АО «КРТД» «Зангар»

Годовой отчет
за 2015 год

1. Обращение руководства

В конце 2014 года Торговый Дом открылся после реконструкции. В 2015 году была продолжена работа по активному привлечению арендаторов, созданию оптимальных условий для работы.

После ввода в эксплуатацию в 2016 году Общественного многофункционального здания с объектами досуга и 6-зальным мультиплексным кинотеатром на 900 мест Торговый Дом превратится в многофункциональный Торгово-развлекательный центр «ЦУМ». Ожидается существенное увеличение прибыльности Компании и укрепление позиций в своей нише.

Компания имеет достаточный потенциал и будет развивать его для достижения поставленных приоритетных целей, поддержания высокого уровня имиджа, узнаваемости и популярности бренда «ЦУМ».

Председатель
Совета Директоров **Наушабаева Ж.С.**

2. Информация о Компании

Основным видом деятельности АО «КРТД «Зангар», Торгового Дома «ЦУМ», является предоставление в аренду коммерческих площадей для торговли товарами народного потребления, предоставления различных услуг населению, кафе, ресторанов, а также мест культурного развлечения и отдыха.

С момента открытия в 1961 году ЦУМ завоевал статус самого узнаваемого и популярного места торговли и отдыха в Алматы. За свою более чем 50-летнюю историю ЦУМ превратился в историческую достопримечательность со своими легендами и фактами.

ЦУМ – современный многофункциональный торговый комплекс, целью которого является повышение уровня сервиса и комфорта посетителей Торгового Дома.

В связи со спецификой деятельности компании – предоставление в аренду коммерческих площадей – профилирующим структурным подразделением, осуществляющим непосредственную работу с контрагентами (арендаторами) является отдел аренды. Отдел аренды занимается привлечением арендаторов с ассортиментом товаров и услуг, наиболее востребованных жителями и гостями Южной столицы, поддержания должного уровня сервиса, оказываемого посетителям. Торговый дом, являясь производственным объектом, оснащен современным оборудованием и для его обслуживания и поддержания зданий и сооружений в лучшем виде имеет квалифицированную техническую службу. Финансовое, юридическое и другие структурные подразделения, и службы способствуют успешной деятельности Компании.

3. Основные события в деятельности компании в 2015 году

Как было отмечено выше деятельность Компании в 2015 году была направлена на активизацию работы по заполнению площадей Торгового Дома после реконструкции. За счет реконструкции коммерчески-пригодные площади расширились до 27 000 квадратных метров. В связи с затянувшимся ремонтом, была потеряна привлекательность пешеходной зоны перед Торговым Домом, так называемого «Арбата», потоки перераспределились в другие точки города, проходимость Торгового центра значительно снизилась. Существующая высокая конкуренция на рынке торговой недвижимости привела к тому, что часть традиционных арендаторов Торгового Дома покинула его, ситуацию усугубил продолжающийся финансовый кризис, который отразился на покупательской способности населения. Негативные явления, перечисленные выше отразились на заполняемости торговых площадей.

4. Операционная деятельность

АНАЛИЗ РЫНКА

Начало развития рынка недвижимости РК приходится на 1990-е гг. После десятилетнего периода становления с 2000 г. рынок характеризуется динамичными темпами развития. Прибыльность строительного сектора и спекулятивный спрос подстегивали дальнейший рост цен. Однако глобальный экономический кризис 2007-2009 годов оказал свое негативное влияние на все отрасли экономики РК, это особенно коснулось рынка торговой недвижимости. В 2010 г. объемы розничной торговли вернулись на докризисный уровень.

Розничная торговля является одной из составляющих отраслей экономики Республики Казахстан. В рассматриваемом периоде, последние 6 лет, ежегодный прирост объемов розничной торговли составил 18-20%%, за исключением 2014 года, когда прирост составил только 15%. В 2015 г. объемы розничной торговли выросли в 2,3 раза по сравнению с 2010 годом и составили 7 513 млрд. тенге.

Объем розничной торговли, млрд. тенге

Регион	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Весь Казахстан	3 197	3 866	4 568	5 474	6 332	7 513
г. Алматы	968	1 069	1 246	1 408	1 641	1 873

Рост объема розничной торговли в г.Алматы несколько ниже республиканского и составляет от 10 до 16%, а удельный вес в общем объеме снижается с 30% в 2010 году до 25% в 2015 году.

Тем не менее, Алматы является самой большой торговой площадкой Казахстана.

После 2007 г. и в посткризисный период, развитие рынка розничной торговли привело к увеличению числа торговых предприятий и, как следствие, способствовало открытию новых торговых объектов.

В целом розничный рынок Казахстана состоит из частных и специализированных магазинов, торговых центров, базаров и оптовых рынков. Необходимо отметить начало строительства современных торговых центров на территории «барахолки».

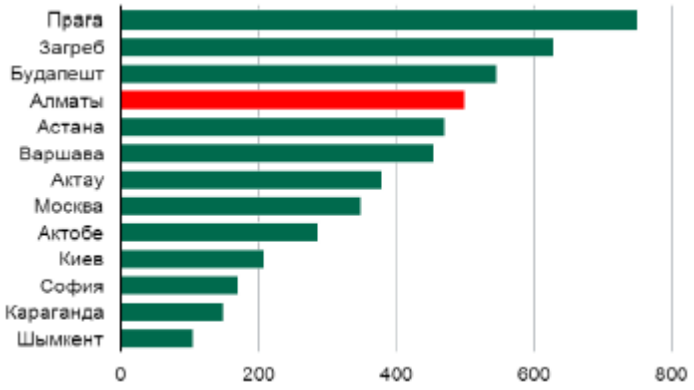
В силу исторических и экономических особенностей, а также недостаточной развитости рынка, низкой плотности населения и зависимости экономического развития от мировых цен на нефть и газ, торговая система и качество розничной торговли в различных городах и регионах республики характеризуется существенно различной степенью развития.

Активное строительство торговых и торгово-развлекательных центров в Казахстане на протяжении последних 5-7 лет в основном сосредотачивалось в Алматы и Астане.

Международные ритейлеры, которые рассматривают рынок розничной торговли Казахстана, в первую очередь изучают перспективы Алматы, что объясняется большими объемами розничного товарооборота. Наиболее активно изучают рынок Казахстана российские компании.

За последние годы было построено или реконструировано более 30 крупных объектов торговой недвижимости с общей площадью более 5 000 кв.м каждый.

Обеспеченность торговыми помещениями в городах Восточной Европы, СНГ и Казахстана
(арендуемая площадь, кв.м. на 1000 чел.)



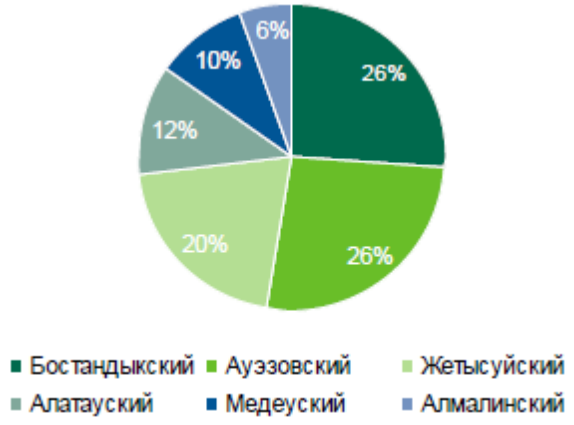
Соотношение торговых площадей и численности населения меняется ежегодно. Что касается Алматы, то в динамике лет прирост площадей вводимых торговых помещений опережает рост численности населения.

Распределение действующих торговых центров
по административным районам г.Алматы

Бостандыкский	26%
Ауэзовский	26%
Жетысуйский	20%
Алатауский	12%
Медеуский	10%
Алмалинский	6%

Источник: ТОО Scot Holland

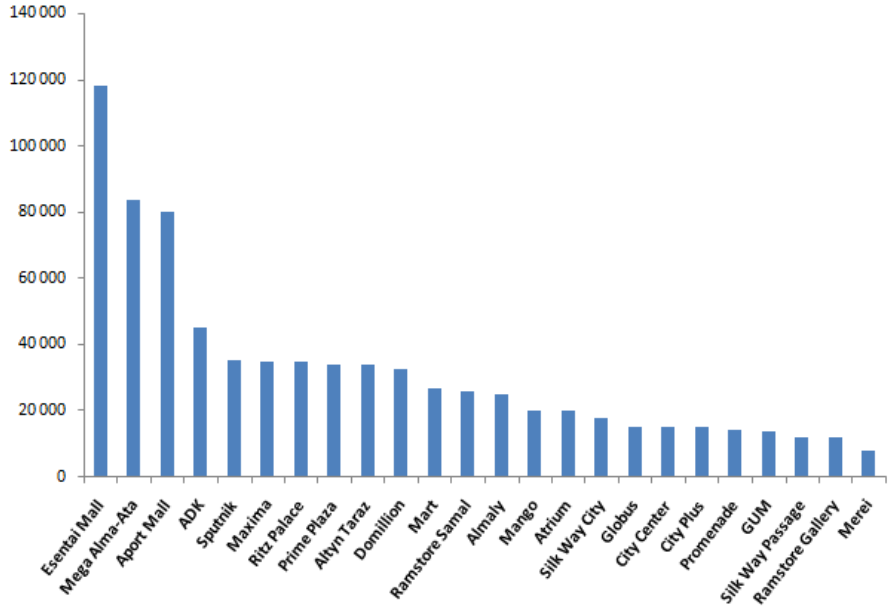
Распределение современных торговых площадей
по районам г.Алматы



СУЩЕСТВУЮЩИЕ И СТРОЯЩИЕСЯ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ В АЛМАТЫ

Согласно некоторым оценкам, к середине 2016 года, общий объем торговой недвижимости в г.Алматы (учитывая только объекты с общей площадью более 5 000 кв.м каждый) составит приблизительно 642 000 кв.м. арендопригодных площадей

В настоящее время на стадии строительства, а также планирования (с ожидаемым вводом в эксплуатацию в течение 2016 года или позже), находятся несколько проектов. Среди них можно выделить, ТРЦ «Grand Canyon» на Абая-Момышулы, ТРЦ «Алма-Ата» на Абая- Розыбакиева, ТРЦ «Almaty Mall» на Джандосова-Саина, ТРЦ «Turk Mall» на Тимирязева-Сейфуллина.



Источник: Colliers International

ТД «ЦУМ» является старейшим из торговых центров республики, благодаря чему торговый дом и торговая марка (ЦУМ) пользуются общеизвестностью не только среди жителей Алматы, но и в целом по Казахстану.

ТД «ЦУМ», позиционируется как торговый дом выше среднего класса, ориентированный на торговые марки класса «средний плюс». Сохранить позиции торговому дому помогут долгосрочные договоры аренды и гибкая тарифная политика.

Несмотря на усиление конкуренции и непрерывное увеличение предложения торговых площадей в г. Алматы, интерес международных ритейлеров к Казахстану в целом, так и к Алматы в частности, не ослабевает. Спрос на качественные торговые площади растет, что означает хорошие перспективы для ТД «ЦУМ» как торгового центра высокого класса, с уникальным историческим фундаментом. Ввод 6-зального мультиплексного кинотеатра на 900 мест позволит увеличить посещаемость и привлекательность Торгового Дома.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Согласно методологии расчета среднемесячных арендных ставок, Агентством РК по статистике, торговая недвижимость делится на две категории:

- Торгово-развлекательные комплексы (ТРК);
- Магазины на первых этажах зданий и магазины в некапитальных и приспособленных помещениях.

Данная классификация не включает неорганизованные торговые точки. К ним можно отнести крытые и открытые базары, а также стихийно расположенные единичные лотки.

Наиболее высокие арендные ставки в г. Алматы и в целом по республике относятся к бутикам в ТРК; по сравнению с торговыми помещениями магазинов они примерно в 2 раза выше. Ставки аренды торговых площадей в ТРК Алматы значительно выше среднереспубликанских.

Несмотря на относительно низкие арендные ставки в среднем по рынку, арендные ставки современных молов выше на порядок.

Основным источником доходов ТД «ЦУМ» является выручка от сдачи в аренду торговой площади. Компания стремится заключать долгосрочные договоры аренды, чтобы снизить операционные риски и стабилизировать долгосрочные денежные потоки. Средний срок арендных договоров с ключевыми арендаторами составляет 20 лет.

Якорные арендаторы ТД «ЦУМ»

Арендатор	Тип бутика	Срок аренды, лет
ZARA	Магазин модной одежды	20 лет
M&S	Магазин модной одежды	20 лет
ACCESSORIZE	Аксессуары	20 лет
MONSOON	Женская одежда	20 лет
GAP	Магазин модной одежды	20 лет
LA SENZA	Женское нижнее белье	20 лет
SULPAK	Бытовая техника	5 лет
ALSER	Цифровая техника	5 лет
INTERFOOD	Продукты питания	7 лет
IDEAL HOME	Товары для дома	5 лет
ФРАНЦУЗСКИЙ ДОМ BSB	Косметика, парфюм	3 года

Условия аренды могут варьировать в зависимости от арендуемой площади и срока аренды. Арендная плата состоит из четырех частей:

Арендная плата – фиксированная;

Эксплуатационные платежи – фиксированные;

Маркетинговые отчисления – фиксированные;

Коммунальные платежи – не фиксированные.

Договором предусмотрена возможность ежегодного пересмотра арендных платежей.

С января по август 2015 года ставка арендной платы индексировалась в соответствии с курсом доллара США, установленным Национальным Банком РК. Однако принятый Национальным Банком РК в августе 2015 года переход к режиму свободно плавающего обменного курса доллара внес коррективы в политику формирования арендной ставки.

С сентября 2015 года было принято решение отойти от привязки к курсу доллара США и соответственно индексации арендной ставки.

Каждый арендатор размещает обеспечительный взнос, равняющийся двум месяцам общей арендной платы. В случае расторжения партнерства с арендатором, руководство ТД «ЦУМ» покрывает свои риски по поиску нового арендатора за счет средств обеспечительного взноса.

Дополнительные условия для арендаторов площадей в торговом центре включают следующее:

- Изменения: любые структурные изменения без письменного согласия арендодателя не допускаются.
- Отчуждение: арендатор не вправе уступать или передавать в субаренду площади без предварительного письменного согласия арендодателя.

5. Финансово-экономические показатели

ОБЗОР ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Торговый Дом «ЗАНГАР» - один из старейших торговых центров южной столицы, первая очередь которого – «старое» здание - была сдана в эксплуатацию в 1961 году, «новое» здание, переходы - в 1969 году. До 2011 года эти здания подвергались текущим косметическим ремонтам. В течение 2011 и начала 2012 года было капитально отремонтировано «старое» здание торгового дома. В 2012 году было принято решение о начале ремонта «нового» здания торгового дома. Срок начала ремонта несколько раз сдвигался и наконец был установлен с 01 апреля 2013 года. Здание было полностью закрыто. Однако в преддверии предстоящего ремонта арендаторы начали покидать торговый дом, и часть площадей была освобождена еще в конце 2012 года. Так как сумма выручки от аренды «нового» здания составляет около 75 % от общего объема, соответственно его закрытие существенно влияет на финансовые показатели.

Открытие торгового дома после реконструкции состоялось 12 октября 2014 года, то есть продолжительность работы в 2014 году составила менее квартала, кроме того, по объективным причинам заполнить торговые площади полностью не удалось. По состоянию на 31 декабря 2014 года заполняемость составила 54,5%. Соответственно улучшение финансовых показателей в 2014 году по сравнению с 2013 годом незначительно. Выручка от реализации в 2015 году выросла по сравнению с 2014 годом на 61,4 % и составила 1 275,9 млн. тенге, что выше чем в 2014 году на 61,4%. Однако эта цифра ниже показателей докризисных лет на 25-30%.

тыс. тенге

	2015	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Выручка от реализации	1 275 885	790 358	652 814	1 562 817	1 698 710

Валовая прибыль практически повторила колебания предыдущего показателя.

тыс. тенге

	2015	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Валовая прибыль	970 740	455 425	315 010	1 231 432	1 510 374

тыс. тенге

	2015	2014	2013	2012	2011
Совокупный доход (убыток)	819 013	-123 679	-141 743	-2 317 051	1 684 973

АО «КРТД «Зангар» является компанией публичного интереса, финансовый учет ведется в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности. На величину совокупного дохода влияют такие показатели, как доход (убыток) от корректировки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, реверсирование резерва по сомнительной дебиторской задолженности. Оценка инвестиционной недвижимости проводится ежегодно. На значительное увеличение совокупного дохода в 2011 году как раз повлияла корректировка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости. В 2012 году были завершены процедуры по реорганизации АО «КРТД «Зангар» путем присоединения АО «Profit Invest». Гудвилл, полученный в результате объединения бизнеса, в сумме 3 210 546 тыс. тенге, был полностью обесценен. В итоге в 2012 году убыток составил 2 317 051 тыс. тенге. Как уже упоминалось, ремонт «нового» здания продолжался почти 1,5 года. Соответственно Торговый Дом, в связи с этим, работал не на полную мощность, затраты же на ремонт составили значительную сумму, поэтому два предыдущих года имеют отрицательный финансовый результат. В 2015 году на рост совокупного дохода, кроме роста объема выручки, повлияла прибыль, полученная в результате корректировки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

Показатель финансовой независимости или автономности характеризует структуру капитала Компании и в частности зависимость ее от внешних займов. Приведенные данные показывают, что в 2011 году этот показатель практически соответствовал нормативным значениям. В 2012 году после реорганизации Компании и получения убытка по результатам работы за год, собственный капитал уменьшился в 2,2 раза, с 4,23 млрд. тенге до 1,91 млрд. тенге. В то же время активы предприятия выросли более чем на 22% за счет увеличения долгосрочной дебиторской задолженности, незавершенного строительства. Соответственно последние четыре рассматриваемых года показывают значительное снижение показателя.

тыс. тенге

	2015	2014	2013	2012	2011
Коэффициент финансовой независимости	0,26	0,19	0,21	0,23	0,64

Показатели ликвидности являются оценкой финансового состояния предприятия в краткосрочной перспективе.

Коэффициент текущей ликвидности показывает платежные возможности предприятия по погашению текущих обязательств при условии своевременного осуществления расчетов с дебиторами. По приведенным данным видно, что в 2011 году этот показатель в Компании был достаточным. В 2011 году

значение показателя составило 6,88 за счет перехода долгосрочной дебиторской задолженности в текущую по сроку гашения. Последние четыре года он не дотягивает до нормативного.

тыс. тенге

	2015	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Коэффициент текущей ликвидности	0,52	0,89	0,50	0,86	6,88

Показатели рентабельности

%%

	2015	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Рентабельность активов, ROA	8,70%	-	-	-	25,38%
Рентабельность собственного капитала, ROE	33,33%	-	-	-	39,79%
Рентабельность продаж (по валовой прибыли), ROS	76,08%	57,62%	48,25%	78,80%	88,91%

Рентабельность продаж, рассчитанная в данном случае как отношение валовой, прибыли к выручке от реализации, имеет хорошие показатели. Что же касается рентабельности активов и рентабельности собственного капитала, которые рассчитывались исходя из чистой прибыли, то в предыдущие три года, когда результатами работы были убытки, рентабельность, как таковая, отсутствует. В последнем рассматриваемом году упоминаемые показатели имеют хорошие значения.

Таким образом, представленные финансовые показатели и анализ финансового состояния АО «КРТД «Зангар» за последние 5 лет, показывают, что работа Компании в случае стабильной ситуации является успешной. Предыдущие 3 года, которые отмечены неординарными событиями, а именно 2012 год - реорганизацией с присоединением АО «Profit Invest», 2013-2014 годы – ремонтом с закрытием «нового» здания торгового дома, являются убыточными и соответственно производные показатели либо значительно ниже нормативных, либо вообще имеют отрицательное значение. В 2015 году, после завершения ремонта и постепенного заполнения торговых площадей арендаторами, Компания восстанавливает свой потенциал.

6. Риски

КОММЕРЧЕСКИЙ РИСК

Этот риск является одним из наиболее значимых для большинства инвестиционных проектов. Риск связан с недополучением прибыли в результате снижения объема предоставляемых услуг или тарифов на них.

Сдача в аренду торговой недвижимости – весьма конкурентная отрасль, особенно в г. Алматы, где данный рынок является наиболее развитым по РК. На рынке присутствует свыше 40 торгово-развлекательных центров, предоставляющих около 600 тыс. кв. м торговых площадей. Более того, в ближайшие годы на рынке торговой недвижимости Алматы ожидается усиление конкуренции ввиду

активного строительства новых ТРЦ, благодаря чему количество торговых площадей может значительно увеличиться.

Минимизация коммерческого риска возможна при организации постоянного анализа рынка и конкурентов, ведении единой базы данных по клиентам и контрактам, проведении процедур, по оценке работы.

Учитывая долгосрочность заключенных контрактов, а также значительную заполняемость ТД «ЦУМ» на момент анализа, можно сделать вывод, что коммерческий риск минимален. Однако в целях оперативного замещения освободившейся площади в случае завершения контракта с определенным арендатором менеджмент Компании должен вести непрерывный анализ рынка и конкурентов, а также применять гибкую политику при работе с клиентами.

ОЦЕНКА ТЕХНИЧЕСКИХ РИСКОВ

Технический риск в основном представлен повреждением или неисправностью имущества Компании. Компания ежегодно расходует средства на эксплуатационные услуги, включающие в себя ремонтные работы по зданию «ЦУМа». Таким образом, все системы оборудования и технического оснащения здания регулярно проходят проверку. Помимо повреждения оборудования и технического оснащения здания вследствие несвоевременной диагностики, существует возможность порчи по причине форс-мажорных ситуаций, таких как погодные условия. По причине существования такого рода риска имущество Компании застраховано.

В целом, данный риск снижен Компанией за счет регулярной проверки оборудования и технического оснащения.

ВАЛЮТНЫЙ РИСК

При заключении договоров с арендаторами арендная ставка фиксируется в тенге, однако базируется на стоимости в долларовом эквиваленте. Арендная плата индексируется по курсу доллара согласно положительному изменению текущего курса на дату платежа относительно зафиксированного курса на дату подписания договора. В случае отрицательного изменения курса коэффициент индексации равен единице.

Поскольку финансовые обязательства Компании номинированы в долларах США, индексация доходов Компании по курсу доллара дает желаемый хедж против валютных рисков, одновременно позволяя получать выгоду от снижения курса доллара. Таким образом, валютный риск Компании оценивается как минимальный. В свете изменений, произошедших в валютной политике страны во второй половине 2015 года и принятым в связи с этим решением отказа от привязки к доллару США, подобный риск не существует.

ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНЫХ РИСКОВ

Среди возможных социальных рисков можно выделить следующие:

- Текучесть кадров;
- Трудности найма квалифицированных кадров.

Социальные риски, которым частично подвержена деятельность Компании, могут быть уменьшены путем установления конкурентоспособной заработной платы сотрудникам.

РИСК ДЕЛОВОЙ РЕПУТАЦИИ

Этот риск связан со следующими моментами:

- Нестабильность качества предоставляемых услуг;
- Низкое качество управления, непрофессионализм кадров и неквалифицированный менеджмент;
- Имидж компании.

7. Социальная ответственность

Кадровая политика Компании заключается в подборе квалифицированного персонала, имеющего достаточный профессиональный опыт непосредственно по своей специальности, а также со знанием специфики и тонкостей работы в сфере деятельности Компании. За исключением хозяйственных служб, все сотрудники Компании имеют высшее профессиональное образование.

Мотивацией для стремления сотрудниками добросовестного и высокопрофессионального выполнения поставленных перед каждым сотрудником в отдельности и Компании в целом задач является система оплаты труда с возможностью материального поощрения. Общая штатная численность персонала Компании за отчетный период составила 60 единиц.

Также Компания занимается благотворительной деятельностью, в частности оказывает материальную поддержку участникам Великой Отечественной Войны. За отчетный период на благотворительные цели затраты Компании составили 370 000 тенге.

8. Корпоративное управление

АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

Общее количество объявленных акций – 23 392 280 штук номинальной стоимостью 10 тенге, в том числе:

- Простые акции – 19 909 800 штук;
- Привилегированный акции – 3 482 480 штук.

АКЦИОНЕРЫ, ВЛАДЕЮЩИЕ ГОЛОСУЮЩИМИ АКЦИЯМИ ОБЩЕСТВА

- ***ТОО «Aim Групп» (Эйм Групп)»*** - 78,342% простых акций (15 597 752 штук);
- ***ТОО «Grand Hotel «Tien-Shan»*** - 14,157% простых акций (2 818 569 штук);
- ***Алтынов Габидулла Ныгыметуллаулы***, являющийся Доверительным управляющим пакета акций размером 7,346% (1 462 609 штук), принадлежащего Сарсенову Сагиятулле Омирзакулы;
- ***Тажбенов Рахат Султанбекович*** - 0,155% простых акций (30 870 штук).

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА

Совет директоров

№	ФИО, год рождения членов совета директоров	Занимаемые должности в настоящее время и за последние три года в хронологическом порядке	Количество акций, принадлежащих членам Совета директоров акций общества	Примечания
1	Наушубаева Жанна Сакеновна 28.01.1976г. *Председатель Совета директоров, Независимый директор*	16.05.02 – 17.04.05 гг. Генеральный директор ТОО КПК «Универсал»	нет	Избрана членом Совета директоров Общим собранием акционеров от 22.05.2014г. Избрана Председателем Совета директоров Общим собранием акционеров от 28.05.2014г.
2	Полатбекұлы Асылбек 22.01.1975 г. *Член Совета директоров*	2004 г. - по настоящее время Финансовый директор АО КРТД «Зангар»	нет	Избран членом Совета директоров Общим собранием акционеров от 22.05.2014г
3	Пышко Тамара Александровна 13.01.1950г. *Член Совета директоров*	2004г.-2013г. Вице-президент АО «КРТД «Зангар» 16.10.2013г.– 14.04.2014г. Президент АО «КРТД «Зангар»	нет	Избрана членом Совета директоров Общим собранием акционеров от 18.11.2013г.
4	Шугушева Ольга Юрьевна 04.02.1978г. *Член Совета директоров*	2004г.-16.10.2013г. Президент АО «КРТД «Зангар»	нет	Вышла из состава Совета директоров с 16.10.2013г. по собственному заявлению.

Исполнительный орган – Президент

№	ФИО, год рождения	Занимаемые должности в настоящее время и за последние три года в хронологическом порядке	Количество акций, принадлежащих членам Исполнительного органа	Примечания
1	Шугушева Ольга Юрьевна 04.02.1978г.	2004г.-16.10.2013г. Президент АО «КРТД «Зангар»	нет	Освобождена от должности Президента с 16.10.2013г. в соответствии с Решением Совета Директоров от 16.10.2013г.
2	Пышко Тамара Александровна 13.01.1950г.	2004г.-2013г. Вице-президент АО «КРТД «Зангар» 16.10.2013г.–14.04.2014г. Президент АО «КРТД «Зангар»	нет	Освобождена от должности Президента с 14.04.2014г. Решением Совета Директоров от 14.04.2014г.
3	Аманкелді Сабина Бақытғалиқызы 23.02.1986г.	01.08.2011г.-14.04.2014г. Директор ТОО «Consept Market S» 15.03.2013г.-01.08.2013г. Директор по связям с общественностью ТОО «Дом на Ривьере» 01.11.2013г.-14.04.2014г. Вице-президент АО «КРТД «Зангар 14.04.2014г. Президент АО «КРТД «Зангар»	нет	Назначена на пост Президента АО «КРТД «Зангар» Решением Совета директоров от 14.04.2014г.

ДИВИДЕНДЫ

тыс.тенге

Выплаченные дивиденды	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
- по простым акциям	-	-	-	-	19 910
- по привилегированным акциям	3 407	3 399	3 391	3 389	4 463

Выпускаемые Обществом акции (простые и привилегированные) дают право на получение дивидендов в размере 1 тенге с одной акции.

Выплата дивидендов по привилегированным акциям производится не реже одного раза в год, за исключением случаев, предусмотренных Законом РК «Об акционерных обществах» №415-II от 13 мая 2013 года. Выплата дивидендов по простым акциям принимается Общим собранием акционеров.

БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОДНОЙ АКЦИИ

тенге

	2015	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Балансовая стоимость одной привилегированной акции	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Балансовая стоимость одной простой акции	121,65	80,69	87,09	94,40	210,94

Колебание значений балансовой стоимости одной простой акции связано с изменением чистых активов, а именно уменьшением их в предыдущие три года в силу объективных причин. 2015 год показывает рост этого показателя в 1,5 раза.

ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) НА АКЦИЮ

тенге

	2015	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Базовая и разводненная прибыль (убыток) на акцию	40,96	-6,39	-7,29	-116,55	84,46

За отчетный период с акциями Компании не проводилось никаких сделок по первичному размещению акций, выкупу собственных акций и их последующей перепродаже. Также не было изменений в составе акционеров, владеющих пятью и более процентов акциями Компании.
Вознаграждение Исполнительного органа Общества – Президента – за 2015 год составило 6 416 425,30 тенге.

9. Финансовая отчетность

Директор
ТОО «НАК «Центраудит-Казахстан»
(Государственная лицензия на занятие аудиторской деятельностью МФЮ № 000001, выдана 27 декабря 1999 г.)
В.В. Радостовец
29 апреля 2016 г.

Акционерам Акционерного общества «Казахский Республиканский Торговый Дом «Зангар»

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Акционерного общества «Казахский Республиканский Торговый Дом «Зангар» (далее – Общество), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 г., отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, отчета об изменениях в капитале и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также краткого описания основных положений учетной политики и прочих пояснительных примечаний.

Ответственность руководства Общества за финансовую отчетность

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, а также за обеспечение системы внутреннего контроля, которую руководство Общества считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений, вызванных мошенничеством или ошибкой.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения по данной финансовой отчетности на основании проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Данные стандарты обязывают нас выполнять этические требования, а также планировать и проводить аудит таким образом, чтобы обеспечить разумную уверенность в том, что финансовая отчетность Общества не содержит существенных искажений.

Аудит включает выполнение процедур для получения аудиторских доказательств по суммам и раскрытиям информации в финансовой отчетности. Выбранные процедуры зависят от суждения аудитора, включая оценку рисков существенных искажений в финансовой отчетности, вызванных мошенничеством или ошибкой. При оценке таких рисков, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества, аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, связанную с подготовкой и достоверным представлением Обществом финансовой отчетности. Аудит также включает оценку приемлемости применяемой учетной политики и обоснованности расчетных оценок, сделанных руководством Общества, а также оценку общего представления финансовой отчетности.

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

Мнение

По нашему мнению, финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Акционерного общества «Казахский Республиканский Торговый Дом «Зангар» по состоянию на 31 декабря 2015 г., финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Аудитор
(квалификационное свидетельство № МФ-0000024, выдано 29 июля 2000 г.)

Н.В. Курманова

Республика Казахстан
050059, г. Алматы,
Пр. Аль-Фараби,19, бизнес-центр «Нурлы-Тау»,
Корпус 1 Б, офис 301-302

АО «Казахский Республиканский Торговый Дом «Зангар»
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ за год, закончившийся 31 декабря 2015 г. (в тысячах тенге)

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
по состоянию на 31 декабря 2015 г.

	Примечания*	На 31.12.2015 г.	На 31.12.2014 г.
АКТИВЫ			
Текущие активы			
Денежные средства и их эквиваленты	4	23,877	13,326
Торговая дебиторская задолженность	5	182,510	98,416
Запасы	6	3,502	2,811
Предоплата по подоходному налогу		151,541	151,541
Предоплата по прочим налогам и платежам	7	1,438	813
Прочие финансовые активы текущие	8	1,014	614,417
Прочие текущие активы	9	64,564	172,067
Итого текущие активы		**428,446**	**1,053,391**
Долгосрочные активы			
Прочие финансовые активы долгосрочные	8	3,603,858	2,981,571
Инвестиционная недвижимость	10	4,402,113	3,695,143
Основные средства	11	68,963	94,143
Незавершенное строительство	12	903,158	788,291
Нематериальные активы		486	562
Авансы, выданные под долгосрочные активы		2,039	62,634
Итого долгосрочные активы		**8,980,617**	**7,622,344**
Итого активы		**9,409,063**	**8,675,735**
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Текущие обязательства			
Займы текущие	13	274,123	466,963
Вознаграждения по займам		439,075	429,928
Торговая кредиторская задолженность	14	41,006	70,696
Обязательства по прочим налогам и платежам	15	25,693	26,119
Прочие текущие обязательства	16	51,484	194,761
Итого текущие обязательства		**831,381**	**1,188,467**
Долгосрочные обязательства			
Займы долгосрочные	13	5,295,660	5,248,126
Обязательства по отложенному подоходному налогу	25	699,113	543,619
Прочие долгосрочные обязательства	17	125,481	53,626
Итого долгосрочные обязательства		**6,120,254**	**5,845,371**
Итого обязательства		**6,951,635**	**7,033,838**
Акционерный капитал	18	233,923	233,923
Нераспределенная прибыль		2,223,505	1,407,974
Итого капитал		**2,457,428**	**1,641,897**
Итого капитал и обязательства		**9,409,063**	**8,675,735**
Балансовая стоимость привилегированной акции (тенге)	18	10.00	10.00
Балансовая стоимость простой акции (тенге)	18	121.65	80.69

* Примечания на стр. 5-28 являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

Утверждено и подписано от имени руководства 29 апреля 2016 г.

Президент Аманкелді С.Б. _____
Ф. И. О. подпись

Главный бухгалтер Бахмат А.М. _____
Ф. И. О. подпись

1

АО «Казахский Республиканский Торговый Дом «Зангар»
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ за год, закончившийся 31 декабря 2015 г. (в тысячах тенге)

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

	Примечания*	За 2015 г.	За 2014 г.
Выручка	19	1,275,885	790,358
Себестоимость	20	(305,145)	(334,933)
Валовая прибыль		**970,740**	**455,425**
Общие и административные расходы	21	(191,655)	(284,386)
Прибыль (убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	10	706,970	(283,519)
Прочие прибыли и убытки	22	61,017	75,237
Доходы от финансирования	23	286,815	395,327
Расходы по финансированию	24	(859,380)	(541,251)
Прибыль (убыток) до налогообложения		**974,507**	**(183,167)**
(Расходы)/ экономия по корпоративному подоходному налогу	25	(155,494)	59,488
Прибыль (убыток) за год		**819,013**	**(123,679)**
Прочий совокупный доход (убыток), за вычетом корпоративного подоходного налога			
Совокупный доход (убыток) за год, за вычетом корпоративного подоходного налога		**819,013**	**(123,679)**
Прибыль (убыток) на акцию базовая и разводненная (в тенге)	26	**40.96**	**(6.39)**

* Примечания на стр. 5-28 являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

Утверждено и подписано от имени руководства 29 апреля 2016 г.

Президент Аманкелді С.Б.
Ф. И. О подпись

Главный бухгалтер Бахмат А.М.
Ф. И. О. подпись

2

АО «Казахский Республиканский Торговый Дом «Зангар»
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ за год, закончившийся 31 декабря 2015 г. (в тысячах тенге)

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

	Примечания	За 2015 г.	За 2014 г.
1. Движение денежных средств от операционной деятельности			
Прибыль (убыток) до налогообложения		**974,507**	**(183,167)**
Корректировки:			
Расходы по амортизации	**11**	19,343	24,373
Расходы по вознаграждению	**24**	528,396	541,251
Изменение резервов по сомнительным долгам	**9**	450	28,868
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	**10**	(706,970)	283,519
Корректировка до справедливой стоимости долгосрочной дебиторской задолженности	**23, 24**	44,170	(395,327)
Убыток (прибыль) от выбытия основных средств	**22**	(800)	598
Прочие корректировки на неденежные статьи		769	19
Прибыль от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		**859,865**	**300,134**
Изменения в оборотном капитале:			
Изменение торговой дебиторской задолженности	**5**	(31,485)	(54,355)
Изменение запасов	**6**	(691)	(1,547)
Изменение прочих текущих активов	**9**	48,798	16,699
Изменение в переплатах по налогам	**7**	(625)	(360)
Изменение торговой кредиторской задолженности	**14**	(46,429)	52,318
Изменение прочих текущих обязательств	**16**	(143,355)	174,778
Изменение в прочих налогах к уплате	**15**	(426)	39,214
Изменение прочих долгосрочных обязательств	**17**	71,855	
Движение денежных средств от операционной деятельности до оплаты подоходного налога и процентов		**757,507**	**526,881**
Вознаграждение уплаченное		(583,415)	(396,968)
Чистое поступление (выбытие) денежных средств от операционной деятельности		**174,092**	**129,913**
2. Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
2.1. Поступление денежных средств, всего		**3,370**	**91,365**
поступления от продажи основных средств		200	
погашение долгосрочной дебиторской задолженности		3,170	91,365
2.2. Выбытие денежных средств, всего		**(17,748)**	**(171,204)**
приобретение основных средств, нематериальных активов, незавершенного строительства и капитализация затрат в инвестиционную недвижимость		(17,748)	(155,786)
авансы, выданные под долгосрочные активы			(15,418)
2.3. Чистое поступление (выбытие) денежных средств от инвестиционной деятельности		**(14,378)**	**(79,839)**
3. Движение денежных средств от финансовой деятельности			
3.1. Поступление денежных средств, всего		**524,370**	**779,475**
поступления по займам	**13**	524,370	779,475
3.2. Выбытие денежных средств, всего		**(674,074)**	**(828,129)**
погашение займов	**13**	(670,667)	(824,730)
выплата дивидендов		(3,407)	(3,399)
3.3. Чистое поступление (выбытие) денежных средств от финансовой деятельности		**(149,704)**	**(48,654)**
Влияние изменений обменного курса на сальдо денежных средств в иностранной валюте		**541**	**(174)**
4. Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов		**10,551**	**1,246**
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	**4**	**13,326**	**12,080**
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	**4**	**23,877**	**13,326**

Примечания:
Неденежные операции 2015 г. в инвестиционной деятельности:
Взаимозачет дебиторской задолженности от реализации основных средств торговой кредиторской задолженностью 14,530 тыс. тенге

Утверждено и подписано от имени руководства 29 апреля 2016 г.

Президент Аманкелді С.Б. _____
Ф. И. О. подпись

Главный бухгалтер Бахмат А.М. _____
Ф.И.О. подпись

3

АО «Казахский Республиканский Торговый Дом «Зангар»
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ за год, закончившийся 31 декабря 2015 г. (в тысячах тенге)

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
За 2015 г.:			
Итого на 01.01.2015 г.	**233,923**	**1,407,974**	**1,641,897**
Прибыль и совокупный доход за год		819,013	819,013
Дивиденды		(3,482)	(3,482)
Итого на 31.12.2015 г.	**233,923**	**2,223,505**	**2,457,428**
За 2014 г.:			
Итого на 01.01.2014 г.	**233,923**	**1,535,135**	**1,769,058**
Убыток и совокупный убыток за год		(123,679)	(123,679)
Дивиденды		(3,482)	(3,482)
Итого на 31.12.2014 г.	**233,923**	**1,407,974**	**1,641,897**

Утверждено и подписано от имени руководства 29 апреля 2016 г.

Президент Аманкелді С.Б. _____
Ф. И. О. подпись

Главный бухгалтер Бахмат А.М. _____
Ф. И. О. подпись

4

10. Основные цели и задачи на следующий год

Целью Компании в 2016 году является выход на совершенно новый уровень работы, достижение которого станет возможным благодаря завершению реконструкции Торгового Дома, обновление имиджа Торгового Дома как торговой марки и укрепление позиций на рынке. Важным этапом в деятельности Компании является ввод в эксплуатацию Общественного многофункционального здания с объектами досуга, в составе которого 6-зальный мультиплексный кинотеатр «Lumiera miniplex» на 900 мест.

Несмотря на то, что в сфере деятельности Компании рынок Алматы является самым насыщенным в Республике, Торговый Дом обладает достаточным потенциалом для достижения поставленных целей. Так поскольку Торговый Дом «ЦУМ» является старейшим крупным магазином, брэнд «ЦУМ» по сей день остается наиболее известным и узнаваемым не только в Алматы, но и в целом по стране. Важным преимуществом перед конкурентами является и удачное местонахождение Торгового Дома, расположенного в самом центре Южной столицы.

11. Дополнительная информация

Оглавление

1. Обращение руководства
2. Информация о Компании
3. Основные события отчетного года
4. Операционная деятельность
5. Финансово-экономические показатели
6. Риски
7. Социальная ответственность
8. Корпоративное управление
9. Финансовая отчетность
10. Основные цели и задачи на следующий год

Контактная информация:

Тел/факс: +7 (727) 273-06-30,
Отдел аренды: +7 (727) 273-88-46, вн. 1254
Юридический отдел: +7 (727) 273-09-66, вн. 1238

Регистраторы Компании:

АО «Единый регистратор ценных бумаг»

050000, г. Алматы, пр. Абылай хана, д. 141,

телефон: +7 (727) 272-47-60, Факс: +7 (727) 272-47-60, вн 230

Аудитор Компании:

ТОО «НАК «Центраудит-Казахстан»

050059, г. Алматы, пр. Аль-Фараби, 19, бизнес-центр «Нурлы-Тау», корпус 1Б, офис 301-302

телефон: +7 (727) 311-03-45, Факс: +7 (727) 311-03-44

Глоссарий

Гудвилл - нематериальное благо, которое представляет собой оценку деятельности лица (как физического, так и юридического) с точки зрения его деловых качеств. Деловая репутация организации — это разница между покупной ценой организации и стоимости ее по бухгалтерскому балансу.