

ОТЧЕТ
АО «Астана - Недвижимость» за 2007г.

Раздел 1. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «АСТАНА – НЕДВИЖИМОСТЬ» ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД

1. В 2007 году в АО «Астана - Недвижимость» имели место следующие события:

Дата	Основные события
февраль 2007г.	Простые акции и дисконтные облигации АО «Астана - Недвижимость» включены в официальный список специальной торговой площадки регионального финансового центра г.Алматы.
24 апреля 2007г.	Подписано соглашение об открытии кредитной линии с АБ АО «Сбербанк».
29 мая 2007г.	Введен в эксплуатацию ЖК "Рауфа, 1 очередь".
05 июля 2007г.	Регистрация новой эмиссии акций в количестве 900 000 штук.
07 сентября 2007г.	Произведена перерегистрация учредительных документов ТОО «Астана - Недвижимость» по приобретению 70% доли уставного капитала.
02 октября 2007г.	Введен в эксплуатацию БЦ "Нурсулет".
16 октября 2007г.	Гашение первого выпуска дисконтных облигаций.
декабрь 2007г.	Начато финансирование по кредитной линии АО «Азиатский банк» за счет денежных средств АО «Фонд Устойчивого развития «КАЗЫНА» профинансированных из бюджета.

2. Объем реализованной продукции (оказанных услуг) за отчетный период:

Объем реализованной продукции (оказанных услуг)	Единица измерения	С начала года, всего
Реализовано всего, в том числе:		
объектов недвижимости	кв.м	44 980
объектов недвижимости	тыс.тенге	10 229 761
прочая реализация	кв.м	
прочая реализация	тыс.тенге	

Раздел 2. ИЗМЕНЕНИЯ В СТРУКТУРЕ УПРАВЛЕНИЯ И АКЦИОНЕРОВ АО «АСТАНА – НЕДВИЖИМОСТЬ», ЕЕ УЧАСТИЕ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ (СОСТАВЕ) ДРУГИХ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

1. Изменения в составе наблюдательного, исполнительного и контрольного органов за отчетный период.

Состав членов Правления по состоянию на 31.12.2007 года:

Председатель Правления – Сабыржанов Б.Х.

Члены Правления:

Литвинов А.Н.

Баженова Н.С.

Солодовник Е.Н.

Муллашева А.М. (с 17.09.2007г.)

Богма В.В. (с 24.07.2007г.)

Нурпеисов Б.Г. (с 04.04.2007г.)

Краткие биографические сведения о лицах, занявших должность за время представления последнего ежегодного отчета:

Муллашева Аида Маратовна – 1978г.р.

Окончила Казахский Государственный Национальный Университет им.Аль -Фараби. Специальность - «Экономист».

Заместитель Председателя правления АО «Астана - Недвижимость» с 20.05.2004г.

С 2000г. до 2004г. – ведущий специалист Отдела планирования и финансового анализа ТОО «Недвижимость-Консалтинг», начальник Отдела планирования и финансового анализа.

Богма Виктор Витальевич – 1967г.р.

Окончил Целиноградский инженерно-строительный институт. Специальность «Инженер-строитель».

Заместитель Председателя правления АО «Астана - Недвижимость» с 24.07.2007г.

С 1996г. до 2007г. – Старший инженер административно-хозяйственного Департамента КНБ РК, заместитель начальника Управления военного строительства и эксплуатации зданий КНБ РК.

Нурпеисов Болат Газизович – 1954г.р.

Окончил Ленинградский инженерно-строительный институт. Специальность - «Инженер-строитель».

Заместитель Председателя правления АО «Астана - Недвижимость» с 12.03.2007г.

С 2006г. до 2007г. – первый Вице-президент ТОО «Корпорация «Астана-Стройинвест», с 1996-2006г – Заместитель Управляющего делами Президента РК.

2. Информация о всех существенных сделках с акциями АО «Астана - Недвижимость» и изменения, произошедшие в составе акционеров, владеющих акциями в размере пяти и более процентов от оплаченного уставного капитала за отчетный период.

Информация о сделках имевших место в отчетном периоде:

Вид сделки	Количество	Цена	Сумма
Выкуп собственных акций	202	15 000	3 030 000
Размещение собственных выкупленных акций	200	5 060	1 012 000
Выкуп собственных акций	35	55 000	1 925 000

Так же в 2007 году был осуществлен выпуск акций в количестве 900 000 штук и 892 917 штук акций были размещены среди акционеров в счет дивидендов.

Состав акционеров АО «Астана - Недвижимость» по состоянию на 31.12.2007г.:

Наименование акционеров	Местонахождение акционеров	Количество акций	Доля от голосующих акций, %
ТОО "Investment Company "Capital Management"	г. Астана, р-н Сарыарка, ул. Бигельдинова, д. 54	799 630	80,5364
Джалилова Гаукар Амруллаевна	г. Алматы, ул. Муратбаева, д. 64, кв. 116	143 250	14,4277
Сабыржанова Айжан Абильмажиновна	г. Астана, ул. Биржан-Сала, д. 5/1, кв. 51	50 000	5,0359

3. Информация о всех сделках АО «Астана - Недвижимость» с акциями или долями в капитале других юридических лиц в размере пять и более процентов от оплаченного уставного капитала такого юридического лица, а также информация о всех сделках, приведших к тому, что АО «Астана - Недвижимость» приобрело или продало акции (долю) на такую сумму.

Приобретение и продажа доли в уставном капитале других юридических лиц в 2007 году:

№ п/п	Полное наименование юридического лица	Доля участия в уставном капитале	Сумма, тенге	Вид деятельности	Место нахождения
Приобретение:					
-	ТОО "Астана - Недвижимость"	70%	5 000 000	Девелопмент	г.Уральск, ул. 8 Марта, Техцентр "Алгоритм" оф.8,9

4. Сведения о принятии участия за отчетный период в ассоциациях, промышленных, финансовых группах, холдингах, концернах, консорциумах.

Дата и место проведения	Наименование мероприятия	Цели
ноябрь-декабрь 2008г, г.Астана, офис "Ассоциация застройщиков Казахстана".	Возглавление рабочей группы по стабилизации ситуации на рынке недвижимости г. Астана	Провести ряд мероприятий для формирования общественного мнения с целью снятия напряжения у населения в связи с кризисом в строительной отрасли
декабрь 2007г, Акимат г.Астана	Участие в Круглом столе о внесении поправок в Закон о долевом участии совместно с Ассоциацией Застройщиков Казахстана	Защитить интересы застройщиков, учитывая потребности должников.
ноябрь 2007г, Отель "Radisson"	Участие в выставке проектных проектов Казахстана	Проект в г. Кокшетау выставлен как "прорывной" от Акмолинской области.

5. Список организаций с указанием сферы их деятельности и фактического местонахождения, признаваемых в соответствии с законодательством о рынке ценных бумаг аффилированными к АО «Астана-Недвижимость».

Состав аффилированных компаний АО «Астана-Недвижимость» по состоянию на 31.12.2007г.:

№ п/п	Полное наименование юридического лица	Вид деятельности	Местонахождения
1	ТОО "Информер Сервис"	Устройство вычислительных систем	г.Астана, пр. Богембай Батыра, дом 7, кв. 19
2	ТОО "Mobi Realty"	Управление коммерческой недвижимостью	г. Астана, ул. Жманова 11, БЦ "Нур Салют", оф.706
3	ТОО "Орнытты астана"	Управление жилой недвижимостью	г. Астана ул. Букейжана, 16, кв. 25
4	ТОО "Ажмапак - Недвижимость"	Девелопмент	г.Уральск, ул. 8 Марта, Тензорк "Алгоритм" оф.8,9

Раздел 3. ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Инвестиции (тыс. тенге):

Вид инвестиций	Начальное сальдо	Дебет	Кредит	Конечное сальдо
Долгосрочные инвестиции в капитал др. ЮЛ				0
Портфель ЦБ, всего:	19 682	1 604 844	1 604 844	19 682
в т.ч. государственные ЦБ				0
негосударственные ЦБ	19 682	1 604 844	1 604 844	19 682
Прочие инвестиции				
Всего инвестиций:	19 682	1 604 844	1 604 844	19 682

2. Дебиторская задолженность (тыс. тенге):

Вид дебиторской задолженности	Начальное сальдо	Дебет	Кредит	Конечное сальдо	Местонахождение дебитора (город, страна)
<i>Долгосрочная, всего:</i>	107 462	38 192	2 628	143 026	
в т.ч. наиболее крупные должники					
ТОО "Инженерная корпорация "				67 836	Казахстан
ТОО "Таразжолжурмыс"				12 002	Казахстан
ТОО"Capital Telecommunication"				19 886	Казахстан
<i>Краткосрочная, всего:</i>	6 260 397	19 780 421	20 556 412	5 484 406	Казахстан
в т.ч. наиболее крупные должники					
ТОО Инженерная корпорация				1 439 632	Казахстан
АО"Астана Недвижимость"				1 150 030	Казахстан
ТОО YARI KZ				133 943	Казахстан
АО "Акмола-связьстрой"				107 200	Казахстан
ТОО"Бушра"				92 557	Казахстан
ТОО"Астана Билд"				74 672	Казахстан
ТОО"Теола"				71 642	Казахстан
ТОО Астана Лифт"				59 535	Казахстан
ТОО "Казэлектро"				49 776	Казахстан
ТОО "СК Триумф"				48 431	Казахстан
ТОО "СВС"				23 750	Казахстан
ГКП Квартирное бюро				9 869	Казахстан
Всего дебиторская задолженность:	6 367 859	19 818 613	20 559 040	5 627 432	

3. Займы (тыс. тенге):

Наименование кредитора по займу	Валюта займа	Средняя ставка % в год	Начальное	Дебет	Кредит	Конечное	Дата погашения
			сальдо (на 01/01/07)			сальдо (01/01/08)	
			итого	итого	итого	итого	
АО "Астана Финанс"	тенге		3 767 376	8 073 336	6 799 894	2 493 904	
5/63-05	тенге	11,5	2 098 011	1 646 720	165 891	617 181	01.06.2008
4/50-06	тенге	13,5	455 995	1 006 198	550 202	0	
4/99/2-06	тенге	13,5	853 046	562 795	89 406	379 657	15.11.2008
5/57-05	тенге	10	360 324	0	26 906	387 230	01.09.2008
4/18-07	тенге	10,6	0	201 269	201 269	0	31.03.2007
4/16-07	тенге	10,6	0	326 814	326 814	0	28.03.2007
4/29-07	тенге	10,6	0	433 769	433 769	0	28.04.2007
4/42-07	тенге	10,6	0	501 400	501 400	0	18.07.2007
5/50-07	тенге	11	0	629 192	629 192	0	25.08.2007
4/63-07	тенге	10,6	0	302 650	302 650	0	02.08.2007
5/36-07	тенге	11	0	224 976	224 976	0	11.08.2007
5/52-07	тенге	14	0	11 975	212 053	200 078	31.07.2010
5/75-07	тенге	13	0	783 897	783 897	0	09.09.2007
5/56-07	тенге	13	0	0	166 212	166 212	16.11.2009
5/98-07	тенге	24	0	518 335	1 261 891	743 546	23.10.2008
5/79-07	тенге	13	0	225 416	225 416	0	15.09.2007
5/84-07	тенге	13	0	697 951	697 951	0	31.12.2007
АО "Евразийский Банк"	тенге	16	399 702	1 139 721	2 112 115	1 372 097	19.09.2008
АО "Нефтебанк"	тенге	14	100 622	29 176	13 333	84 980	28.08.2009
АО "Казкоммерцбанк"	тенге	13	733 987	747 651	13 664	0	погашено
АО "Сбербанк"	тенге	13	0	36 187	262 128	225 942	23.04.2010
АО "Темір банк"	тенге	13	447 394	940 384	831 191	338 202	11.05.2008
АО "Казинвестбанк"	тенге	14,5	1 007 401	1 197 661	2 288 744	2 098 483	29.08.2008
Итого:			6 456 483	12 164 136	12 321 261	6 613 608	

Наименование кредитора по займу	Сумма займа	Сумма к погашению		
		2008	2009	2010
АО "Астана Финанс"	2 370 899	2 135 339	188 893	46 667
5/63-05	617 062	617 062	0	0
4/50-06	0	0	0	0
4/99/2-06	379 515	379 515	0	0
5/57-05	268 921	268 921	0	0
4/18-07	0	0	0	0
4/16-07	0	0	0	0
4/29-07	0	0	0	0
4/42-07	0	0	0	0
5/50-07	0	0	0	0
4/63-07	0	0	0	0
5/36-07	0	0	0	0
5/52-07	200 000	73 333	80 000	46 667
5/75-07	0	0	0	0
5/56-07	163 339	54 446	108 893	0
5/98-07	742 062	742 062	0	0
5/79-07	0	0	0	0
5/84-07	0	0	0	0
АО "Евразийский Банк"	1 335 370	1 335 670	0	0
АО "Нефтебанк"	84 000	48 000	36 000	0
АО "Казкоммерцбанк"	0	0	0	0
АО "Сбербанк"	224 644	96 276	96 276	32 092
АО "Темір банк"	334 319	334 319	0	0
АО "Казинвестбанк"	2 073 314	2 073 314	0	0
Итого:	6 443 045	6 043 118	321 168	78 750

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

Вид кредиторской задолженности	Начальное сальдо	Дебет	Кредит	Конечное сальдо	Местонахождение кредитора (город, страна)
Долгосрочная, всего:	0	0	10 715	10 715	
в т.ч. наиболее крупные кредиторы					
ТОО "Дизелерия корпорация"				10 715	Казахстан
Краткосрочная, всего:	11 056 350	20 926 643	26 236 225	16 375 941	
в т.ч. наиболее крупные кредиторы					
Авансы от покупателей				14 449 974	Казахстан
Компания "Судовая группа Бен Ладан"				81 219	Казахстан
GRAND HOTEL ASTANA				26 375	Казахстан
ТОО "СтройСервис-Снаб"				50 098	Казахстан
ТОО "ОСК Сервис"				21 580	Казахстан
ТОО "Астана Билд"				8 028	Казахстан
ТОО "Астана Бонус"				8 000	Казахстан
АО Караганда ПИИЗ и К				6 272	Казахстан
ТОО "Бизнес Инвестмент"				6 000	Казахстан
АО "ИУС"				5 838	Казахстан
ТОО "Торговый дом Экотон"				4 498	Казахстан
Всего кредиторская задолженность:	11 056 350	20 926 643	26 236 040	16 386 636	

5. Анализ финансовых результатов:

Статьи доходов/расходов	2006г., тыс. тенге	2007г., тыс. тенге	Увелич. /уменьш., %
Доходы от реализации, всего	3 887 937	6 953 465	179%
В том числе:			
Объектов недвижимости	3 191 224	5 959 960	187%
От прочей реализации	696 713	993 505	143%
Прочие доходы, всего	1 470 907	1 784 973	121%
В том числе:			
Доходы от выбытия ОС	3539	176018	4974%
Доходы от выбытия инвестиций	1 402 962	1 397 488	100%
Прочие доходы не основной деят-ти	64 406	211 467	328%
Расходы, всего	4 504 625	7 208 067	160%
В том числе:			
Себестоимость реализованной продукции	3 129 704	5 077 652	162%
Административные расходы	508 190	884 378	174%
Расходы по реализации	130 855	144 084	110%
Расходы на финансирование	327 977	918 961	280%
Прочие расходы	407 899	182 992	45%
Расходы по подоходному налогу	6 383	101 217	1586%

Расчеты коэффициентов, характеризующих деятельность компании:

Показатели	2006г.	2007г.
Рентабельность вложенного капитала ROA	5%	6%
Рентабельность реализованной продукции ROS	22%	21%
Рентабельность собственного капитала ROE	98%	71%

6. Иная существенная информация, касающаяся деятельности АО «Астана - Недвижимость» за 2007 год.

Объем инвестиций в основное производство:

Наименование объекта	2007 год, тыс.тенге
ЖК "Радуга" в г.Астана	1 090 457
ЖК "Юбилейный" (Бараева, 3 оч.) в г.Астана	297 641
"Юбилейный" (Бараева, 3 оч.) автопаркинг в г.Астана	209 888
ЖК "Жана Адам" блок А и Б в г.Астана	2 234 837
ЖК "Астана-Сити" 3,4 кв. в г.Астана	3 424 588
ЖК "Капитал" (с автопаркингом) в г.Астана	1 219 652
БЦ "Капитал" в г.Астана	136 755
ЖК "Астана" 1, 2, 3 очередь в г.Алматы	971 867
Итого по всем объектам	9 585 686

Ввод в эксплуатацию объектов:

- 29 мая 2007 года введен в эксплуатацию жилой дом со встроенными помещениями 1-я очередь (секции 1-1, 1-2, 1-3) находящийся по адресу: г.Астана, ул. Коргальжинское шоссе 2/2, общей площадью 21 058,6 кв.м. Акт государственной приемочной комиссии № 20-58р от 29.05.2007г.
- 03 октября 2007 года введен в эксплуатацию административно-жилой комплекс, находящийся по адресу: г.Астана, ул. Иманова, 11, общей площадью 15 176 кв.м. Акт государственной приемочной комиссии № 20 -122р от 03.10.2007г.

Состав крупных поставщиков АО «Астана - Недвижимость»:

Наименование поставщика	Адрес местонахождения	Доля, %
ТОО "Инженерная корпорация"	г.Астана, ул.Алматынская, 49	48%
ТОО "Баур и К"	г.Алматы, ул.Кабанбай Батыра, 172/18	6%
Консорциум "YAPI TR AS" и ТОО "YAPI KZ"	г.Астана, ул.Бейбітшілік, 27, оф.49	13%
АО "Акмолсазжестрой"	г.Астана, пер. Угольный, 14а	11%
ТОО "СУС"	г.Астана, ул.Иманова, 129	3%
Прочие		19%
Всего:		100%

Данные о наложенных в течение года административных санкциях:

№	Госорган, наложенный административную санкцию	Акт об административном правонарушении	Размер штрафа/теме
1	Государственный инспектор труда	Постановление от 03.01.2007 г.	10 300
2	Государственный инспектор труда	Постановление от 03.01.2007 г.	15 540
3	Государственный инспектор труда	Постановление от 03.01.2007 г.	930
4	Государственный инспектор труда	Постановление от 03.01.2007 г.	620
5	Налоговый комитет Алматыского р-на г. Алматы	Постановление №000866 от 05.04.2007 г.	78 598
6	ГАСК	Постановление №215,216,217 от 19.04.2007 г., предписание от 18.04.2007 г.	152 880
7	Налоговый комитет р-на Сарыарка г. Астана	Протокол №6008504 от 28.10.2007 г.	815 906
8	Налоговый комитет р-на Сарыарка г. Астана	Протокол №6008502 от 28.10.2007 г.	543 192
9	Налоговый комитет р-на Сарыарка г. Астана	Протокол №6008500 от 28.10.2007 г.	711 353
10	Налоговый комитет р-на Сарыарка г. Астана	Протокол №6008500 от 28.10.2007 г.	519 631
11	ГАСК	Постановление №555 от 31.10.2007 г.	54 600
12	Управление ООС г. Астана	Постановление №01-036 от 10.07.2007 г.	54 600
13	Налоговый комитет г. Щучинск	Постановление №563 от 05.07.2007 г.	8 736
14	Налоговый комитет г. Щучинск	Постановление № 562 от 05.07.2007	32 760
15	Налоговый комитет г. Щучинска	Постановление № 1116 от 09.10.2007 г.	32 760

Данные о поданных в течение года судебных исках:

№	Истец	Ответчик	Содержание иска	Результат судебного разбирательства
1	АО «Девелоп Казакстан Банк»	АО «Астана Недвижимость»	Взыскание основного долга в сумме 7 350 000 тенге, судебных издержек и неустойки, возврат госпошлины в сумме 240 500 тенге.	В иске АО «Девелоп Казакстан Банк» к АО «Астана-Недвижимость» отказать.
2	Хамбаев Н.Ж.	АО «Астана Недвижимость»	О возмещении материального ущерба.	Мирное соглашение о выплате налоговой неустойки в размере 564 765 тенге. Арест снят.
3	Бекболатов О.Б.	АО «Астана Недвижимость»	О взыскании суммы задолженности.	Отказано без рассмотрения. Определено о lifting ареста от 04 декабря 2007 года.
4	Ахметов А.А.	АО «Астана Недвижимость»	Об изъятии земельного участка для государственных нужд.	Иск Ахметова г. Астана удовлетворен. Земельный участок изъят с выпиской компетентным.
5	Чербаквей М.Д.	АО «Астана Недвижимость»	О возмещении материального ущерба в размере 772 930 тенге.	Иск Чербаквей М.Д. удовлетворен. Арест снят.
6	АО «Астана-строй»	АО «Астана Недвижимость»	О признании недействительным договора подряда.	Истец отказался от иска.
7	Навруз Р.М.	АО «Астана Недвижимость», Грыбков Н.В.	О возмещении ущерба, причиненного противоправным поведением ответчика.	Решение о взыскании с АО «Астана-Недвижимость» 249 481 тенге и госпошлины.
8	Бурас Н.У.	АО «Астана Недвижимость»	О возмещении материального и морального ущерба причиненного в результате ДТП.	06.12.2007 года иск отозван без рассмотрения.
9	Эрше Н.П.	АО «Астана Недвижимость»	О возмещении суммы компенсации.	В 2007 году рассмотрен на рассмотрение. 07.05.2008 г. решение суда в иске отозвано.
10	Кыбеков Г.Н.	АО «Астана Недвижимость»	О признании дополнительного соглашения №2 к договору недействительным.	Признать недействительным дополнительное соглашение №2 к договору долевого участия в строительстве «ЖК».
11	АО «Астана-строй»	АО «Астана Недвижимость»	Об изменении условий Договора строительного подряда №43 от 30 июня 2005 года и №46 от 05 июня 2005 года.	На рассмотрение.

Зам. Председателя правления

Главный бухгалтер



Муллашева А.М.

Кузьменко О.М.