого квартала 2008 года, Фонд управлял тремя БЦ общей площадью 8 729,9 м<sup>2</sup> и площадью сдаваемой в аренду 8 152,2 м<sup>2</sup>.

1. Бизнес-центр «**Innova Tower**», расположенный по адресу ул. Абая 52, с общей арендуемой площадью 4 076 кв.м., принадлежал компании с 2005 года и в 2008 году перешел под управление АО «АИФН «Великая Стена».
2. Бизнес-центр БЦ «**Курмангазы**», расположенный по адресу Алматы, ул. Курмангазы, 61а, принадлежавший компании «Innova» с 2006 года, также в 2008 году перешел под управление фонда. Общая площадь здания: 3 434 кв.м, сдаваемая (полезная) площадь 3 344 кв.м .
3. Бизнес-центр «**Озтюрк**», расположенный по ул. М.Озтюрка, 7 и общей площадью здания 828,2 кв.м., был приобретен компанией в 2008 г. Количество сдаваемых площадей составляло 828,2 кв.м

В 2010 году, в связи с изменившимися трендами на рынке и потенциальными проектами в портфеле активов компании, было принято решение изменить направление деятельности в сторону **Investment Management Company** в секторе Real Estate. В связи с этим, 09 августа 2010 года общим собранием участников ТОО «INNOVA» принято решение об изменении наименования ТОО «INNOVA» на ТОО «INNOVA INVESTMENT».

В настоящий момент компания позиционирует себя как управляющая компания в сегменте жилой и коммерческой недвижимости и рассматривает ряд высоколиквидных pipeline проектов с целью инвестирования и получения дохода.

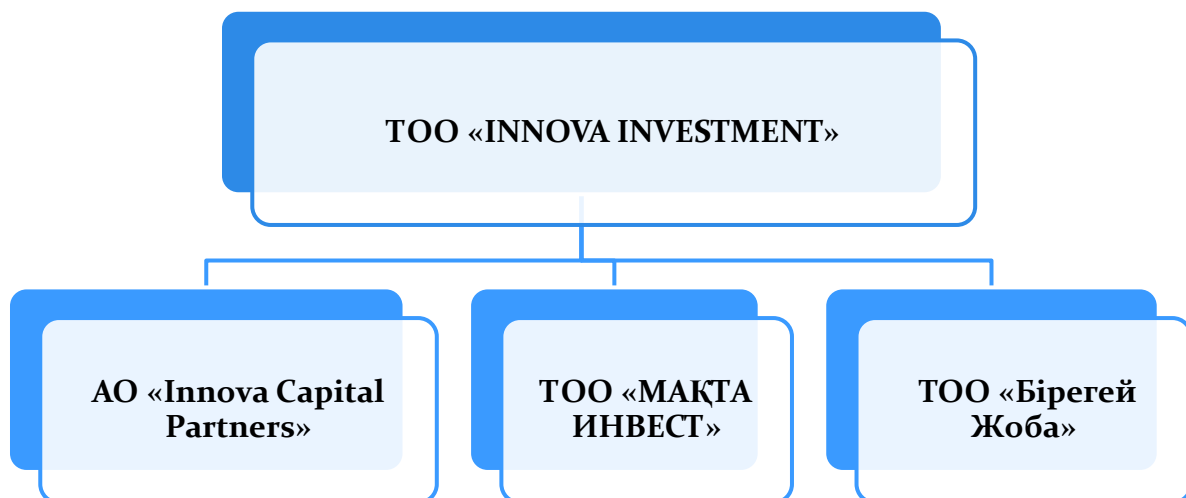
## II. Информация о листинговой компании

### 2.2 Дочерние организации ТОО «INNOVA INVESTMENT»

6

Компания состоит из головного предприятия и группы дочерних организаций разного профиля. В структуру дочерних предприятий входят предприятия, занимающиеся инвестиционной деятельностью, сдачей имущества в аренду, а также оказывающие консультационные услуги.

Структура дочерних предприятий на 31.12.2014 выглядит следующим образом:



Наименование компании	Участник (акционер)	Процент владения		Вид деятельности
		31.12.2014 г.	31.12.2013 г.	
АО «Innova Capital Partners»	ТОО «INNOVA INVESTMENT»	100%	100 %	Инвестиционная деятельность
ТОО «МАҚТА ИНВЕСТ»	ТОО «INNOVA INVESTMENT»	100%	100%	Инвестиционная деятельность, сдача имущества в аренду
ТОО «Бірегей Жоба»	ТОО «INNOVA INVESTMENT»	51%	96,5 %	Инвестиционная деятельность, сдача имущества в аренду
АО «Astana Capital Advisors»	ТОО «INNOVA INVESTMENT»	-	100 %	Инвестиционная деятельность и консультационные услуги.

## II. Информация о листинговой компании

### 2.2 Дочерние организации ТОО «INNOVA INVESTMENT» АО «Innova Capital Partners»

7

АО «Innova Capital Partners» зарегистрировано Департаментом юстиции города Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан от 22 июня 2006 г. как АО «Акционерный инвестиционный фонд рискованного инвестирования АО «Innova Capital Partners», регистрационный номер 78696-1910-АО. В связи с изменением названия 18 января 2010 г. произошла перерегистрация Общества.

Юридический адрес: г. Алматы, пр. Аль-Фараби, 10Е.

Основными видами деятельности АО «Innova Capital Partners» согласно Уставу являются:

- Инвестиционная деятельность
- Иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Республики Казахстан.
- Общество не имеет филиалов и представительств.

Учредительным документом Общества является Устав, утвержденный решением общего собрания акционеров от 24 декабря 2009 г. Изменения и дополнения в Устав Общества зарегистрированы Департаментом юстиции города Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан от 02 апреля 2012 г.

Уставный капитал Общества объявлен в размере 10 000 000 (Десять миллионов) простых акций, номинальной стоимостью 100 (Сто) тенге.

Количество размещенных акций на 31 декабря 2014 года, согласно выписке из реестра держателей ценных бумаг, составило 526 938 штук, и по сравнению с 2013 годом не изменилось. Оплаченный акционерный капитал составляет 52 693 800 (пятьдесят два миллиона шестьсот девяносто три тысячи восемьсот) тенге.

Наименование держателя ценных бумаг	31 декабря 2014 г.		31 декабря 2013 г.	
	Количество акций	Доля, (%)	Количество акций	Доля, (%)
ТОО «INNOVA INVESTMENT»	526 938	100	526 938	100
<b>Всего</b>	<b>526 938</b>	<b>100</b>	<b>526 938</b>	<b>100</b>

## II. Информация о листинговой компании

### 2.2 Дочерние организации ТОО «INNOVA INVESTMENT» ТОО «МАҚТА ИНВЕСТ»

8

Товарищество с Ограниченной Ответственностью «МАҚТА ИНВЕСТ» (далее **Компания**) зарегистрировано Департаментом юстиции города Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан 11 июня 2007 года за №86264-1910-ТОО, серия В.

Товарищество с ограниченной ответственностью «МАҚТА ИНВЕСТ» первоначально было зарегистрировано Управлением юстиции г. Алматы 13 июня 2006 году как Акционерное Общество «МАҚТА», свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 56114-1910-АО, и является полным его правопреемником. Юридический и фактический адрес: 050062, Республики Казахстан, г. Алматы, ул. Кабдолова 1.

Основными видами деятельности ТОО «МАҚТА-ИНВЕСТ» являются:

- Инвестиционная деятельность;
- Сдача имущества в аренду;

Иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Республики Казахстан.

Филиалов и представительств компания не имеет.

Согласно Уставу уставный капитал Компании составляет 1 203 515 199 тенге и по состоянию на 31 декабря 2014 года оплачен полностью.

Структура акционеров Компании за 2014 г. и 2013 г. представлена следующим образом:

Наименование держателя ценных бумаг	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
	Доля, (%)	Доля, (%)
ТОО «INNOVA INVETSMENT»	100	100
<b>Всего</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Согласно договору купли-продажи от 05 марта 2013 года АО «Innova Capital Partners» продало 100 % доли в уставном капитале Компании ТОО «INNOVA INVESTMENT».



## II. Информация о листинговой компании

### 2.2 Дочерние организации ТОО «INNOVA INVESTMENT» ТОО «Бирегей Жоба»

9

**Акционерное общество «Фонд Недвижимости «Великая стена» (далее Общество)** зарегистрировано Департаментом юстиции города Алматы Министерства юстиции Республики Казахстан 15 апреля 2008 года за №91760-1910-АО.

АО «АИФН «Великая стена» было создано путем реорганизации Товарищества с ограниченной ответственностью «Food Retail Group», свидетельство о государственной регистрации юридического лица №82850-1910-ТОО от 18.01.2007 г. и является его полным правопреемником по всем правам и обязательствам.

Предшествующее наименование Эмитента было изменено на основании протокола Внеочередного общего собрания акционеров от 28 января 2014 год с Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Великая Стена» на Акционерное общество «Фонд недвижимости «Великая стена». Справка о государственной перерегистрации Эмитента № 91760-1910-АО от 13.02.2014 г. выдано Управлением юстиции Медеуского района Департамента юстиции г. Алматы.

Целью создания Общества является получение дохода в результате инвестиционной деятельности, осуществляемой путем вложения активов в недвижимое имущество, основные средства, а также финансовые инструменты, в рамках Инвестиционной декларации и действующего законодательства Республики Казахстан в интересах акционеров Общества.

Исключительным видом деятельности согласно Уставу Общества является аккумулярование и инвестирование в соответствии с требованиями, установленными Законодательством Республики Казахстан и ее Инвестиционной декларацией, денег, внесенных акционерами данного Общества в оплату акций, а также активов, полученных в результате такого инвестирования, в недвижимость и иное размещенное имущество.

Управляющей компанией Общества является АО «Инвестиционный Финансовый Дом «RESMI», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционным портфелем № 0403200520 от 05 октября 2006 года выдана Агентством Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций на основании договора об управлении инвестиционным портфелем от 18 апреля 2008 года.

Структура акционеров Компании за 2014 г. и 2013 г. представлена следующим образом:

Наименование держателя ценных бумаг	31 декабря 2014 г.		31 декабря 2013 г.	
	Количество ЦБ (на счете держателя)	Доля, (%)	Количество ЦБ (на счете держателя)	Доля, (%)
АО «RG BRANDS»			21	0,17
АО АИФН «Курьлыс Констракшн»	79	0,64	143	1,17
АО «Группа Компаний «Resmi			76	0,62
ТОО «Resmi» прямые инвестиции»			8	0,06
ЗПФРИ «НОВЫЕ ПРОЕКТЫ» - АО «ДО АО «БТА БАНК» «БТА Секьюритиз»			43	0,35
ТОО «INNOVA INVESTMENT»	83	0,67	8 878	72,38
ТОО «UNI COMMERCE LTD»			1	0,01
Базарбекова Римма Базарбековна			30	0,24
Выкупленные акции	12104	98,6	3 066	25,00
Всего	12266	100	12 266	100

- По состоянию на 31 декабря 2014 года уставный капитал Товарищества объявлен и полностью оплачен в размере 19 510 521 (девятнадцать миллионов пятьсот десять тысяч пятьсот двадцать один) тенге.
- 20 марта 2014 года АО «Казахстанская Фондовая Биржа» опубликовало заключение о добровольном делистинге простых акций АО «Фонд Недвижимости «Великая Стена».

## II. Информация о листинговой компании

### 2.3 Производственная структура

10

Основными видами деятельности ТОО «INNOVA INVESTMENT» являются:

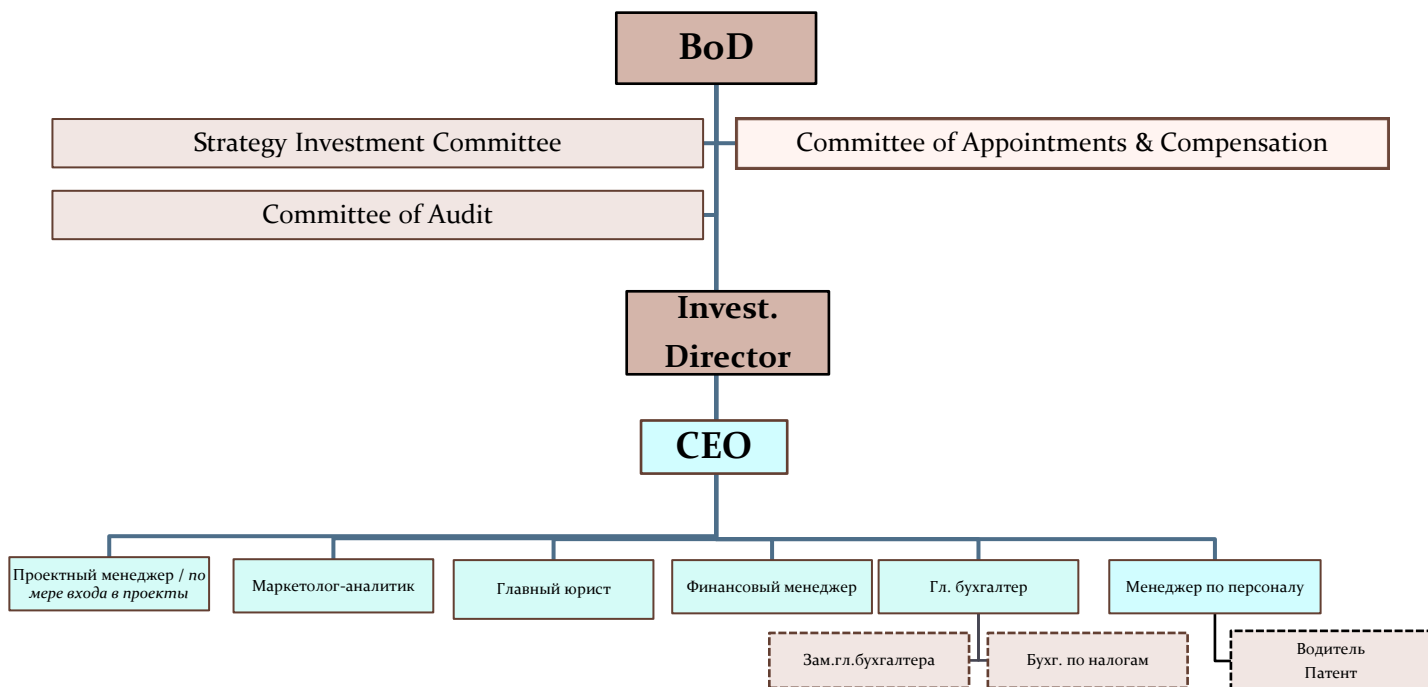
- операции с недвижимостью (аренда, продажа);
- инвестиции в недвижимость и ценные бумаги;
- оказание риэлторских услуг;
- консультационные услуги;
- иная деятельность, не запрещенная законодательством Республики Казахстан.

Основные подразделения, участвующие в операционной деятельности:

- Департамент по развитию бизнеса.
- Департамент по финансам и администрированию.
- Юридический департамент.
- Организационная структура на 1 января 2015 г.

За прошедший 2014 год в компании произошли незначительные изменения по взаимодействию подразделений, из организационной структуры исключены операционный бухгалтер и юрист.

**Организационная структура компании представлена следующим образом:**



## III. Основные события отчетного года

За 2014 год компания ТОО «INNOVA INVESTMENT» добилась следующих результатов:

- > На рынке складской недвижимости г.Алматы доля компании ТОО «INNOVA INVESTMENT» в среднем составила 6%. В первые 9 месяцев 2014 года количество клиентов, арендовавшие площади на объектах ТОО «INNOVA INVESTMENT» возросло, согласно планам компании, и к сентябрю месяцу достигло цифры 11, в сравнении с тем же периодом прошлого года увеличение составило 3%.
- > В 2014 году было принято решение о продаже акций дочерней компании АО «Astana Capital Advisors» в размере 100 %, находящейся по адресу ул. Кабдолова ½, г.Алматы, третьей стороне. После реализации инвестиционного плана по реструктуризации активов ТОО «INNOVA INVESTMENT» доходы от аренды снизились, пропорционально реализованной доле активов. Дальнейшая инвестиционная деятельность компании, согласно среднесрочному стратегическому планированию, будет способствовать расширению бизнеса и усилению позиций на рынке через дальнейшую реструктуризацию активов ТОО «INNOVA INVESTMENT».
- > В 2014 году компания своевременно исполнила обязательства:
  - ✓ по купонным облигациям ТОО «INNOVA INVESTMENT» согласно реестру держателей на даты выплат 28.06.14 и 28.12.2014 в размере текущей купонной ставки 9,5% годовых;
  - ✓ перед банком в полном размере. В августе месяце отчетного года обязательства были досрочно погашены
- > По результатам деятельности компании 2014 года рейтинговое агентство «Эксперт РА Казахстан» подтвердило рейтинг кредитоспособности ТОО «INNOVA INVESTMENT» на уровне В+ и рейтинг надежности выпуска облигаций на уровне В.

Компания ТОО «INNOVA INVESTMENT», двигаясь от реальной оценки макро и микроэкономической среды, в 2014 году провела переоценку активов, что повлияло на увеличение уровня чистой прибыли и валюты баланса. В предыдущие периоды инвестиционная недвижимость оценивалась, как потенциальная недвижимость для производства, обладающая всеми требуемыми техническими условиями. Однако, в связи с дрящимся в течение последних лет экономическим кризисом в Республике Казахстан, потенциальные инвесторы не рассматривают эту недвижимость для организации производства. Независимыми оценщиками были использованы два подхода при определении справедливой стоимости инвестиционного имущества: затратный метод (метод восстановленной стоимости по отношению к зданиям) и метод сравнительного подхода к земельным участкам.

# IV. Операционная деятельность

## 4.1 Анализ основных рынков на которых действует компания

**Основными видами деятельности являются:**

- операции с недвижимостью (аренда, продажа);
- инвестиции в недвижимость и ценные бумаги;
- оказание риэлторских услуг;
- консультационные услуги;
- иная деятельность, не запрещенная законодательством Республики Казахстан

Одним из основных видов деятельности компании является инвестиционная деятельность. ТОО «INNOVA INVESTMENT» и его дочерние и/или связанные компании осуществляют инвестиции в сфере коммерческой недвижимости.

Город Алматы остается коммерческим центром Казахстана и стремится стать региональным финансовым центром Центральной Азии.

Рынок коммерческой недвижимости города является наиболее развитым в рамках страны, в особенности офисный сегмент. Кризис ликвидности, возникший в августе 2007 года, затронул рынок офисной недвижимости, замедлив темпы строительства и инвестиций в отрасли.

Тем не менее, экономические и рыночные показатели свидетельствуют о положительных будущих перспективах для офисных проектов в Алматы. Этот оптимизм привлекает инвесторов и застройщиков, тем самым повышая конкуренцию на рынке офисной недвижимости.

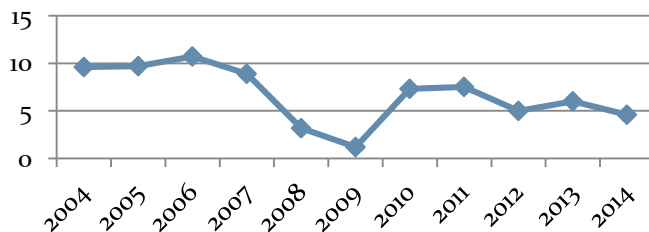
По оценкам экспертов ТОО Scot Holland «на данный момент в Алматы насчитывается около 650 000 кв.м арендуемых офисных площадей. При этом в расчет не включены офисные проекты небольшого размера, относящиеся к классу «В-» или ниже.

Анализ уровней доходности инвестиций в первоклассные объекты

офисной недвижимости в регионе ЕМЕА (Европа, Ближний Восток и Африка) показал, что рынок г. Алматы характеризуется одними из самых высоких показателей, что с одной стороны свидетельствует о высокой степени риска таких инвестиций, а с другой показывает, что местный офисный рынок является очень привлекательным для новых игроков и инвесторов.

Экономический спад в 2009 году и последующее повышение деловой активности производственных, торговых и иных предприятий свидетельствует об улучшении экономической ситуации, что обуславливает рост ВВП в 2009-2013 годах.

**Рост ВВП, %**



# IV. Операционная деятельность

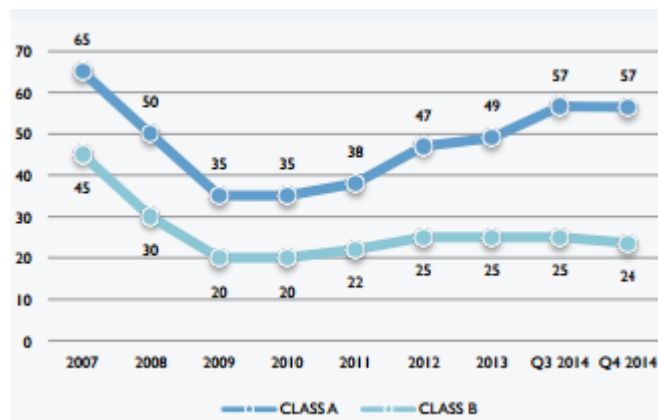
## 4.1 Анализ основных рынков на которых действует компания

Алматы крупнейший финансовый и коммерческий центр в Республике который неизменно является предпочтительным местом для новых арендаторов в числе которых и международные компании стремящиеся выйти на рынок нашей страны. Начиная с посткризисного периода 2009 года мы наблюдаем постепенный рост на офисные площади бизнес центров класса А и В.

К настоящему моменту в Алматы насчитывается около 650 000 кв. м арендуемых офисных площадей, без учета проектов небольшого размера класса «В-» и ниже. Уровень пустующих площадей по оценкам экспертов ТОО Scot Holland составляет около 21%. Объем новых предложений составляет около 70 тыс. кв. м.

По состоянию на конец 2014 года объем предложения офисной недвижимости в Алматы составил около 1057 тыс. кв. м.

Месячные ставки аренды офисных площадей\*



Цены продажи офисных площадей в Алматы\*



Год 2014 характеризовал себя относительным затишьем в объемах сделок по аренде офисных помещений. Город все еще испытывает недостаток офисных помещений соответствующих европейскому классу «А» и это отражается на росте цен в таких зданиях. Офисы класса «В» и ниже напротив начали испытывать давление со стороны арендаторов в связи с девальвацией и не стали поднимать цены на аренду.

В целом в течение года значительных колебаний на рынке не наблюдалась, но выжидательная позиция прослеживается постоянно и нестабильная экономическая ситуация в соседней России влияет на данные настроения.

В настоящее время базовые арендные ставки в офисах класса «А» находятся в пределах от 28 - 65 долл.США за кв.м, а средняя величина оценивается в 40 долл.США за кв.м в месяц. На начало года нет оснований ожидать значительного снижения ставок аренды офисной недвижимости на рынках Алматы.

\*Источник: Forbes and Cushman & Wakefield, www.kn.kz

## IV. Операционная деятельность

### 4.1 Анализ основных рынков на которых действует компания

Разрыв в базовых ставках аренды между классами «А» и «В» увеличился за 2014 год в сравнении с 2013 на 16% и составляет теперь приблизительно 37%.

Базовые арендные ставки в офисных зданиях класса «В» колеблются в пределах от 18 до приблизительно 35 долл.США за кв.м в месяц, а средняя величина оценивается в 24 долл.США за кв.м в месяц.

Затраты на обслуживание варьируются в пределах от 3 до 7 долл.США за кв.м в месяц, в зависимости от местоположения и класса бизнес-центра, а также предлагаемых удобств и услуг.

Уровни средних цен на аренду и продажу офисных площадей в бизнес центрах варьируются в зависимости от района.

Сравнительный анализ арендных ставок в первоклассных офисных проектах в регионе EMEA (Европа, Ближний Восток и Африка) показал, что несмотря на то, что ставки в г. Алматы ниже, чем в таких крупных городах, как Москва и Лондон, однако все же по своим показателям они опережают многие крупные города Восточной Европы и Азии.

# IV. Операционная деятельность

## 4.1 Анализ основных рынков на которых действует компания

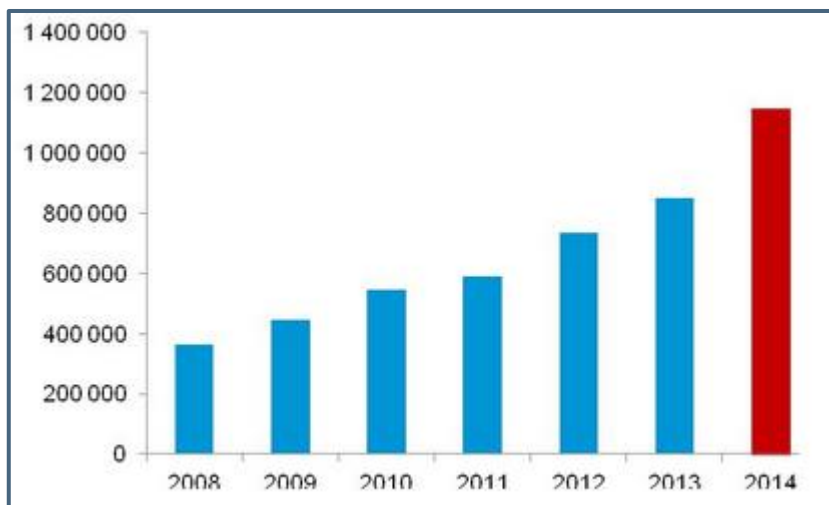
### Торговая Недвижимость.

Рынок торговой недвижимости Алматы ежегодно показывает динамику роста и 2014г. не стал исключением. Знаковыми событиями года в секторе ретейл стали открытия ТРЦ *Dostyk Plaza* и *MEGA Park*.

На данный момент в Алматы функционирует 26 торговых центров общей площадью более 1 млн.кв.м. При численности населения города в 1 522,6 тыс. человек можно говорить о перегреве рынка, но при этом необходимо помнить, что из 26 торговых центров менее 10 отвечают критериям современного и качественного ТРЦ. Тенденция к увеличению рынка не снижается и в ближайшие пару лет в городе могут появиться еще несколько ТРЦ общей площадью более 500тыс. кв.м., (ТРК «Алма-Ата», «TurkMall», ТРЦ на Аль-Фараби-Баганашил, «Армада 2»). Также сохраняется тенденция привлечения новых брендов к существующему портфелю опытных игроков рынка ритейл. На сегодняшний день в Казахстане насчитывается около 200 международных торговых брендов. Тем не менее, потребность в брендах, ориентированных на масс-маркет (к примеру, H&M) все еще сохраняется. Ожидается, что присутствие на казахстанском рынке брендов Zara, Bershka, RalphLauren, LouisVuitton, Dior усилит дальнейшую экспансию мировых брендов.

Если обратить внимание на торговые центры, построенные за последние 6-8 лет с привлечением профессиональной команды консультантов, архитекторов, планировщиков и других специалистов, то можно заметить, что процент незаполненных площадей в них очень низок. Связано это в первую очередь с тем, что в них созданы комфортные условия, как для арендаторов, так и для покупателей. Заполнение торговых площадей арендаторами и поток посетителей – взаимосвязанные факторы. Вектор торговли сместился в сторону увеличения качества, как при строительстве, так и во время эксплуатации.

**Динамика роста общего объема торговых площадей в г. Алматы за 2008 - 2014 г.г., в кв.м.**



\*Источник: Colliers International

# IV. Операционная деятельность

## 4.1 Анализ основных рынков на которых действует компания

Согласно выводам экспертов Colliers International, основными «препятствиями» на пути дальнейшего развития рынка ритейла в южной столице Казахстана являются ряд факторов, среди которых относительная малочисленность населения города (около 2 млн. человек, включая пригородные зоны), слаборазвитая транспортно-логистическая система, высокие таможенные пошлины, отсутствие льгот и преференций по налоговой базе. Кроме того, количество международных торговых брендов на рынке Казахстана (около 200) является недостаточным для создания уникального набора арендаторов в новых торговых центрах, в результате чего ТРЦ «копируют» друг друга.

Относительно дальнейшего развития сектора розничной торговли, эксперты отмечают необходимость заполнения ниши масс-маркета такими игроками как H&M и C&A, а также аналогичными им брендами, предлагающими одежду для всех возрастов по приемлемым ценам. Кроме того, свободным остается сегмент ритейла в формате «BigBox», предлагающих товары для дома, мебель и товары категории DIY («сделай сам»). К таким магазинам относятся, среди прочих, IKEA и OBI. Увеличение торговых площадей города сопряжено с привлечением новых операторов ритейл сектора. К примеру, с открытием «TurkMall» эксперты Colliers не исключают массовую экспансию брендов из Турции. На фоне этой положительной тенденции появления мировых операторов фаст-фуда (KFC, BurgerKing, PizzaHut) на рынке Казахстана можно ожидать расширение списка операторов этого сектора за счет привлечения брендов McDonalds и Subway.

Проблемой также остается нехватка крупных загородных дискаунт-центров, как для продуктовых товаров, так и для одежды, мебели, бытовой техники.

### Планы открытия новых ТРЦ в ближайшие года

№	Торговый центр	Открытие	Общая площадь	Адрес
1	Atrix	2015	33 000 кв.м	Фурманова / Ганди
2	Галерея Москва	2016	20 000 кв.м	Алтынсарина - Абая
3	ТЦ	2016	68 000 кв.м	ВОАД-Талгарская трасса
4	ТЦ АВ Exim Management	2016	30 000 кв.м	Саина-Джандосова
5	Апорт Кульджа	2017-2018	73 000 кв.м	Кульджинский тракт
6	Расширение Mart	2017-2018	37 000 кв.м	Рихарда Зорге, 19
7	Эспланада	2017-2018	16 000 кв.м	В составе комплекса Нурлы Тау
8	Алма-Ата	2017-2018	110 000 кв.м	Абая-Розыбакиева
9	Аль-Фараби-Ходжанова	2017-2018	171 000 кв.м	Аль-Фараби-Ходжанова
10	ТЦ Kusto	2017-2018	30 000 кв.м	ВОАД
11	ТРЦ	2017-2018	29 000 кв.м	Байтурсынова - Тимирязева
12	Retail Park Саяхат	2017-2018	-	Суюнбая-Раимбека



## IV. Операционная деятельность

### 4.1 Анализ основных рынков на которых действует компания

#### Арендные ставки

Арендные ставки на рынке торговой недвижимости в 2013 сократились **на 8,5%**. В 2014 наблюдался рост аренды **на 5,9%** в долларах и **на 24,5%** в тенге. В IV квартале 2014 средняя арендная ставка на торговые площади зафиксирована на уровне **\$27,3/кв.м** за месяц, снижение аренды по отношению к III кварталу 2014 составило **5,5%**.

Вариации в показателях арендной ставки обусловлены расположением торговой точки, занимаемой площадью и другими условиями аренды. К примеру, якорные арендаторы (супермаркет или магазин бытовой техники) могут оплачивать не фиксированную сумму за кв.м., а определенный процент от оборота торговой точки. Для арендаторов меньшего формата стоимость аренды обратно пропорциональна занимаемой площади и может достигать \$300 за кв.м. в месяц.

Лидерами по дороговизне арендой ставки являются ТРЦ «МЕГА Алма-Ата», ТРЦ «Есентай».



## IV. Операционная деятельность

### 4.1 Анализ основных рынков на которых действует компания

18

#### Жилая недвижимость

Последние пару лет наблюдается оживление рынка жилой недвижимости г. Алматы. Продолжается строительство жилья не только по государственной программе «Доступное Жилье – 2020», но и жилых комплексов класса Бизнес и Элит. Необходимо также отметить, что по программе «Доступное Жилье – 2020» получили свои квартиры уже 1 700 семей. Общий объем жилых площадей, введенных в эксплуатацию в январе – декабре. 2014г. в г.Алматы, составил 1 330 856 кв.м, что на 14,5% больше аналогичного периода 2013г. Рост ввода нового жилья по всей территории Республики составил + 9,8%.

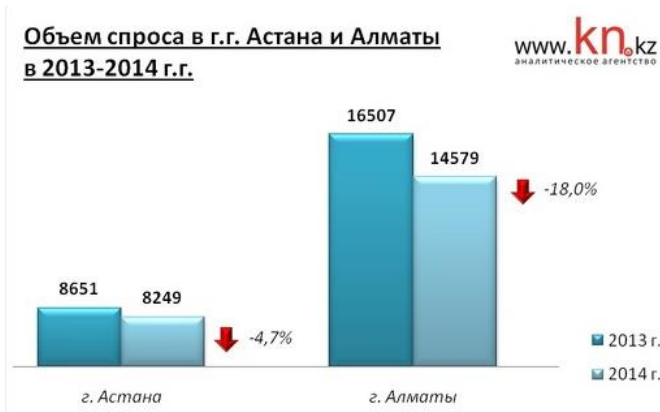
Однако девальвация национальной валюты в начале 2014 года и негативные события в экономике Российской Федерации охладил рынок и снизили количество сделок купли продажи жилья на 19,3% за период январь-декабрь 2014 года. Также, девальвация привела к официальному увеличению цен на недвижимость в 2014 году в тенговом эквиваленте на 15% (по официальным данным), а в долларовом к снижению на 5%.



Данные о количестве сделок и предложений на рынке свидетельствуют о не самых лучших временах для участников рынка. По расчетам аналитической службы kn.kz, объем сделок купли-продажи на рынке жилья Алматы по отношению к 2013 сократился **на 18,0%**. Такая тенденция характерна не только для Алматы, но и для других городов. Так, в Астане сокращение спроса составило **4,7%**, в Караганде спрос сократился **на 10%**.

# IV. Операционная деятельность

## 4.1 Анализ основных рынков на которых действует компания



### Рынок складской недвижимости

Рынок складских помещений показывает рост, который пока еще не превышает потребность в данном виде недвижимости. Как известно Южная столица — лидер по количеству складских площадей, в том числе и высокого уровня. В городе насчитывается около 1 млн. кв. м. складских площадей. При этом на город Алматы и область приходится 45% от общего объема розничной торговли РК и именно поэтому дефицит в данном виде недвижимости здесь ощущается очень четко.

О том, что в Казахстане не хватает современных складских терминалов, активно начали говорить в 2011 году. Тогда, по мнению специалистов, имеющиеся склады самого высокого класса «А» были заполнены на 90%. Сегодня уровень заполняемости складских помещений на отметке 94 %.

Основными арендаторами складских помещений являются торговые сети, дистрибьюторы и производители товаров. Среди них большая часть представлена супермаркетами и гипермаркетами. Основная доля складов ниже класса «В» занята местными предпринимателями.

В средне - долгосрочной перспективе предполагается увеличение фонда складской недвижимости путем строительства транспортно-логистических центров за чертой города.



# IV. Операционная деятельность

## 4.2 Доля рынка, маркетинг и продажи.

Среднегодовой уровень заполнения складских помещений компании составлял 31 000 кв.м. – это 6 % доли рынка складской недвижимости по г. Алматы.

Основными конкурентами в сегменте складской недвижимости являются АО «АЗТМ» (г. Алматы, ул. Толе би) и ТОО «Массагет» (г. Алматы, мкрн. Курьлысшы), предлагающие помещения в аренду под склады аналогичного типа.

### Конкурентные преимущества ТОО «INNOVA INVESTMENT»:

#### Платформа

- ▣ Сильный баланс
- ▣ Монетизация инвестиций на основе высокой возвратности
- ▣ Инвестирование в инновационные проекты
- ▣ Проактивная модель развития проектов
- ▣ Применение принципов Revenue Management в управлении активами
- ▣ Наличие ликвидных активов недвижимости

#### Нематериальные ресурсы

- ▣ Накопленный опыт предыдущих лет
- ▣ Широкий круг контактов во всех уровнях и сферах рынка недвижимости (риэлторы, консультанты, подрядчики, государственные органы)
- ▣ Глубокое исследование рынка
- ▣ Высокая репутация

#### Развитие компетенций в области:

- ▣ R&D
- ▣ Получения доступа к ресурсам: международному капиталу, практикам и технологиям
- ▣ Управления девелоперскими проектами

# IV. Операционная деятельность

## 4.3 Информация о продукции

ТОО «INNOVA INVESTMENT» оказывает услуги по аренде и содержанию коммерческих и складских площадей. Компания предоставляет в аренду высококачественные офисные площади в бизнес-центре класса «В+» и складские площади в г. Алматы.

ТОО «INNOVA INVESTMENT» сдает в субаренду помещения под офисы, а так же склады, принадлежащие дочерней компании ТОО «Макта-Инвест». Один из бизнес центров находится в центре города на пр. Аль-Фараби уг. р. Есентай. Комплекс складской и офисной недвижимости расположен в черте г. Алматы, вблизи транспортных магистралей по адресу ул. Кабдолова 1-1/5. Данный комплекс размещен на участке, который планируется использовать под развитие нового инвестиционного проекта. К комплексу имеется удобный подъезд, как со стороны ул. Кабдолова, так и со стороны ул. Саина. Непосредственная близость ул. Саина обеспечивает связь с логистическими районами г. Алматы, аэропортом и ж\д вокзалом.

Компания на основании утвержденного стратегического плана в 2014 году сформировала Pipe-line проектов, дифференцированных по уровню готовности, структуре финансирования и возвратности. В течение 2014 года был проведен ряд встреч с потенциальными международными и внутренними инвесторами, готовыми реализовать проекты Pipe-line.

Реализованная стратегия позволила улучшить структуру баланса, значительно повысить уровень финансового левереджа, за счет снижения финансовой нагрузки перед банками путем гашения основного долга. Своевременно и в полном объеме погасить обязательства по купонному вознаграждению.

В современных условиях, высокое качество управления подразумевает под собой высокий уровень менеджмента, знание рынка коммерческой недвижимости и применение международных стандартов в своей деятельности. Так, крупные компании и международные представительства при выборе помещения в аренду уделяют большое внимание имиджу управляющей компании и качеству предоставляемых услуг, так как исполнение данного условия напрямую влияет на эффективность бизнеса. Проведенная организационная трансформация позволила сформировать управляющую команду, обладающую технологическими знаниями и отвечающую уровню международных стандартов в секторе REAL ESTATE.

# IV. Операционная деятельность

## 4.3 Информация о продукции

### Макроэкономические факторы

- Снижение деловой активности в результате влияния внешнеэкономических событий
- Снижение инвестиционной привлекательности страны ввиду возможности повышения политических, экономических и рыночных рисков

### Микроэкономические факторы

- Несвоевременность инноваций, соответствующих предпочтениям потребителей в REAL ESTATE.
- Смещение географии спроса – перемещение головных офисов сырьевых компаний из административных центров страны к сырьевым.
- Неправильная аналитика.

При формировании операционных планов ТОО «INNOVA INVESTMENT» в первую очередь руководствуется существующей ситуацией на рынке и прогнозом перспектив его развития.

Ценовая политика зависит от общей рыночной ситуации и конкурентной политики основных игроков рынка, представленных в том же сегменте, что и ТОО «INNOVA INVESTMENT». Однако компания руководствуется принципом индивидуального подхода к клиенту. Ввиду чего при подготовке ценового предложения учитываются такие факторы как площадь, необходимая потенциальному арендатору, сфера деятельности, имидж и условия оплаты. На основе аналитики данных параметров формируются индивидуальные условия сотрудничества.

Основным принципом Эмитента в формировании предложения является действие на опережение, т.е. предложение сегодня продукта соответствующего рынку завтрашнего дня.

В основном Компания применяет политику прямых продаж, руководствуясь четким пониманием целевой аудитории и развития рынка. Однако продвижение продукции ТОО «INNOVA INVESTMENT» осуществляется и через поддержание коммуникаций через интернет источники, основной площадкой является корпоративный сайт – [www.innovainvest.kz](http://www.innovainvest.kz). В периоды повышения активности спроса продвижение осуществляется с помощью размещения интернет рекламы на основных интернет площадках, ресурсы которых пользуются повышенным интересом бизнес аудитории. Основными потребителями услуг ТОО «INNOVA INVESTMENT» являются крупные казахстанские компании и представители международных компаний, являющиеся надежными платежеспособными клиентами, нацеленными на расширение своей деятельности.

Зависимость ТОО «INNOVA INVESTMENT» от поставщиков услуг не существенна в виду наличия в г. Алматы большого количества компаний, оказывающих услуги по поставке расходных материалов для обеспечения комфортных условий работы арендаторов, в связи с чем проблем в доступности данной услуги в будущем Компания не ожидает.

# IV. Операционная деятельность

## 4.4 Стратегия деловой активности

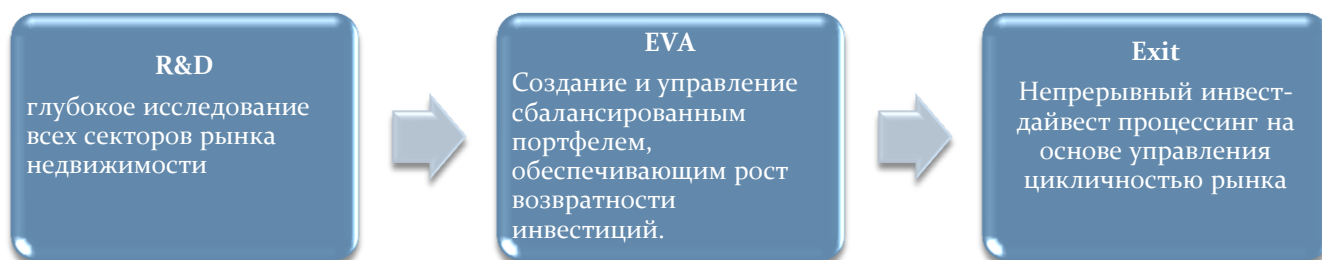
**ТОО «INNOVA INVESTMENT»** – инвестиционная управляющая компания фонда недвижимости.

*Цель: обеспечение устойчивого роста капитала и высокой возвратности акционерам через формирование перспективного портфеля активов и применение международных практик управления.*

**Инвестиционная стратегия: инвестирование в ростовые сектора недвижимости через развитие успешных проектов, обеспечивающих возвратность для акционеров через:**

- ▣ Развитие проектов с профессиональными игроками рынка как локальными, так и международными
- ▣ Оппортунистические инвестиции в ростовые сектора недвижимости
- ▣ Фокусирование на увеличении доходности
- ▣ Вход в проекты на любой стадии развития
- ▣ Формулирование четкой стратегии выхода в период входа

### Операционная стратегия:



# IV. Операционная деятельность

## 4.4 Стратегия деловой активности

### Стратегические задачи TOO «INNOVA INVESTMENT» на 2015-2016 гг





# V. Финансово-экономические показатели

## 5.1 Анализ финансовых результатов и их сравнение с двумя предыдущими отчетными периодами.

25

Ниже представлены Отчет о совокупной годовом доходе и Отчет о Прибылях и Убытках за последние 3 года, а также процентное соотношение изменений 2014 по отношению к 2013 и 2012 году. Данные, представленные в данном разделе, основаны на аудированной консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 2012, 2013 и 2014 годы.

БАЛАНС	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	2014 vs 2012	2014 vs 2013
<b>АКТИВЫ</b>					
<b>1. Краткосрочные активы</b>					
Денежные средства	415 425	19 788	4 642	-99%	-77%
Фин. Активы	17 305	197 717	9 205	-47%	-95%
Фин. активы, имеющиеся в наличии для продажи			195		
Краткосрочная дебиторская задолженность	1 488 782	2 537 185	3 088 841	107%	22%
Запасы	65	47 220	92	42%	-100%
Операции "Обратное РЕПО"	100 076	0	0	-100%	
Текущие налоговые активы	2 342	23 587	2 765	18%	-88%
Активы, предназначенные для продажи	11 547	0	0	-100%	
Прочие краткосрочные активы	24 850	15 877	11 312	-54%	-29%
<b>Итого краткосрочных активов</b>	<b>2 060 392</b>	<b>2 841 374</b>	<b>3 117 052</b>	<b>51%</b>	<b>10%</b>
<b>2. Долгосрочные активы</b>					
Долгосрочная дебиторская задолженность	757 271	15 249	11 858	-98%	-22%
Инвестиционная недвижимость	24 544 432	9 396 583	5 645 091	-77%	-40%
Отложенные налоговые активы	39 995	196 045	781	-98%	-100%
Основные средства	522 003	205 011	2 334	-100%	-99%
Нематериальные активы	230	189	451	96%	139%
Гудвилл	338 382	0	0	-100%	
<b>Итого долгосрочных активов</b>	<b>26 202 313</b>	<b>9 813 077</b>	<b>5 660 515</b>	<b>-78%</b>	<b>-42%</b>
<b>Итого активы</b>	<b>28 262 705</b>	<b>12 654 451</b>	<b>8 777 567</b>	<b>-69%</b>	<b>-31%</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>					
<b>3. Краткосрочные обязательства</b>					
Обязательства по налогам	1 440	1 529	4 888	239%	220%
Обязательства по др. обяз-м и добр-ным платежам	670	341	386	-42%	13%
Краткосрочные финансовые обязательства	4 283	13 833	0	-100%	-100%
Текущая часть облигационного займа	7 468	10 652	153 289	1953%	1339%
Краткосрочная кредиторская задолженность	603 350	204 663	131 633	-78%	-36%
Краткосрочные оценочные обязательства	2 406	977	1 261	-48%	29%
Прочие краткосрочные обязательства	6 055	4 076	1 585	-74%	-61%
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>	<b>625 672</b>	<b>236 071</b>	<b>293 042</b>	<b>-53%</b>	<b>24%</b>
<b>4. Долгосрочные обязательства</b>					
Долгосрочная кредиторская задолженность	0	0	0		
Долгосрочные финансовые обязательства	737 763	729 340	0	-100%	-100%
Обязательства по облигациям	3 021 611	3 031 953	3 021 706	0%	0%
Отложенные налоговые обязательства	4 541 353	1 619 051	1 092 658	-76%	-33%
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>	<b>8 300 727</b>	<b>5 380 344</b>	<b>4 114 364</b>	<b>-50%</b>	<b>-24%</b>
<b>5. Капитал</b>					
Выпущенный капитал	1 254 281	1 254 281	1 254 281	0%	0%
Резерв переоценки	10 650	8 406	0	-100%	-100%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	17 946 811	5 750 258	3 115 602	-83%	-46%
<b>Итого капитал участников ТОО "INNOVA INVESTMENT"</b>	<b>19 211 742</b>	<b>7 012 945</b>	<b>4 369 883</b>	<b>-77%</b>	<b>-38%</b>
Доля неконтролирующих участников	124 564	25 096	278	-100%	-99%
<b>Итого капитал</b>	<b>19 336 306</b>	<b>7 038 041</b>	<b>4 370 161</b>	<b>-77%</b>	<b>-38%</b>
<b>Итого обязательства и капитал</b>	<b>28 262 705</b>	<b>12 654 456</b>	<b>8 777 567</b>	<b>-69%</b>	<b>-31%</b>

# V. Финансово-экономические показатели

## 5.1 Анализ финансовых результатов и их сравнение с двумя предыдущими отчетными периодами.

Отчет о прибылях и убытках	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	2014 vs 2012	2014 vs 2013
Доход от оказания услуг	361 527	252 994	86 706	-76%	-66%
Доход в виде вознаграждений и доходы от дивидендов	254 328	1 783	10 823	-96%	507%
Доходы от выбытия финансовых инвестиций	453 794	39 817	45 232	-90%	14%
Доход от восстановления резерва по сомнительным требованиям			917 453		
Прочие доходы	416 495	400 691	122 562	-71%	-69%
<b>Итого доходов от операционной деятельности</b>	<b>1 486 144</b>	<b>695 285</b>	<b>1 182 776</b>	<b>-20%</b>	<b>70%</b>
Расходы от выбытия финансовых инвестиций	(215 387)	(146 917)	(164 773)	-23%	12%
Расходы по финансированию	(310 058)	(378 640)	(349 209)	13%	-8%
Амортизация ОС и НМА	(26 560)	(17 368)	(9 484)	-64%	-45%
Административные расходы	(156 358)	(165 895)	(54 143)	-65%	-67%
Расходы на персонал	(72 028)	(60 827)	(34 774)	-52%	-43%
Расходы по реализации	(5 774)	(8 161)	(5 698)	-1%	-30%
Чистый убыток/доход от продажи ОС	(697)	(3 775)	(469)	-33%	-88%
Чистый убыток/доход от продажи инвест. недвиж-ти	(314 825)	(936 665)	587 731	-287%	-163%
Убыток от обесценения фин.активов, имеющих в наличии для продажи			(3 899 730)		
Прочие расходы	(507 754)	(407 539)	(162 860)	-68%	-60%
<b>Итого расходов от операционной деятельности</b>	<b>(1 609 441)</b>	<b>(2 125 787)</b>	<b>(4 093 409)</b>	<b>154%</b>	<b>93%</b>
<b>Результаты операционной деятельности</b>	<b>(123 297)</b>	<b>(1 430 502)</b>	<b>(2 910 633)</b>	<b>2261%</b>	<b>103%</b>
Прочие доходы/расходы от переоценки инвест. недвиж-ти	58 692	(13 852 987)	827 531	1310%	-106%
Прибыль от выбытия дочерней компании			559 749		
<b>Прибыль/убыток до налогообложения</b>	<b>(64 605)</b>	<b>(15 283 489)</b>	<b>(1 523 353)</b>	<b>2258%</b>	<b>-90%</b>
Экономия/расходы по подоходному налогу	286 294	3 079 212	(584 687)	-304%	-119%
Прибыль/убыток от продолжающейся деятельности	221 689	(12 204 277)	(2 108 040)	-1051%	-83%
Прибыль/убыток за период от прекращенной деятельности			(527 105)		
<b>Чистая прибыль (убыток) за период до вычета доли контролирующих участников</b>	<b>221 689</b>	<b>(12 204 277)</b>	<b>(2 635 145)</b>	<b>-1289%</b>	<b>-78%</b>
Относящихся к:					
Участникам ТОО "INNOVA INVESTMENT"	26 710	(12 205 291)	(2 626 824)	-9935%	-78%
Доле неконтролирующих участников	194 979	1 041	(8 321)	-104%	-899%
Прочий совокупный доход	555	6 494		-100%	-100%
<b>Итого совокупный доход:</b>	<b>222 244</b>	<b>(12 197 783)</b>	<b>(2 635 145)</b>	<b>-1286%</b>	<b>-78%</b>

# V. Финансово-экономические показатели

## 5.2 Анализ финансового состояния компании

На деятельность Эмитента влияют как общие макроэкономические факторы, так и специфичные, присущие деятельности Эмитента.

### ***Позитивные факторы:***

- Создание Евразийского экономического Союза.
- Выделение основного региона деятельности как финансового центра страны, тем самым обеспечение повышения спроса на коммерческую недвижимость в данном регионе.
- Рост темпов прироста населения, ведущий к росту спроса на недвижимость и инфраструктурные объекты.
- Геополитическое переустройство мировой экономики, развитие азиатских рынков и как следствие повышение спроса на инфраструктурные объекты.
- Имидж компании как надежного партнера на рынке недвижимости Казахстана.
- Рост индекса Казахстана в глобальном рейтинге развития ритейла, что повышает инвестиционную привлекательность страны и обеспечивает вливания иностранного капитала.

### ***Негативные факторы:***

- Замедление мировой экономики в целом и экономики Казахстана в частности.
- Геополитический кризис на Украине, оказывающий влияние на экономику России и Казахстана.
- Волатильность на рынках сырьевых товаров, как следствие волатильность валюты Казахстана и России, снижающие деловую активность.
- Повышение класса сдаваемых в эксплуатацию площадей, что усиливает качественную конкуренцию.
- Осторожность со стороны крупных инвесторов вложения средств в объекты недвижимости в период экономической нестабильности.

# V.I Управление рисками

Основными рисками, которым могут подвергаться держатели облигаций ТОО «INNOVA INVESTMENT», являются риск дефолта по облигациям – т.е. невыплаты или неполной выплаты вознаграждения (купона) и/или номинальной стоимости облигаций в сроки, предусмотренные условиями выпуска облигаций, и риск изменения цен на облигации, возникающий при резких колебаниях фондового рынка, ведущих за собой значительное повышение/снижение стоимости облигаций.

Риск дефолта по облигациям Эмитента может наступить вследствие ухудшения финансового состояния Эмитента, поэтому далее представлены риски, присущие деятельности Эмитента:

**Кредитный риск** – это риск, связанный в частности с возможностью неисполнения принятых обязательств со стороны эмитентов ценных бумаг и контрагентов по сделкам.

**Риск ликвидности** – это риск того, что Компания не сможет выполнить свои обязательства по выплатам при наступлении срока их погашения в обычных или непредвиденных условиях. Руководство осуществляет управление активами, учитывая ликвидность, и ежедневный мониторинг будущих денежных потоков и ликвидности. Этот процесс включает в себя оценку ожидаемых денежных потоков и наличие высококачественного обеспечения, которое может быть использовано для получения дополнительного финансирования в случае необходимости.

Компания владеет портфелем разнообразных, пользующихся большим спросом активов, которые могут быть быстро реализованы за денежные средства в случае непредвидимого прекращения потока денежных средств.

Компания управляет риском ликвидности посредством политики по управлению риском ликвидности, которая определяет, что является риском ликвидности для Компании: устанавливает минимальное значение соотношения средств для удовлетворения экстренных требований о выплате; устанавливает планы финансирования непредвиденных расходов; определяет источники финансирования и события, которые приведут план в действие; концентрацию источников финансирования; обзор политики по управлению риском ликвидности на релевантность и на соответствие изменениям в окружающих условиях.

**Рыночный риск** заключается в возможном колебании стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен. Компания управляет рыночным риском путем периодической оценки потенциальных убытков, которые могут возникнуть из-за негативных изменений рыночной конъюнктуры.

# V.I Управление рисками

Рыночный риск — это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах, таких, как процентные ставки, валютные курсы и цены долевых инструментов.

**Валютный риск** – это риск изменений в стоимости финансового инструмента в связи с изменениями курсов обмена валют.

Снижение курса тенге по отношению к иностранным валютам может вызвать рост расходов Компании в связи с ростом обменного курса. Компания ограничивает валютный риск путем мониторинга изменения обменных курсов иностранных валют, в которых выражены деньги, дебиторская и кредиторская задолженности и займы.

Из-за изменений в экономических условиях валютная корзина может также меняться в течение финансового года.

**Риск, связанный с изменением процентных ставок** Компания подвержена риску, связанному с изменением процентных ставок. Риск, связанный с процентной ставкой, главным образом возникает в связи с активами и обязательствами, по которым начисляются проценты. Компания по итогам 2014 года не имеет банковских обязательств.

**Прочий ценовой риск** – риск колебаний справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту в результате изменений рыночных цен (кроме изменений, возникших в результате воздействия риска изменений процентной ставки или валютного риска) вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или его эмитента, или же факторами, влияющими на все схожие финансовые инструменты, обращающиеся на рынке. Прочие ценовые риски возникают тогда, когда Компания имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

**Операционный риск** — это риск, возникающий вследствие системного сбоя, ошибок персонала, мошенничества или внешних событий. Когда перестает функционировать система контроля, операционные риски могут нанести вред репутации, иметь правовые последствия или привести к финансовым убыткам. Компания не может выдвинуть предположение о том, что все операционные риски устранены, но с помощью системы контроля и путем отслеживания и соответствующей реакции на потенциальные риски Компания может управлять такими рисками.

Система контроля предусматривает эффективное разделение обязанностей, права доступа, процедуры утверждения и сверки, обучение персонала, а также процедуры оценки. Также, в связи с малочисленностью персонала и малыми объемами операций, проводимыми Компанией, операционные риски сведены к минимуму; отсутствие службы безопасности не влияет на операционные риски.

# V.I Управление рисками

В виду нестабильной экономической ситуации последних нескольких лет, приход новых крупных инвестиционных игроков, инвестирующих в развитие объектов недвижимости и инфраструктурные проекты не наблюдался. При сохранении данной тенденции объем спроса на объекты недвижимости будет скорректирован в сторону уменьшения в краткосрочном периоде.

В средне - долгосрочной перспективе предполагается увеличение фонда недвижимости в результате программ, реализуемых правительством страны (индустриально-инновационное развитие, формирование Евразийского экономического союза). В свою очередь местные органы власти реализуют планы по развитию инфраструктурных проектов. Поэтому в долгосрочной перспективе есть все потенциальные возможности на базе имеющихся активов создать новый крупный инфраструктурный проект.

Контрактов, соглашений, заключенных ТОО «INNOVA INVESTMENT», которые могут оказать существенное влияние на деятельность компании, нет.

## Возможные негативные факторы, влияющие на реализацию услуг ТОО «INNOVA INVESTMENT»:

Макроэкономические факторы	Микроэкономические факторы
Снижение деловой активности в результате кризиса.	Несвоевременность инноваций, соответствующих предпочтениям потребителей в REAL ESTATE.
Снижение инвестиционной привлекательности страны ввиду возможности повышения политических, экономических и рыночных рисков.	Смещение географии спроса – перемещение головных офисов сырьевых компаний из административных центров страны к сырьевым.
Неправильная аналитика.	

## V.I Управление рисками

### Степень зависимости ТОО «INNOVA INVESTMENT» от существующих поставщиков и потребителей

Потребители ТОО «INNOVA INVESTMENT» занимают долю менее 10% от общей выручки, поэтому каждый потребитель в отдельности не влияет существенно на общий объем выручки компании. К тому же в связи с тем, что основными потребителями услуг ТОО «INNOVA INVESTMENT» являются крупные казахстанские компании, являющиеся надежными платежеспособными клиентами, нацеленными на расширение своей деятельности, проблем в отношении доступности данных источников в будущем Компания не предвидит.

Возможно снижение получаемых Компанией доходов в связи с общим снижением арендных ставок по г. Алматы в средне- и долгосрочной перспективе.

Зависимость Компании от поставщиков услуг не существенна в виду наличия в г. Алматы большого количества компаний, оказывающих услуги по поставке расходных материалов для обеспечения комфортных условий работы арендаторов, в связи с чем проблем в доступности данной услуги в будущем Компания не ожидает.

Компания и ее дочерние/связанные компании не обладают лицензиями.

Финансово-хозяйственная деятельность Компании подвержена экономическим и социальным рискам, присущим предпринимательской деятельности в Казахстане: эти риски вытекают под действием таких объективных факторов, как политические решения Правительства, экономические условия, изменения налогового законодательства и других нормативно-правовых актов Республики Казахстан, но руководство Компании управляет и отслеживает все колебания рисков, с целью минимизации их влияния на финансовые результаты их деятельности.

# VII. Социальная ответственность и защита окружающей среды

## 7.1 Система организации труда работников листинговой компании

Эффективность и продуктивность сотрудников повышается не только с развитием материально-технической базы и совершенствованием компании, но и с улучшением организации труда в системе управления.

В Компании действует системный подход по укреплению корпоративной культуры, предотвращению и регулированию трудовых конфликтов, установлению правил поведения, ценностных установок и лояльности персонала.

В 2014 году были утверждены основные регламентирующие документы по Кадровой политике, направленные на создание и поддержание социально-партнерских отношений и норм корпоративной этики в Компании.

Основными направлениями являются:

- материальная и финансовая мотивация сотрудников;
- повышение квалификации кадрового состава;
- охрана труда создание условий для сохранения и улучшения здоровья работников;

На постоянной основе проводятся мероприятия:

- направленные на единое понимание и решение трудовых задач;
- ведется информационно-разъяснительная работа по трудовым вопросам;
- по вовлеченности и удовлетворенности персонала, по результатам разрабатываются корректирующие и предупреждающие мероприятия, направленные на достижение результата самого сотрудника и Компании в целом.

ТОО «INNOVA INVESTMENT» намеренно развивает эффективную, ориентированную на международные стандарты систему управления ответственностью. Внедрение и поддержание международных стандартов управления требует от работников готовности к изменениям и необходимости учиться, умения внедрять новые подходы в ежедневную деловую практику.

Начиная с 2013 года и включая 2014 год Компания реализует в своей деятельности ряд направлений:

- 1) Проводит организационную трансформацию, согласно принципам управляющего партнерства.
- 2) Внедряет сбалансированную по уровням и периодам систему планирования, контроля, управления и мотивации сотрудников. Запустить прогрессивную систему мотивации, направленную на исполнение основных приоритетов года.
- 3) Обеспечивает постоянное развитие команды через обмен опытом с внешними партнерами, участие в семинарах и т.д.
- 4) Обеспечивает готовность команды развить свои навыки и быть лучшими по своим продуктам через непрерывный анализ продуктов и услуг контр-партнеров, поставщиков и потребностей клиентов (анализ поставщиков, конкурентов и партнеров).



## VII. Социальная ответственность и защита окружающей среды

- 5) принять меры по повышению вовлеченности персонала в реализации стратегической цели Компании;
- 6) усилить роль менеджеров среднего звена, реализовать мероприятия по вовлечению персонала в процесс управления Компанией;
- 7) сформировать Корпоративный стандарт планирования трудовых ресурсов.

Компания понимает, что стержнем и залогом любых изменений являются люди.

Численность персонала на конец 2014 года составила 9 человек. Средний возраст работников Компании – 33 лет. Все сотрудники имеют высшее образование.

В рамках реализации Кадровой политики, направленной на обеспечение оптимального баланса численности и качественного состава работников в соответствии с потребностями бизнеса, Компания предоставляет равные профессиональные и карьерные возможности для каждого работника, исходя из проявляемых им компетенций и результативности, профессионализма, инициативности и творческого подхода к работе.

Компания уделяет особое внимание вопросам подготовки высококвалифицированных кадров, так как уровень квалификации и профессионализма кадров определяет развитие и перспективы любой отрасли.

Подбор и прием работников в Компании осуществляется в соответствии с Политикой по подбору, трудоустройству и переводу персонала.

При подборе кандидатов на вакантные должности приоритет отдается в первую очередь внутренним кандидатам.

В Компании придерживаются принципов соблюдения норм прав человека, в том числе в области недопущения дискриминации по любым признакам – расовым, национальным, социальным, религиозным и другим. Компания исключает использование в своей деятельности детского труда, принудительного труда.

Компания информирует о предстоящих изменениях условий труда работников, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

В целях достижения эффективности бизнеса Компании деятельность организационного департамента направлена на развитие работников как профессионалов, выявление и удержание высоко результативных работников.

Анализ текучести кадров в Компании проводится ежеквартально, что позволяет выявлять объективные причины увольнений работников, мониторинг данного показателя позволяет принимать соответствующие меры и воздействовать на уровень текучести кадров в структурных подразделениях Компании.

Одним из важных стратегических инструментов удержания и мотивирования работников является обучение. В рамках реализации стратегических задач за 2014 год сотрудники компании посетили ряд семинаров по профессиональному развитию, проведенных внутренними менеджерами и внешними компаниями.

## VII. Социальная ответственность и защита окружающей среды

Компания берет на себя ответственность за обеспечение и улучшение условий труда, признает приоритетность жизни и здоровья работников по отношению к результатам производственной деятельности. При приеме на работу, а также в течение года на постоянной основе проводится ознакомление с внутренними нормативными документами, которые регламентируют систему охраны труда и техники безопасности.

В Компании систематически проводится среди работников Компании пропаганда здорового образа жизни, проводятся мероприятия по празднованию государственных, национальных и профессиональных праздников. На постоянной основе проводятся спортивно-оздоровительные и культурно-досуговые мероприятия, новогодние утренники для детей работников Компании.

Построение эффективной системы управления социальными процессами позволит реализовать социальную модернизацию, алгоритм которого будет основываться на внедрении стандартов и показателей социального развития.

**7.2. Ответственность листинговой компании в сфере экологии, природоохранная политика (для листинговых компаний, деятельность которых требует наличия политики в области охраны окружающей среды).**

Компания не занимается деятельностью, требующей наличия политики в области охраны окружающей среды.

**7.3. Участие в благотворительных и социальных проектах и мероприятиях в отчетном году, а также, если имело место, об оказанной спонсорской поддержке.**

По состоянию на 31.12.2014 года Компания не принимала участия в благотворительных и социальных проектах и мероприятиях.

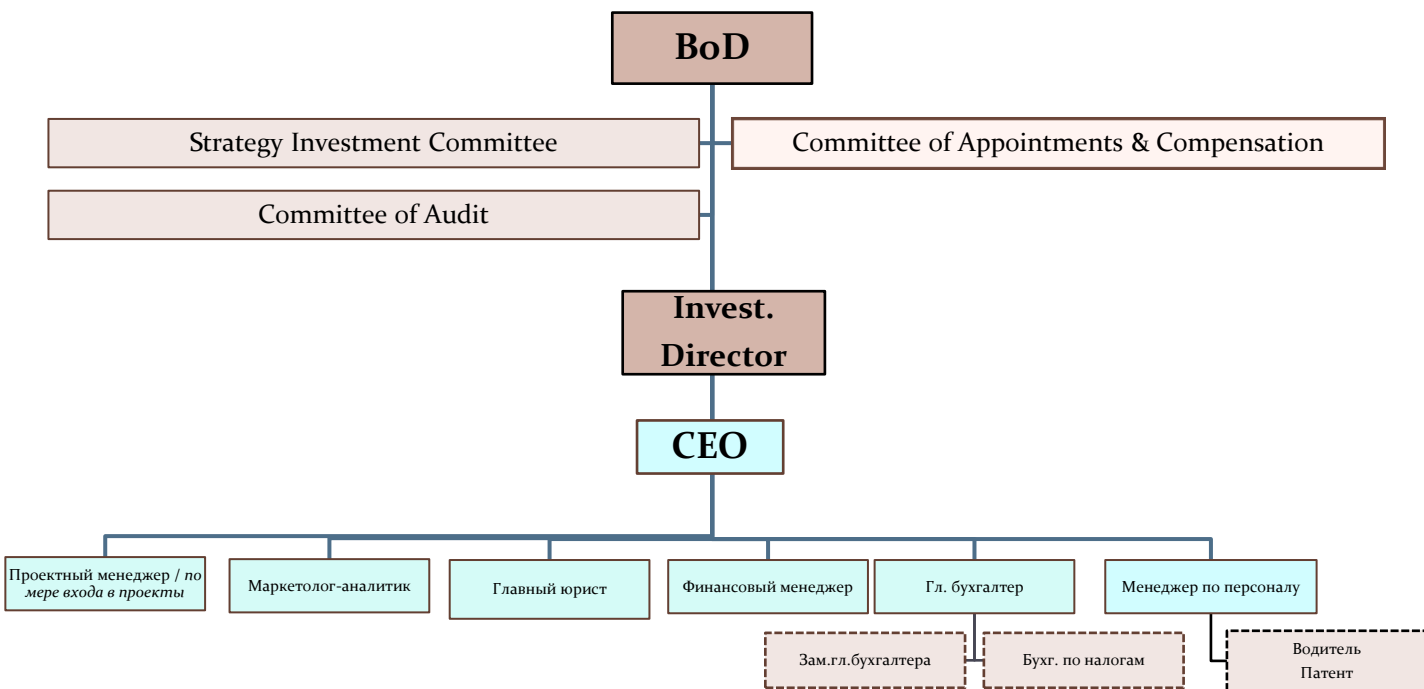
# VIII. Корпоративное управление

## 8.1 Информация обо всех существенных сделках с долями участия в уставном капитале листинговой компании и изменения, произошедшие в составе участников листинговой компании за отчетный период.

- В 2014 году изменений в составе участников не произошло:

Наименование	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Мажипбаев К.К.	52,7	52,7
Кошкинбаев Е.Ж.	34,3	34,3
ТОО «Resmi Прямые инвестиции»	13	13
Всего:	100	100

## 8.2 Организационная структура



# VIII. Корпоративное управление

## Структура органов управления

Высший орган	Общее собрание участников
Наблюдательный орган	Наблюдательный совет
Исполнительный орган	Генеральный директор

### Общее собрание участников Эмитента

К исключительной компетенции Общего собрания участников Эмитента относится:

- 1) изменение Устава товарищества, включая изменение размера его уставного капитала, места нахождения и фирменного наименования, или утверждение Устава товарищества в новой редакции; 2) избрание Генерального директора товарищества и досрочное прекращение его полномочий, а также принятие решения о передаче товарищества или его имущества в доверительное управление и определение условий такой передачи;
- 3) определение количественного состава Наблюдательного совета, избрание его членов, включая председателя и досрочное прекращение их полномочий;
- 4) создание Ревизионной комиссии (Ревизора), избрание и досрочное прекращение полномочий Ревизионной комиссии (Ревизора) товарищества, а также утверждение отчетов и заключений Ревизионной комиссии (Ревизора) товарищества;
- 5) утверждение годовой финансовой отчетности и распределение чистого дохода;
- 6) утверждение внутренних правил, процедуры их принятия и других документов, регулирующих внутреннюю деятельность товарищества;
- 7) решение об участии товарищества в иных хозяйственных товариществах, некоммерческих организациях и других юридических лицах;
- 8) решение о реорганизации или ликвидации товарищества;
- 9) назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов товарищества; 10) решение о принудительном выкупе доли у Участника товарищества в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- 11) решение о залоге всего имущества товарищества, принимаемое единогласно. Регистрация залога доли в имуществе товарищества осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан. В случае ведения реестра участников товарищества регистратором регистрация залога доли в имуществе товарищества осуществляется в соответствии с внутренними документами регистратора при соблюдении требований Закона РК «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью» и (или) Устава товарищества;
- 12) решение о внесении дополнительных взносов в имущество товарищества в соответствии с законодательством Республики Казахстан, принимаемое единогласно;
- 13) решение о согласии товарищества на отчуждение участником товарищества своей доли (ее части) третьим лицам или залог доли (части доли) в обеспечение обязательства участника перед третьим лицом;
- 14) утверждение решений Наблюдательного совета товарищества;
- 15) утверждение порядка и сроков предоставления Участникам товарищества и приобретателям долей информации о деятельности товарищества.

# VIII. Корпоративное управление

## 8.2 Совет Директоров (Наблюдательный Совет).

### Состав Наблюдательного совета:

**Мажибаев Кайрат Куанышбаевич** – Председатель Наблюдательного Совета

По состоянию на 31.12.2014 обладает долей в УК ТОО «INNOVA INVESTMENT» - 52,7%,



**Мажибаев Кайрат Куанышбаевич** родился 5 января 1968 года, более 18 лет является признанным экспертом в области инвестиций.

В его бизнес практике более 20 успешных проектов с доходностью 35% IRR. Член Совета Предпринимателей при Президенте Республики Казахстан. Член совета Директоров крупных финансовых учреждений Казахстана, таких как Kazakhstan Growth Fund (KGF). Был награжден почетным званием «Предприниматель года Казахстана» аудиторской компанией Ernst & Young. Является Почетным Консулом Ирландии в Казахстане.

Мажибаев К.К. является акционером АО «ИФД «RESMI», ему принадлежит 107 775 штук голосующих акций. С 12 октября 2004 года - по настоящее время Председатель совета директоров АО «RG Brands». С 15 октября 2004 г. – по настоящее время Председатель совета директоров АО «ИФД «RESMI» (переизбран 09.06.2008 г., 27.05.2011 г., а также протоколом Совета директоров от 15.11.2012 г.). С 24 января 2006 г. по настоящее время Председатель Наблюдательного совета ТОО «INNOVA». С 05 февраля 2008 г. – по настоящее время Председатель совета директоров ТОО «Группа компаний «RESMI».

Наименование юридического лица	Должность	Год назначения на должность/год прекращения полномочий
ТОО Группа компаний «RESMI»	Председатель Совета Директоров	февраль 2008 – по настоящее время
АО «RG Brands»	Председатель Совета Директоров	апрель 2004 – по настоящее время
ТОО «INNOVA INVESTMENT»	Председатель Наблюдательного Совета	январь 2006 – по 13 февраля 2015
АО «Накопительный Пенсионный Фонд «Республика»	Член Совета Директоров	май 2007 г. – по апрель 2011
АО «Инвестиционный Финансовый Дом «RESMI»	Председатель Совета Директоров	январь 2010 – по настоящее время
ТОО «RESMI Прямые Инвестиции»	Председатель Наблюдательного Совета	май 2013 г. - по настоящее время

# VIII. Корпоративное управление

## 8.2 Совет Директоров (Наблюдательный Совет).

### Кошкинбаев Еркен - член Наблюдательного Совета

По состоянию на 31.12.2014 обладает долей в УК ТОО «Innova Investment» - 34,3%

**Кошкинбаев Еркин Жаксыбаевич**, 1970 года рождения. С 30 мая 2008 г. по 19 марта 2012 г. – Председатель Правления, член Совета директоров АО «АИФН «Великая Стена». С 14 июля 2007 г. по настоящее время – Председатель Совета директоров АО «Innova Capital Partners». С 17 сентября 2007 г. по 30 марта 2010 г. – член Наблюдательного совета ТОО «Группа компаний «RESMI». С 24 января 2006 г. по 03 января 2013 г. – Член Наблюдательного совета ТОО «INNOVA INVESTMENT», с 13 марта 2015 года по настоящее время – Управляющий директор ТОО “INNOVA INVESTMENT”. С 28 февраля 2005 г. по настоящее время – член Совета директоров АО «RG Brands».



Наименование юридического лица	Должность	Год назначения на должность/год прекращения полномочий
ТОО Группа компаний «RESMI»	Член Совета Директоров	май 2010 - по настоящее время
ТОО «INNOVA INVESTMENT»	Член Наблюдательного Совета	январь 2006 – январь 2013
	Управляющий директор	Март 2015 – по настоящее время
АО «Инвестиционный Финансовый Дом «RESMI»	Член Совета Директоров	января 2010 – январь 2013
АО «RG Brands»	Член Совета Директоров	февраль 2005 – по настоящее время
АО «Накопительный Пенсионный Фонд «Республика»	Член Совета Директоров	май 2010 – январь 2012г.
ТОО «RESMI Прямые Инвестиции»	Член Наблюдательного Совета	май 2013 г.- по настоящее время
	Инвестиционный директор	июль 2013 – по настоящее время
АО «ФН «Великая Стена»	Председатель Правления	май 2008 – март 2012
	Член Совета директоров	май 2008 – по настоящее время
ТОО "Successful Investment Trust"	Директор - Учредитель	ноябрь 2011 – по настоящее время
АО «Innova Capital Partners»	Председатель Совета директоров	июль 2007 - по настоящее время

# VIII. Корпоративное управление

## 8.3 Исполнительный орган.

На 31.12.2014 исполнительный орган Генеральный директор **Абдрахимов Даурен Тлекович**

Ф.И.О.,	Дата вступления в должность Генерального директора	Должности, занимаемые за последние 3 года и в настоящее время в хронологическом порядке, в т.ч. по совместительству
Абдрахимов Даурен Тлекович, 1979 г.р.	01.05.2014 г.	с 24 апреля 2010 г. по настоящее время – Президент ТОО «МАКТА ИНВЕСТ»

# VIII. Корпоративное управление

## 8.4 Внутренний контроль и аудит

### Информация по проведению внутреннего контроля и аудита

Согласно Положению о службе Внутреннего Аудита миссия службы заключается в оказании содействия Совету Директоров и руководству компании в выполнении их обязанностей по достижению целей компании.

Совет Директоров делегирует полномочия по операционному контролю, идентификации и оценки рисков потенциального мошенничества и хищений Департаменту Внутреннего Аудита и Комплаенс ТОО “RESMI Прямые Инвестиции”, который, в свою очередь, руководствуется международными стандартами в области управления рисками COSO Enterprise Risk Management, COSO Internal Control, рекомендациями разработанными Институтом Внутренних Аудиторов США (IIA USA), а также казахстанским законодательством. В случае выявления рисков мошенничества и хищений Департамент Внутреннего Аудита и Комплаенс, применяя риск ориентированный подход, разрабатывает на утверждение Советом Директоров соответствующий план мероприятий по минимизации и ликвидации выявленных рисков.

Система контроля проектируется таким образом, чтобы помочь компании успешно достигать желаемых результатов.

*Компания ожидает от процессов внутреннего контроля:*

- что финансовая и операционная информация будет продолжать являться надежной, полной и достоверной;
- что деятельность осуществляется эффективно и достигает поставленных целей;
- что действия и решения компании соответствуют требованиям законов, нормативным актам и условиям контрактов.

*Процесс контроля включает следующие этапы:*

- установление целевых показателей, которые являются достижимыми;
- сопоставление достигнутых результатов с целевыми показателями;
- оценку результатов деятельности и последующую корректировку деятельности в соответствии с результатами измерений.

За организацию системы внутреннего контроля в компании несет ответственность исполнительное руководство.



# VIII. Корпоративное управление

## 8.5 Информационная политика в отношении существующих и потенциальных инвесторов

Информационная Политика ТОО «INNOVA INVESTMENT» направлена на наиболее полное и своевременное представление заинтересованным лицам достоверной информации об ТОО в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан, Устава ТОО, Правил раскрытия информации ТОО и лучшей мировой практикой корпоративного управления, о его текущей деятельности, состоянии и перспективах развития.

Цель Политики - способствовать созданию благоприятного инвестиционного имиджа Компании, увеличению стоимости активов и привлечению инвестиций.

Информационную политику Общества определяет Общее собрание участников. Порядок раскрытия информации определяется Правилами раскрытия информации ТОО и иными внутренними документами ТОО.

Основными принципами Политики Общества являются:

- регулярность - постоянное и систематическое предоставление заинтересованным лицам информации о ТОО;
- оперативность - обеспечение максимально коротких сроков информирования заинтересованных лиц о наиболее существенных событиях и фактах, способных повлиять на финансово-хозяйственную деятельность ТОО, а также затрагивающих интересы заинтересованных лиц;
- доступность – максимально доступный, менее затратный, отвечающий наиболее инновационным технологиям способ предоставления информации заинтересованным лицам;
- достоверность - предоставление заинтересованным лицам информации без искажения фактов, известных ТОО;
- полнота предоставления информации в объеме, достаточном для формирования наиболее полного представления у заинтересованных лиц о действительном положении дел по интересующему их вопросу;

# VIII. Корпоративное управление

## 8.5 Информационная политика в отношении существующих и потенциальных инвесторов

Для реализации Политики ТОО «INNOVA INVESTMENT» устанавливает:

- ▣ порядок раскрытия информации, раскрытие которой предусмотрено законодательством Республики Казахстан;
- ▣ порядок раскрытия дополнительной информации ТОО в соответствии со значимостью фактов и событий и своевременностью их публичного раскрытия;
- ▣ порядок защиты конфиденциальной информации в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними документами ТОО, соблюдая разумный баланс между открытостью ТОО и полной защиты внутренней корпоративной информации;
- ▣ систему контроля над распространением и использованием информации в ТОО;
- ▣ ответственность должностных лиц и работников ТОО за сохранность конфиденциальной информации и соблюдение установленных требований к порядку раскрытия информации;

Информация о вознаграждениях:

- ▣ Вознаграждение, выплачиваемое руководящему составу Компании, состоит из краткосрочного вознаграждения, включающего должностной оклад, оговоренный в контракте, а также бонусов по результатам годовой хозяйственной деятельности.
- ▣ Общая сумма вознаграждения, выплаченного руководящему составу, отраженная в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе расходов на персонал, составила 14 420 тысяч тенге за 2014 год и 217 927 тысяч тенге за 2013 год.

# IX. Финансовая отчетность

## Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2014 года.

	31.12.2014	31.12.2013
<b>тыс. тенге</b>		
<b>Активы</b>		
<b>Краткосрочные активы</b>		
Денежные средства	4 642	19 788
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	9 205	197 717
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	195	-
Краткосрочная дебиторская задолженность	3 088 841	2 537 185
Запасы	92	47 220
Текущие налоговые активы	2 765	23 587
Прочие краткосрочные активы	11 312	15 877
<b>Итого краткосрочных активов</b>	<b>3 117 052</b>	<b>2 841 374</b>
<b>Долгосрочные активы</b>		
Долгосрочная дебиторская задолженность	11 858	15 249
Инвестиционная недвижимость	5 645 091	9 396 588
Отложенные налоговые активы	781	196 045
Основные средства	2 334	205 011
Нематериальные активы	451	189
<b>Итого долгосрочных активов</b>	<b>5 660 515</b>	<b>9 813 082</b>
<b>Итого активы</b>	<b>8 777 567</b>	<b>12 654 456</b>
<b>Обязательства и Капитал</b>		
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Обязательства по налогам	4 888	1 529
Обязательства по другим обязательствам и добровольным платежам	386	341
Краткосрочные финансовая обязательства	-	13 833
Текущая часть облигационная займа	153 289	10 652
Краткосрочная кредиторская задолженность	131 633	204 663
Краткосрочные оценочные обязательства	1 261	977
Прочие краткосрочные обязательства	1 585	4 076
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>	<b>293 042</b>	<b>236 071</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Долгосрочные финансовые обязательства	-	729 340
Обязательства по облигациям	3 02 706	3 031 953
Отложенные налоговые обязательства	1 092 658	1 619 051
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>	<b>4 114 364</b>	<b>5 380 344</b>

# IX. Финансовая отчетность

<b>Капитал</b>		
Выпущенный капитал	1 254 281	1 254 281
Резерв переоценки	-	8 406
Нараспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3 115 602	5 750 258
<b>Итого капитал участников ТОО "INNOVA INVESTMENT"</b>	<b>4 369 883</b>	<b>7 012 945</b>
Доля неконтролируемых участников	278	25 096
<b>Итого капитал</b>	<b>4 370 161</b>	<b>7 038 041</b>
<b>Итого обязательства и капитал</b>	<b>8 777 567</b>	<b>12 654 456</b>

Руководитель

Абдрахимов Д.Т.

Главный бухгалтер

Леготкина С.В.



# IX. Финансовая отчетность

45

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

	тыс. тенге	
	2014 г.	2013 г.
Доход от оказания услуг	86 706	252 994
Доход в виде вознаграждений и доходы от дивидендов	10 823	1 783
Доход от выбытия финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	45 232	39 817
Доходы от восстановления резерва по сомнительным требованиям	917 453	-
Прочие доходы	122 562	400 691
<b>Итого доходов от операционной деятельности</b>	<b>1 182 776</b>	<b>695 285</b>
Расходы от выбытия финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(164 773)	(146 917)
Расходы по финансированию	(349 209)	(378 640)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(9 484)	(17 368)
Административные расходы	(54 143)	(165 895)
Расходы на персонал	(34 774)	(60 827)
Расходы по реализации	(5 698)	(8 161)
Убыток от обесценения финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	(3 899 730)	-
Прочие расходы	(162 860)	(407 539)
Чистый доход/(убыток) от продажи основных средств	(469)	(3 775)
Чистый доход/(убыток) от продажи инвестиционной недвижимости	587 731	(936 665)
<b>Итого расходов от операционной деятельности</b>	<b>(4 093 409)</b>	<b>(2 125 787)</b>
<b>Результаты операционной деятельности</b>	<b>(2 910 633)</b>	<b>(1 430 502)</b>
Прочие доходы/(расходы) от переоценки инвестиционной недвижимости	827 531	(13 852 987)
Прибыль от выбытия дочерней компании	559 749	-
<b>Прибыль / (убыток) до налогообложения</b>	<b>(1 523 353)</b>	<b>(15 283 489)</b>
Расходы/ (экономия) по подоходному налогу	(584 687)	3 079 212
<b>Прибыль/ (убыток) от продолжающейся деятельности</b>	<b>(2 108 040)</b>	<b>(12 204 277)</b>
<b>Прекращенная деятельность</b>		
Прибыль/ (убыток) за период от прекращенной деятельности	(527 105)	-
<b>Чистая прибыль (убыток) за период</b>	<b>(2 635 145)</b>	<b>(12 204 277)</b>
Относящаяся к:		
Участникам ТОО "INNOVA INVESTMENT"	(2 626 824)	(12 205 291)
Доле неконтролирующих участников	(8 321)	1 014
<b>Прочий совокупный доход:</b>		
Прочий совокупный доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах:	-	-
Прочий совокупный доход, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах:	-	-
Доход/(убыток) от переоценки основных средств	-	8 117
Отложенный налог от переоценки основных средств	-	(1 623)
Чистый прочий совокупный доход, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах	-	6 494
<b>Прочий совокупный доход за период</b>	<b>-</b>	<b>6 494</b>
<b>Итого совокупный доход за период</b>	<b>(2 635 145)</b>	<b>(12 197 783)</b>
Причитается участникам ТОО "INNOVA INVESTMENT"	(2 626 824)	(12 198 797)
Причитается доле неконтролирующих участников	(8 321)	1 014

Руководитель  Абдрахимов Д.Т.  
 Главный бухгалтер  Леготкина С.В.



# IX. Финансовая отчетность

Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

тыс. тенге

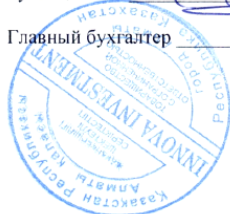
	Выпущенный капитал	Капитал материнской организации Резерв переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Собственный капитал, относящийся к участникам материнской компании	Доля неконтролирующих участников	Всего собственный капитал
<b>Сальдо на 1 января отчетного 2014 года</b>	<b>1 254 281</b>	<b>8 406</b>	<b>5 750 258</b>	<b>7 012 945</b>	<b>25 096</b>	<b>7 038 041</b>
Прибыль/убыток за период	-	-	(2 626 824)	(2 626 824)	(8 321)	(2 635 145)
Прочий совокупный доход	-	-	-	-	-	-
<b>Итого совокупный доход</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 626 824)</b>	<b>(2 626 824)</b>	<b>(8 321)</b>	<b>(2 635 145)</b>
Перенос на нераспределенную прибыль в связи с выбытием основных средств	-	(8 406)	8 406	-	-	--
Дивиденды, начисленные за счет прибыли	-	-	-	-	(1 202)	(1 202)
Изменения доли участия в дочерних компаниях	-	-	(16 238)	(16 238)	(15 295)	(31 533)
<b>Сальдо на 31 декабря отчетного 2014 года</b>	<b>1 254 281</b>	<b>-</b>	<b>3 115 602</b>	<b>4 369 883</b>	<b>278</b>	<b>4 370 161</b>
<b>Сальдо на 1 января отчетного 2013 года</b>	<b>1 254 281</b>	<b>10 650</b>	<b>17 946 811</b>	<b>19 211 742</b>	<b>124 564</b>	<b>19 336 306</b>
Прибыль/убыток за период	-	-	(12 205 291)	(12 205 291)	1 014	(12 204 277)
Прочий совокупный доход	-	6 494	-	6 494	-	6 494
<b>Итого совокупный доход</b>	<b>-</b>	<b>6 494</b>	<b>(12 205 291)</b>	<b>(12 198 797)</b>	<b>1 014</b>	<b>(12 197 783)</b>
Перенос на нераспределенную прибыль в связи с выбытием основных средств	-	(8 738)	8 738	-	-	-
Дивиденды, начисленные за счет прибыли	-	-	-	-	(32 002)	(32 002)
Изменения доли участия в дочерних компаниях	-	-	-	-	(68 480)	(68 480)
<b>Сальдо на 31 декабря отчетного 2013 года</b>	<b>1 254 281</b>	<b>8 406</b>	<b>5 750 258</b>	<b>7 012 945</b>	<b>25 096</b>	<b>7 038 041</b>

Руководитель

Абдрахимов Д.Т.

Главный бухгалтер

Леготкина С.В.



# IX. Финансовая отчетность

47

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

	2014 г.	тыс. тенге 2013 г.
<b>Операционная деятельность</b>		
Убыток/прибыль до расходов по подоходному налогу	(1 523 353)	(15 283 489)
Корректировки по неденежным статьям:	1 421 347	15 345 319
Амортизация	9 484	17 368
Убыток/доход от курсовой разницы	(871)	846
Расходы по финансированию	349 209	378 640
Создание резерва на отпуска	284	(1 429)
Начисление/восстановление резерва на сомнительную задолженность	(914 366)	(17 371)
Расходы/доходы от переоценки инвестиционной недвижимости	(827 531)	13 852 987
Доходы (расходы) по амортизации дисконта дебиторской задолженности	(1 076)	(126 426)
Чистый доход/(убыток) от выбытия основных средств	469	3 775
Чистый доход/(убыток) от выбытия инвестиционной недвижимости	(587 731)	936 665
Нереализованная переоценка ценных бумаг	(652)	(38 093)
Доходы от амортизации премии по облигациям	(15 183)	(25)
Прибыль от выбытия дочерней компании	(559 749)	-
Списание гудвилла	-	338 382
Убыток от обесценения финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	3 899 730	-
Списание дебиторской и кредиторской задолженности	69 330	-
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности до изменения в оборотном капитале</b>	<b>(102 006)</b>	<b>61 830</b>
<b>Увеличение/Уменьшение операционных активов</b>	<b>61 278</b>	<b>(354 261)</b>
Увеличение дебиторской задолженности	(11 237)	(306 381)
Увеличение прочих активов	72 515	(47 880)
<b>Увеличение/Уменьшение операционных обязательств</b>	<b>71 833</b>	<b>321 677</b>
Увеличение/Уменьшение кредиторской задолженности	73 030	325 325
Увеличение/Уменьшение налогов к уплате	(3 404)	(240)
Увеличение/Уменьшение прочей кредиторской задолженности	2 207	(3 408)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты подоходного налога</b>	<b>31 105</b>	<b>29 246</b>
Вознаграждение выплаченное	(201 947)	(368 371)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>(170 842)</b>	<b>(339 125)</b>
<b>Инвестиционная деятельность</b>		
Поступление от выбытия ценных бумаг	50 277	19 102
Поступления от выбытия дочерней компании	3 985 590	-
Приобретение ценных бумаг	(19 818)	(150 000)
Увеличение стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	(1 854 500)	-
Пополнение брокерского клиентского счета для покупки ценных бумаг	(537 028)	-
Приобретение основных средств	(2 447)	-
Приобретение нематериальных активов	(453)	(74)
Поступление от выбытия основных средств	2 134	-
Поступление от реализации инвестиционной недвижимости	61 472	782 979
Приобретение инвестиционной недвижимости	-	(171 530)
Приобретение доли участия в дочерних предприятиях	(17 846)	-
<b>Потоки денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>	<b>1 667 381</b>	<b>480 477</b>

# IX. Финансовая отчетность

**Финансовая деятельность**

Выплата дивидендов	(1 202)	(32 002)
Погашение заемных средств	(743 173)	(8 423)
Поступление временной финансовой помощи от связанной стороны	1 499 624	189 950
Погашение временной финансовой помощи связанной стороне	(2 137 593)	(686 514)
Выдача временной финансовой помощи		
<b>Потоки денежных средств, использованных в финансовой деятельности</b>	<b>(1 382 344)</b>	<b>(536 989)</b>
Выбытие денежных средств, в связи с реализацией дочерней компании	(129 341)	-
<b>Чистое уменьшение денежных средств</b>	<b>(15 146)</b>	<b>(395 637)</b>
Денежные средства на начало года	19 788	415 425
Денежные средства на конец года	4 642	19 788

Руководитель

Абдрахимов Д.Т.

Главный бухгалтер

Леготкина С.В.

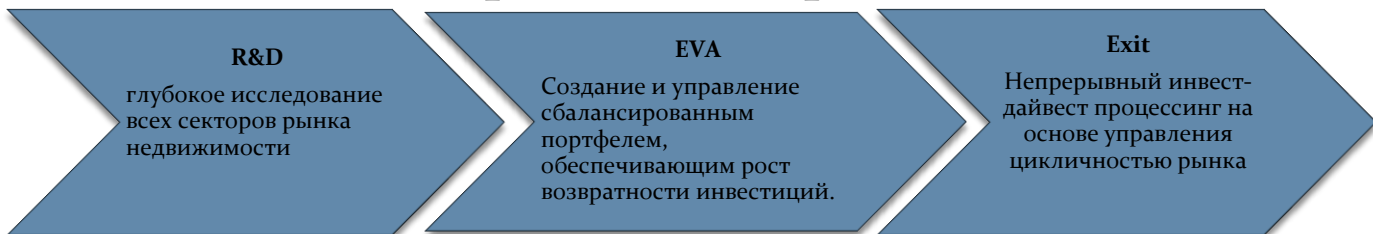




# Х. Основные цели и задачи на следующий год

49

## Операционная стратегия:



• Непрерывный Divest-Invest process

- Поиск и привлечение инвесторов
- Investments Relationships
- Привлечение финансирования
- Развитие проекта

Divestments

Investments

Трансформация

Pipeline

- Создание и внедрение политик, стандартов, бизнес процессов управляющей проектами компании
- Внедрение структуры проектного управления
- Организация процесса R&D как основного в развитии бизнеса
- Развитие компетенции в области инвестиционной экспертизы

- R&D – изучение секторов недвижимости, определение перспективных
- Due diligence - юридический, технический, финансовый
- Наличие на постоянной основе перспективного pipeline объектов

# XI. Контактная информация

50

## ТОО «INNOVA INVESTMENT»

### Адрес:

Республика Казахстан,  
город Алматы, Ауэзовский район,  
улица З. Кабдолова, 1/2  
Тел./факс: +7 (727) 276 77 37  
Электронная почта: [info@innovainvest.kz](mailto:info@innovainvest.kz)  
[www.innovainvest.kz](http://www.innovainvest.kz)



## Департамент Развития Бизнеса

Ответственное лицо по работе с инвесторами и акционерами

Русявая Наталья

Тел: +7 (727) 276 70 77 вн. 376  
[natalya.russyavaya@innovainvest.kz](mailto:natalya.russyavaya@innovainvest.kz)

## Финансовый консультант

АО «Инвестиционный Финансовый дом «RESMI»

г. Алматы,  
пр. Аль-Фараби, 110 «Е»,  
тел.: +7 (727) 266 70 77  
[www.ifdresmi.kz](http://www.ifdresmi.kz)



## Аудитор организации:

### ТОО «ALMIR CONSULTING»

Республика Казахстан, г. Алматы  
пр. Аль-Фараби, 19, Бизнес-центр «Нурлы Тау»,  
корпус 2 Б, 4 этаж, офис 403  
Телефоны: (727) 311 01 18 (19, 20)  
Факс: (727) 311 01 18  
e-mail: [almirconsulting@mail.ru](mailto:almirconsulting@mail.ru)



## Регистратор листинговой компании:

### АО «Единый Регистратор Ценных Бумаг»

Республика Казахстан, г. Алматы  
ул. Сатпаева, д. 30А/3  
Телефоны: (727) 272 47 60



БАҒАЛЫ ҚАҒАЗДАРДЫҢ БІРЫҒАЙ ТІРКЕУШІСІ  
ЕДИНЬИЙ РЕГИСТРАТОР ЦЕННЫХ БУМАГ  
THE INTEGRATED SECURITIES REGISTRAR

