



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Акционерное общество «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса»

ВКЛЮЧЕНИЕ ПРОСТЫХ АКЦИЙ В
ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПИСОК
АО «КАЗАХСТАНСКАЯ ФОНДОВАЯ
БИРЖА»
ПО ТРЕТЬЕЙ КАТЕГОРИИ

Финансовый консультант

SMART GROUP 

г. Алматы
2008 г.

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

1. Наименование эмитента и организационно-правовая форма его существования.

	На государственном языке	На русском языке
Полное наименование	«Дипломатиялық корпусқа қызмет көрсету жөніндегі басқарма» АҚ	Акционерное общество «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса»
Сокращенное наименование	«ДКҚКЖБ» АҚ	АО «УПДК»

2. Изменения в наименовании Эмитента

- Департамент по работе с дипломатическими представительствами в Республике Казахстан создано Постановлением Кабинет Министров Республики Казахстан 29.09.1992 г. №812.
- Республиканское государственное предприятие «Департамент по работе с дипломатическими представительствами Министерства иностранных дел Республики Казахстан» создано на базе Департамента по работе с дипломатическими представительствами в Республике Казахстан от 11.08.1997 г., которое по уставу является правопреемником;
- 04.12.2001 г. Республиканское государственное предприятие «Департамент по работе с дипломатическими представительствами Министерства иностранных дел Республики Казахстан» реорганизовано в Закрытое акционерное общество «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса», которое согласно уставу является правопреемником;
- 27.07.2005 г. Закрытое акционерное общество «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса», переименовано в Акционерное общество «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса».

3. Регистрационный номер налогоплательщика.

600 700 100 503

4. Полный юридический (фактический) адрес эмитента и номера контактного телефона, факса и адрес электронной почты.

Юридический адрес	Республика Казахстан, 050012, г. Алматы, ул. Кабанбай батыра, 119.
Фактический адрес	Республика Казахстан, 050000, г. Алматы, ул. Айтеке би, 65.
Телефон	+ 7 (727) 250 61 71

Факс + 7 (727) 250 98 30

Электронный адрес depdipser@mail.ru

5. Банковские реквизиты эмитента.

БИК 190 501 306 код 306

Алматинский филиал АО «Банк ТуранАлем»

ИИК 046 467 983 Кбе 16

6. Краткая история образования и деятельности эмитента. Цели создания и деятельности эмитента.

Предметом деятельности Эмитента являлось обеспечение эффективного механизма и благоприятных условий для нормального функционирования дипломатических и приравненных к ним представительств, аккредитованных в Республике Казахстан. В соответствии с Венской конвенцией от 18 апреля 1961 года, представительства иностранных государств не могут напрямую обращаться в государственные организации и коммунальные службы. В связи с этим, на текущий момент Эмитент являлся неотъемлемой частью в механизме координации взаимодействия дипломатического корпуса с государственными органами Республики Казахстан.

В соответствии с приказами МИД РК №08-1/03 от 08.01.05 г., и №08-1/216 от 18.07.05 г. для обеспечения эффективного механизма управления было принято решение о реорганизации ЗАО «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса», результатом чего явилось создание АО «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса Астана» и АО «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса».

В соответствии с приказом МИД РК №08-1/217 от 18 июля 2005 г., оплата уставного капитала АО «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса Астана» в размере 132 182 800 тенге произведена за счет передачи имущества принадлежащего АО «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса».

В марте 2008 года решением Эмитента как единственного акционера АО "Управление по обслуживанию дипломатического корпуса Астана" было увеличено количество его объявленных акций на 1.833.676 штук, которые оплатил Эмитент по цене размещения 1 000,0 тенге за акцию за счет передачи части ее активов. В результате размещенные акции АО «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса Астана» составили 3 155 504 штук акций.

В апреле 2008 года Эмитент передал АО "Управление по обслуживанию дипломатического корпуса Астана" все полномочия по обслуживанию указанных представительств и в настоящее время осуществляет только деятельность по сдаче объектов недвижимости в аренду, а также оказывает незначительные вспомогательные услуги арендаторам принадлежащей ей недвижимости (по охране и текущему ремонту зданий).

В июне 2008 года АО «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса Астана» было безвозмездно передано в Комитет государственного имущества и приватизации Министерства финансов РК.

7. Сведения о наличии рейтингов от международных и/или отечественных рейтинговых агентств.

Рейтингов, присвоенных Эмитенту международными рейтинговыми агентствами и рейтинговыми агентствами Республики Казахстан, Эмитент не имеет.

8. Наименования, даты регистрации, местонахождение и почтовые адреса всех филиалов и представительств эмитента.

Эмитент филиалов и представительств не имеет.

РАЗДЕЛ 2. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ

1. Структура органов управления эмитента.

Полное описание структуры органов управления эмитента и их компетенции в соответствии с законодательством, уставом, другими документами.

Органами управления Эмитента является:

Высший орган –	Общее собрание акционеров;
Орган управления –	Совет директоров;
Исполнительный орган –	Директор;
Орган, осуществляющий контроль за финансово – хозяйственной деятельностью эмитента –	Служба внутреннего аудита.

Если все голосующие акции Эмитента принадлежат одному акционеру, общие собрания акционеров не проводятся. Решение по вопросам, отнесенным Законом и настоящим уставом Эмитента к компетенции Общего собрания акционеров, принимаются таким акционером единолично и подлежат оформлению в письменном виде.

Общее собрание акционеров.

Общее собрание акционеров является высшим органом Эмитента. Порядок созыва и проведения Общего собрания акционеров регулируется действующим законодательством.

Вопросы исключительной компетенции Общего собрания акционеров

Решения	Вопросы
<ul style="list-style-type: none"> • Принимаются квалифицированным большинством от общего числа голосующих акций 	<ul style="list-style-type: none"> • внесение изменений и дополнений в устав общества или утверждение его в новой редакции; • утверждение кодекса корпоративного управления, а также изменений и дополнений в него в случае, если принятие

<p>общества</p> <ul style="list-style-type: none"> • Принимаются простым большинством голосов от общего числа голосующих акций общества, участвующих в голосовании, если настоящим Законом и уставом общества не установлено иное. 	<p>данного кодекса предусмотрено уставом общества;</p> <ul style="list-style-type: none"> • добровольная реорганизация или ликвидация общества; • принятие решения об увеличении количества объявленных акций общества или изменении вида неразмещенных объявленных акций общества; • определение условий и порядка конвертирования ценных бумаг общества, а также их изменение; • определение количественного состава и срока полномочий счетной комиссии, избрание ее членов и досрочное прекращение их полномочий; • определение количественного состава, срока полномочий совета директоров, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий, а также определение размера и условий выплаты вознаграждений членам совета директоров; • определение аудиторской организации, осуществляющей аудит общества; • утверждение годовой финансовой отчетности; • утверждение порядка распределения чистого дохода общества за отчетный финансовый год, принятие решения о выплате дивидендов по простым акциям и утверждение размера дивиденда в расчете на одну простую акцию общества; • принятие решения о невыплате дивидендов по простым и привилегированным акциям общества при наступлении случаев, предусмотренных пунктом 5 статьи 22 Закона об Акционерных обществах; • принятие решения об участии общества в создании или деятельности иных юридических лиц путем передачи части или нескольких частей активов, в сумме составляющих двадцать пять и более процентов от всех принадлежащих обществу активов; • определение формы извещения обществом акционеров о созыве общего собрания акционеров и принятие решения о размещении такой информации в средствах массовой информации; • утверждение изменений в методику (утверждение методики, если она не была утверждена учредительным собранием) определения стоимости акций при их выкупе обществом в соответствии с настоящим Законом; • утверждение повестки дня общего собрания акционеров; • определение порядка предоставления акционерам информации о деятельности общества, в том числе определение средства массовой информации, если такой порядок не определен уставом общества; • введение и аннулирование «золотой акции»; • иные вопросы, принятие решений по которым отнесено настоящим Законом и уставом общества к исключительной компетенции общего собрания акционеров.
---	---

Не допускается передача вопросов, принятие решений по которым отнесено к исключительной компетенции общего собрания акционеров, в компетенцию других

органов, должностных лиц и работников общества, если иное не предусмотрено настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

Общее собрание акционеров вправе отменить любое решение иных органов общества по вопросам, относящимся к внутренней деятельности общества, если иное не определено уставом.

Совет директоров.

Совет директоров – орган Эмитента, осуществляющий общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания акционеров.

Число членов совета директоров должно составлять не менее трех человек. Не менее одной трети числа членов совета директоров общества должны быть независимыми директорами. Требования, предъявляемые к лицам, избираемым в состав Совета директоров Эмитента, устанавливаются законодательством Республики Казахстан.

Вопросы исключительной компетенции Совета директоров

Решения	Вопросы
<ul style="list-style-type: none"> • принимаются простым большинством голосов членов совета директоров, присутствующих на заседании, если иное не предусмотрено настоящим Законом и уставом общества. 	<ul style="list-style-type: none"> • определение приоритетных направлений деятельности общества; • принятие решения о созыве годового и внеочередного общего собрания акционеров; • принятие решения о размещении (реализации), в том числе о количестве размещаемых (реализуемых) акций в пределах количества объявленных акций, способе и цене их размещения (реализации); • принятие решения о выкупе обществом размещенных акций или других ценных бумаг и цене их выкупа; • предварительное утверждение годовой финансовой отчетности общества; • определение условий выпуска облигаций и производных ценных бумаг общества; • определение количественного состава, срока полномочий исполнительного органа, избрание его руководителя и членов (лица, единолично осуществляющего функции исполнительного органа), а также досрочное прекращение их полномочий; • определение размеров должностных окладов и условий оплаты труда и премирования руководителя и членов исполнительного органа (лица, единолично осуществляющего функции исполнительного органа); • определение порядка работы службы внутреннего аудита, размера и условий оплаты труда и премирования работников службы внутреннего аудита; • назначение, определение срока полномочий корпоративного секретаря, досрочное прекращение его полномочий, а также определение размера

-
- должностного оклада и условий вознаграждения корпоративного секретаря;
- определение размера оплаты услуг аудиторской организации, а также оценщика по оценке рыночной стоимости имущества, переданного в оплату акций общества либо являющегося предметом крупной сделки;
 - утверждение документов, регулирующих внутреннюю деятельность общества (за исключением документов, принимаемых исполнительным органом в целях организации деятельности общества), в том числе внутреннего документа, устанавливающего условия и порядок проведения аукционов и подписки ценных бумаг общества;
 - принятие решений о создании и закрытии филиалов и представительств общества и утверждение положений о них;
 - принятие решения о приобретении обществом десяти и более процентов акций (долей участия в уставном капитале) других юридических лиц, а также принятие решений по вопросам их деятельности;
 - увеличение обязательств общества на величину, составляющую десять и более процентов размера его собственного капитала;
 - выбор регистратора общества в случае расторжения договора с прежним регистратором общества;
 - определение информации об обществе или его деятельности, составляющей служебную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;
 - принятие решения о заключении крупных сделок и сделок, в совершении которых обществом имеется заинтересованность;
 - иные вопросы, предусмотренные настоящим Законом и уставом общества, не относящиеся к исключительной компетенции общего собрания акционеров.
-

Вопросы, относящиеся к исключительной компетенции Совета директоров, не могут быть переданы для решения исполнительному органу.

Совет директоров не вправе принимать решения по вопросам, которые в соответствии с уставом общества отнесены к компетенции его исполнительного органа, а также принимать решения, противоречащие решениям общего собрания акционеров.

Правление.

Руководство текущей деятельностью Эмитента осуществляет Директор.

Директор вправе принимать решения по любым вопросам деятельности Эмитента, не отнесенным к компетенции других органов и должностных лиц Эмитента.

Вопросы исключительной компетенции Директора Эмитента

Решения	Вопросы
<ul style="list-style-type: none"> • Права и обязанности Директора 	<ul style="list-style-type: none"> • организует выполнение решений общего собрания акционеров и совета директоров; • без доверенности действует от имени общества в отношениях с третьими лицами; • выдает доверенности на право представления общества в его отношениях с третьими лицами; • осуществляет прием, перемещение и увольнение работников общества (за исключением случаев, установленных настоящим Законом), применяет к ним меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания, устанавливает размеры должностных окладов работников общества и персональных надбавок к окладам в соответствии со штатным расписанием общества, определяет размеры премий работников общества, за исключением работников, входящих в состав исполнительного органа, и службы внутреннего аудита общества; • в случае своего отсутствия возлагает исполнение своих обязанностей на одного из членов исполнительного органа; • распределяет обязанности, а также сферы полномочий и ответственности между членами исполнительного органа; • осуществляет иные функции, определенные уставом общества и решениями общего собрания акционеров и совета директоров.

Служба внутреннего аудита.

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью общества может быть образована служба внутреннего аудита.

Работники службы внутреннего аудита не могут быть избраны в состав совета директоров и исполнительного органа.

Служба внутреннего аудита непосредственно подчиняется совету директоров и отчетывается перед ним о своей работе.

Должностные лица Эмитента.

Должностными лицами общества являются члены Совет директоров.

Должностные лица Эмитента:

- выполняют возложенные на них обязанности добросовестно и используют способы, которые в наибольшей степени отражают интересы Эмитента и акционеров;
- не должны использовать имущество Эмитента или допускать его использование в противоречии с Уставом Эмитента и решениями общего собрания акционеров и Совета директоров, а также в личных целях и злоупотреблять при совершении сделок со своими аффилированными лицами;

- обязаны обеспечивать целостность систем бухгалтерского учета и финансовой отчетности, включая проведение независимого аудита;
- контролируют раскрытие и предоставление информации о деятельности Эмитента в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан.

2. Члены совета директоров/наблюдательного совета эмитента.

Ф.И.О.	Год рождения	Должности, занимаемые за последние три года и в настоящее время, в хронологическом порядке, в т.ч. по совместительству.	Участие в уставном капитале Эмитента с указанием доли участия	Участие в уставном капитале дочерних и зависимых организаций Эмитента с указанием долей участия
Председатель совета директоров				
Божигитов Айымдос Ерсайнович	1956	С 01.07.2002 г. По настоящее время – Руководитель Представительства МИД РК в г. Алматы. С 2007 г. по настоящее время – Чрезвычайный и полномоченный Посол РК в Республике Армения по совместительству.	Нет	Нет
Члены совета директоров				
Утепов Эдуард Карлович	1953	С 01.07.2005 г. по настоящее время Председатель Комитета государственного имущества и приватизации Министерства финансов РК.	Нет	Нет
Кульчиков Максат Жазылканович	1976	С 26.01.2006 г. по настоящее время – Директор АО «УПДК». С 01.07.2005 г. по 26.01.2006 г. – главный бухгалтер АО «УПДК».	Нет	Нет

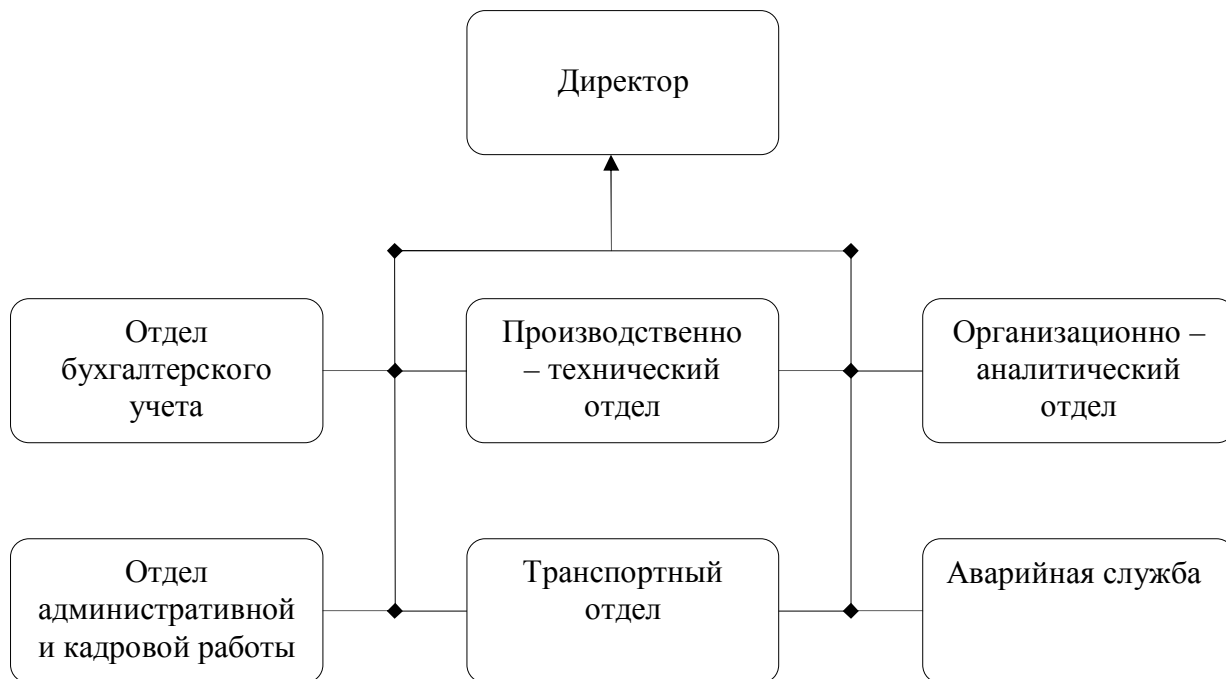
3. Единоличный (коллегиальный) исполнительный орган эмитента.

№	Ф.И.О.	Год рождения.	Должности, занимаемые за последние три года и в настоящее время, в хронологическом порядке, в т.ч. по совместительству	Участие в уставном капитале Эмитента с указанием доли участия	Участие в уставном капитале дочерних и зависимых организаций Эмитента с указанием долей участия
1	Кульчиков Максат Жазылканович	1976	С 26.01.2006 г. по настоящее время – Директор АО «УПДК».	Нет	Нет

С 01.07.2005 г. по 26.01.2006 г.
 – главный бухгалтер АО
 «УПДК».

4. Организационная структура эмитента.

Организационная структура Эмитента:



Акционерное общество не имеет филиалов и представительств.

Среднесписочная численность сотрудников Эмитента– 39 человек.

Сведения о руководителях ключевых подразделений эмитента.

№	Должность	Ф.И.О.
1	Директор	Кульчиков Максат Жазылканович
2	Главный бухгалтер	Сембаева Нурзада Мухамедьярқызы
3	Начальник отдела административной и кадровой работы	Турдыев Вильямжан Иминжанович
4	Начальник производственно – аналитического отдела	Умбеталин Арман Таргынович
5	Начальник производственно – технического отдела	Пиреков Александр Пирекович
6	Начальник транспортного отдела	Руднев Сергей Сергеевич
7	Начальник аварийной службы	Алелов Серик Нухович

5. Акционеры/участники эмитента.

Общее количество акционеров/участников эмитента и информация (полное и сокращенное наименование, включая организационно–правовую форму, местонахождение и юридический (фактический) адрес юридического лица либо фамилия, имя, отчество физического лица) о тех акционерах/участниках, которые владеют пятью и более процентами акций/долей в оплаченном уставном капитале эмитента.

Полное и сокращенное наименование акционера	Местонахождение и юридический (фактический) адрес	Количество акций, принадлежащих акционеру, шт.	Доля в общем количестве размещенных акций, %.
Комитет государственного имущества и приватизации Министерства финансов РК	010000, г. Астана, проспект Победы, 33.	214	100

Министерство иностранных дел РК имеет право владения и пользования государственным пакетом акций Акционерного общества.

Сделок приведших к смене контроля над акциями Эмитента в размере пять, и более процентов не происходило.

6. Сведения по юридическим лицам, в которых эмитент владеет пятью и более процентами оплаченного уставного капитала.

Эмитент не является крупным акционером и не владеет пятью более процентами доли в уставном капитале других юридических лиц.

7. Промышленные, банковские, финансовые группы, холдинги, концерны, ассоциации, в которых участвует эмитент, место и функции эмитента в этих организациях.

Эмитент не является участником промышленных, банковских, финансовых групп, холдингов, ассоциаций.

8. Сведения о других аффилированных лицах.

Эмитент не имеет других аффилированных лиц.

9. Операции со связанными сторонами.

Эмитент не осуществлялись операции с аффилированными лицами.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

1. Краткое описание общих тенденций в отрасли деятельности эмитента, в том числе наиболее важные для эмитента.

На сегодняшний день Эмитент предоставляет следующие виды услуг:

- § Предоставление служебных зданий, жилых помещений и земельных участков для размещения дипломатических и приравненных к ним представительств на условиях аренды;
- § Предоставление служебных зданий, жилых помещений и земельных участков сторонним организациям по договору на условиях аренды;

Касательно услуг по сдаче недвижимости в аренду, то конкурентами являются все компании, имеющие и/или предоставляющие офисную недвижимость в аренду.

2. Сведения об условиях важнейших контрактов, соглашений, заключенных эмитентом, которые могут оказать в будущем существенное влияние на деятельность листинговой компании.

Эмитентом заключены договора с дипломатическими миссиями на долгосрочную аренду помещений, принадлежащих Эмитенту, без права одностороннего расторжения договора, а также по фиксированным ценам, которые существенно ниже рыночных.

3. Сведения о наличии лицензий, необходимых эмитенту для осуществления его основной деятельности.

Эмитент не осуществляет лицензионную деятельность.

4. Объемы реализованной продукции.

Наименование	01.10.2008	01.01.2008	01.01.2007
Доход от оказания услуг	128 392	376 405	339 775
аренда	121 373	282 433	272 120
себестоимость	34 071	4 994	5 851

Снижение доходов от оказания услуг, является результатом передачи государственных услуг. Причиной увеличения расходов по себестоимости, является осуществление текущего ремонта зданий Эмитента.

5. Факторы, позитивно и негативно влияющие на доходность продаж по основной деятельности эмитента.

Позитивные факторы

Объекты (быв.здания дип.корпусов) находятся в центральной части города.

Повышенный спрос на офисные помещения в центре города.

Близость к центральной инфраструктуре города.

Расположенность на наиболее оживленных перекрестках улиц.

Высокие ставки на аренду.

Сохранение большого спроса на торговые площади.

Спрос на аренду площадей более крупного размера.

Увеличение предложения качественных офисов класса «В».

Спрос на аренду и покупку более крупных офисных помещений (от 500 кв. м).

Децентрализация спроса на рынке офисной недвижимости из-за дефицита свободных офисов в центре Алматы и, как результат, изменение менталитета арендаторов в пользу офисов вне центра.

Негативные факторы

Основная часть объектов АО «УПДК» не отвечает современным требованиям. Большинство зданий находится в обветшалом состоянии, устарело и износилось оборудование, по сути, услуги, оказываемые АО «УПДК», является неконкурентоспособными.

Наличие обязательств перед иностранными дипломатическими представительствами по предоставлению помещений в аренду на долгосрочной основе, по фиксированным ценам, которые существенно ниже рыночных, без возможности одностороннего расторжения договора.

Увеличение количества мировых известных брендов и якорных арендаторов

Увеличение количества современных торговых центров в западной и восточной частях города ввиду нехватки свободных земельных участков в «золотом квадрате» и высокой концентрации потребителей в других районах города.

Появление на рынке технологических и бизнес – парков и многофункциональных проектов.

6. Деятельность эмитента по организации продажи своей продукции (услуг).

Поставщики

Поставщик	Сумма	Удельный вес
АО «Алматинские тепловые сети»	5 215 140,94	11,85%

Потребители

Потребитель	Занимаемая площадь	Удельный вес
-------------	--------------------	--------------

TOO "FORUMEXPO INTERNATIONAL BUSINESS COMMUNICATIONS"	1 196,1	29,35%
TOO "Торговый центр "Жетысу"	1 069	26,23%
Посольство Канады в Республике Казахстан	776,3	19,05%
TOO "Адани"	682,1	16,74%

На каждого из других существующих поставщиков и потребителей Эмитента на указанную дату приходилось менее десяти процентов от общего объема оказанных Компании услуг.

7. Ключевые факторы, влияющие на деятельность эмитента:

7.1. Сезонность на деятельность Эмитента не влияет.

7.2. Доля импорта в продукции (услугах) поставляемых (оказываемых) эмитенту и доля продукции (услуг) реализуемой на экспорт.

7.3. Договоры и обязательства эмитента.

Сделки, которые должны быть совершены или исполнены в течение шести месяцев, если сумма этой сделки превышает пятьдесят процентов балансовой стоимости активов Эмитента, не имеются.

7.4. Будущие обязательства.

Будущих обязательств Эмитента, превышающие пятьдесят процентов балансовой стоимости активов эмитента, и влияние, которое эти обязательства могут оказать на деятельность Эмитента, не имеются.

7.5. Сведения об участии эмитента в судебных процессах.

Эмитент в судебных процессах участия не принимал.

7.6. Факторы риска.

Кредитный риск.

Кредитный риск заключается в том, что компании, финансовые учреждения и прочие контрагенты оказываются неспособными выполнять свои обязательства перед Эмитентом. Кредитный риск возникает преимущественно при предоставлении отсрочки платежей в отношении дебиторской задолженности, но также и в связи с другими операциями, затрагивающими статьи баланса. Оценка кредитного риска включает концентрацию по отдельным контрагентам. В отношении выкладываемых авансов на выполнение работ и услуг, в контрактах оговариваются штрафные санкции и условия возврата аванса в случае невыполнения обязанностей по данным контрактам.

Риск ликвидности.

При управлении риском ликвидности главная цель Эмитента состоит в том, чтобы гарантировать, что он имеет возможность погасить все обязательства по мере наступления срока их погашения. Эмитент осуществляет контроль за риском недостатка денежных средств с использованием долгосрочных прогнозов ожидаемых потоков денежных средств по операционной деятельности.

Операционный риск.

Управление операционными рисками рассматривается как важный элемент корпоративной культуры Эмитента и доводится до сведения всех сотрудников функциональных подразделений. Эмитент поддерживает эффективный обмен информацией, необходимой для оперативного и стратегического управления операционными рисками, между руководством и всеми функциональными подразделениями.

7.7. Другая существенная информация о деятельности эмитента, рынках, на которых осуществляет свою деятельность эмитент.

Согласно постановлению Правительства РК от 11 декабря 2007 года № 1219, «Об утверждении Плана мероприятий по развитию фондового рынка и повышению инвестиционной активности населения на фондовом рынке на 2008», АО «УПДК» входит в перечень организаций с государственным участием, ценные бумаги которых реализуются через фондовый рынок.

После передачи полномочий и части объектов АО «Управление по обслуживанию дипломатического корпуса Астана», Эмитент остался собственником шести зданий и одного земельного участка, которые оно может использовать как помещения для предоставления в аренду посольствам, дипломатическим и иностранным представительствам, а также организациям и физическим лицам. При этом на правах долгосрочной аренды дипломатические представительства иностранных государств занимают два объекта.

В настоящее время Эмитент оказывает незначительные вспомогательные услуги арендаторам принадлежащей ей недвижимости, а именно услуги по охране и текущему ремонту зданий.

РАЗДЕЛ 4. ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ

Для составления инвестиционного меморандума Эмитент предоставил консолидированную финансовую отчетность за 2007 год, за 2008 год подтвержденную аудиторским заключением и неконсолидированную финансовую отчетность за девять месяцев 2008 года, подготовленную в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности.

Активы

4.1. Нематериальные активы.

тенге

Наименование	Первоначальная стоимость	Накопленный износ	Остаточная стоимость
Программное обеспечение	75 840	15 168	60 672

4.2. Основные средства.

Основные средства капитализируются в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан. Амортизация основных средств начисляется в соответствии с учетной политикой эмитента. Способ начисления амортизации – равномерный.

Информация об основных средствах Эмитента за последние три года.

тыс. тенге

Наименование	Первоначальная стоимость	Накопленный износ	Остаточная стоимость
На 01.01.2007 года	543 757	137 840	405 917
На 01.01.2008 года	596 012	179 435	416 577
На 01.10.2008 года	745 844,5	44 455,7	701 388,9

По состоянию на 01.04.2008 г. независимой оценочной компанией была проведена оценка основных средств. При проведении оценки были использованы следующие методы оценки:

- § Затратный метод на основе расчета полной восстановительной стоимости;
- § Доходный метод на основе оценки будущих денежных доходов;
- § Сравнительный метод на основе анализа продаж объектов – аналогов.

Общий принцип для всех методов – это определение стоимости чистых активов или предполагаемого чистого дохода, либо ситуации на фондовом и финансовом рынке, а также срока окупаемости и предполагаемых инвестиций.

АО «УПДК» является собственником следующих объектов:

Наименование объекта	Адрес	Общая площадь	Год ввода в эксплуатацию	Расположение	Прочее
Административное	ул. Пушкина, 97	351,4	1993	Объект	В рабочем

здание				расположен в центральной части города, обеспечен подъездной дорогой. Близлежащие постройки – жилые многоквартирные дома.	состоянии, однако, требуется полный капитальный ремонт и реконструкция здания.
Административное здание	ул. Желтоксан, 87	1 878,1	1958		
Административное здание	ул. Кабанбай батыра, 119	906,1	1954		
Административное здание	ул. Карасай батыра, 34/95	776,3	н/у		
Административное здание	ул. Мауленова, 71	2 061,9	1955		
Административное здание	ул. Фурманова, 137	1 684,4	н/у		
Земельный участок	г. Астана, ул. 9 мая, 32/2	0,2 га	х		На стадии проектирования

В апреле 2008 года, независимым оценщиком ТОО «Центр экономических исследований и прогнозов «Реформа» была произведена оценка основных средств – недвижимости. При проведении оценки независимый оценщик использовал затратный метод оценки. В результате оценки рекомендуемая стоимость объектов по состоянию на 01.04.08 г. составила:

Наименование объекта	Наименование	Общая площадь (кв. м)	Рекомендуемая стоимость (тенге)
Административное здание	ул. Пушкина, 97	351,4	60 382 900
Административное здание	ул. Желтоксан, 87	1 878,1	128 273 910
Административное здание	ул. Кабанбай батыра, 119	906,1	98 343 050
Административное здание	ул. Карасай батыра, 34/95	776,3	98 711 950
Административное здание	ул. Мауленова, 71	2 061,9	97 955 000
Административное здание	ул. Фурманова, 137	1 684,4	240 520 750
Земельный участок	г. Астана, ул. 9 мая, 32/2	0,2 га	19 318 000

Ниже в таблице представлена информация по видам основных средств по состоянию на 01.10.08 г.

Наименование	Первоначальная стоимость	Накопленный износ	Остаточная стоимость
Здания и сооружения	732 300,7	36 189,1	696 111,6
Машины и оборудования	3 000	1 312,5	1 687,5
Транспортные средства	9 358,2	6 480,6	2 877,6

тенге

Канцелярские машины и компьютеры	800,9	354,9	446
Прочие основные средства	384,9	118,6	266,3

4.3. Незавершенное капитальное строительство.

Эмитент не имеет основные средства в виде незавершенного капитального строительства.

4.4. Инвестиции.

Эмитент не осуществлял инвестиционную деятельность, в том числе приобретение дочерних организаций и ценных бумаг иных эмитентов.

4.5. Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность Эмитента представлена краткосрочной дебиторской задолженностью. Краткосрочная дебиторская задолженность Эмитента по срокам составляет не более трех месяцев.

Наименование статьи баланса	тыс. тенге		
	01.10.08	01.01.08	01.01.07
Краткосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	63 118	45 246	15 951
Краткосрочная дебиторская задолженность работников	-	987	1 425
Прочая кредиторская задолженность	-	359	2 060

Дебиторы, имеющие перед эмитентом краткосрочную дебиторскую задолженность более 5% от общей суммы дебиторской задолженности по состоянию на 01 октября 2008 года.

тыс. тенге			
Наименование	Наименование дебитора	Сумма	Удельный вес
Покупателей и заказчиков	ТД Жетысу	31 062	49,21%

По состоянию на 01 октября 2008 года основным дебитором Эмитента являлась ТОО "Торговый центр "Жетысу" за оказанные Компанией услуги по аренде объектов недвижимости).

На долю каждого из других дебиторов Компании приходилось менее пяти процентов от общей суммы ее дебиторской задолженности.

Пассивы

4.6. Акционерный капитал.

По состоянию на 01 октября 2008 года объявленный уставный капитал Эмитента составляет 214 000 000 (двести четырнадцать миллионов) тенге.

Уставный капитал Эмитента оплачен деньгами на сумму 214 000 000 тенге;

Уставный капитал Эмитента состоит из 214 (двести четырнадцать) штук простых акций, номинальная стоимость одной акции 1 000 000 (один миллион) тенге.

Выпуск привилегированных акции Эмитент не производил.

Акции были размещены среди учредителей, на торги не выставлялись.

Согласно уставу Эмитента выплата дивидендов по ее простым акциям осуществляется ежеквартально. Решение о выплате и размере дивидендов по простым акциям Эмитента по итогам года принимается общим собранием ее акционеров.

Период	Сумма дивидендов (тыс. тенге)	Дивиденд на 1 акцию
За 2002 год	10,5	49,1
За 2003 год	9,7	45,3
За 2004 год	16,5	77,1
За 2005 год	703,0	3 285,0
За 2006 год	4 841,0	19 158,9
За 2007 год	24 542,4	114 484,3

4.7. Займы.

Эмитент облигаций не выпускал, банковских займов и кредитных линий не имеет.

4.7. Кредиторская задолженность, связанная с осуществлением основной деятельности (задолженность перед поставщиками, авансы полученные и т.д.).

Кредиторская задолженность Эмитента представлена только краткосрочной кредиторской задолженностью. Краткосрочная кредиторская задолженность Эмитента по срокам составляет не более трех месяцев.

Наименование статьи баланса	тыс. тенге		
	01.10.08	01.01.08	01.01.07
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	-	312	8 521
Кредиторская задолженность по аренде	3 023	30 848	4 167
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	818	970

Кредиторы, имеющие перед эмитентом краткосрочную кредиторскую задолженность более 5% от общей суммы кредиторской задолженности по состоянию на 01 октября 2008 года.

Наименование	На 01.10.08	Доля
Посольство Румынии в РК	2 182	72,18%
Начисленная зарплата	408	13,50%

Кредиторская задолженность Эмитента перед Посольством Румынии в РК, обусловлена предварительной оплатой за оказание услуг по аренде. На долю каждого из других кредиторов Компании приходилось менее пяти процентов от общей суммы ее кредиторской задолженности.

Финансовые результаты

4.8. Анализ финансовых результатов.

ПОКАЗАТЕЛЬ	На 01.10.2008 г.	На 01.01.2008 г.	На 01.01.2007 г.
АКТИВЫ	794 038	498 607	473 484
Краткосрочные активы	92 588	82 030	67 566
Долгосрочные активы	701 450	416 577	405 918
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	167 153	62 078	54 088
Краткосрочные обязательства	7 859	59 384	51 335
Долгосрочные обязательства	159 294	2 694	2 753
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ	626 885	436 529	419 396
Уставный капитал	214 000	214 000	214 000
Резервный капитал	434 964	65 000	65 000
Нераспределенный доход	(22 079)	157 529	140 396

ПОКАЗАТЕЛЬ	На 01.10.2008 г.	На 01.01.2008 г.	На 01.01.2007 г.
Доходность продаж (ROS), %	73,46	73,27	77,67
Доходность капитала (ROE), %	(52,23)	9,55	4,36
Доходность активов (ROA), %	(41,24)	8,36	3,86
Балансовая стоимость одной акции, тенге	2 929 369,16	2 039 855,14	1 959 794,39

Значительные изменения в структуре долгосрочных активов Эмитента, т.е. значительное снижение суммы основных средств, и увеличение инвестиционной недвижимости, является результатом реклассификации собственных основных средств Эмитента в соответствии с МСФО как инвестиционную недвижимость. Инвестиционная недвижимость – имущество, находящееся в распоряжении с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала, или того и другого, но не для: использования в производстве или поставках товаров или услуг, либо для административных целей; продажи в ходе обычной деятельности.

Необходимостью проведение данной реклассификации, является передача государственных услуг АО «УПКД Астана».

Разница в сумме собственного капитала возникла от переоценки основных средств Эмитента, которая учитывается в бухгалтерском учете, и не учитывается в налоговом учете Республики Казахстан. Ввиду этого, разница между балансовой остаточной стоимостью переоцененных основных средств и их остаточной налоговой стоимостью привела к отсроченным налоговым обязательствам, подсчитанных в соответствии с МСФО.

Данные налоговые обязательства не представляют собой реальную задолженность Акционерного общества налоговым органам, а отражаются только для соответствия Стандарту № 12 «Подходный налог» МСФО. В конце срока службы переоцененных основных средств данная разница и сумма отсроченных налоговых обязательств постепенно придет к нулю.

4.9. Структура доходов и расходов за последние три года.

ПОКАЗАТЕЛЬ	на 01.10.2008 года	На 01.01.2008 г.	01.01.2007 г.
Доходы от оказания услуг	128 392	376 405	339 775
Себестоимость оказанных услуг	34 071	100 593	75 886
Валовая прибыль	94 321	275 812	263 890
Прочие доходы	902	4 137	1 002
Административные расходы	96 612	184 171	208 254
Расходы по выбытию активов	315 550	–	–
Прочие расходы	10 126	20 751	19 048
Прибыль (убыток) до налогообложения	(327 065)	75 027	37 588
Расходы по подоходному налогу	364	33 351	19 311
Чистая прибыль (убыток)	(327 429)	41 676	18 277

Так как основной деятельностью компании было предоставление государственных услуг представительствам иностранных государств, передача государственных услуг и безвозмездная передача объектов занимаемых иностранными представительствами в г.Алматы и в г.Астана АО «УПКД Астана», привела к значительному снижению доходов и увеличению расходов компании. На сегодняшний день Эмитентом не полностью освоены офисные помещения предназначенные для аренды.

Директор

Кульчиков М.Ж.

Главный бухгалтер

Сембаева Н.М.