

**Годовой отчет  
АО «КРТД» «Зангар»  
за 2014 год**

## **1. Обращение руководства**

Главным событием в деятельности Компании в 2014 году стало открытие Торгового Дома после проведенной реконструкции, начавшейся 1 апреля 2013 года. Проведение реконструкции было обусловлено желанием Компании к непрерывному повышению уровня сервиса, а также расширения предоставляемых услуг и развлечений, с целью дальнейшего развития бизнеса. В будущем году, благодаря начинаниям заложенным в 2013-2014г.г., ожидается существенное увеличение прибыльности Компании и укрепление позиций Компании в своей нише.

Считаем, что компания имеет достаточный потенциал для достижения поставленных приоритетных целей, таких как развитие бизнеса, поддержание высокого уровня имиджа Компании, 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 торгово-развлекательный 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 Торгового Дома. В ходе своей деятельности отдел аренды в целях оптимизации расположения торговых точек с точки зрения удобств для посетителей, а также для соблюдения требований законодательства тесно взаимодействует с техническими службами Компании, юридическим отделом и другими структурными подразделениями Компании.

## **3. Основные события в деятельности компании за 2014 год**

Как было отмечено выше главным событием в деятельности Компании в 2014 году стало открытие Торгового Дома после реконструкции. За счет реконструкции коммерчески-пригодные площади расширились до 27 000 квадратных метров. Также планируется завершение строительства 6-зального мультиплексного кинотеатра на 900 мест.

Также в отчетном году произошла смена исполнительного органа Компании – Президента. На место покинувшей пост Пышко Тамары Александровны, Президентом АО «КРТД «Зангар» была назначена Аманкелді Сабина Бақытғалиқызы.

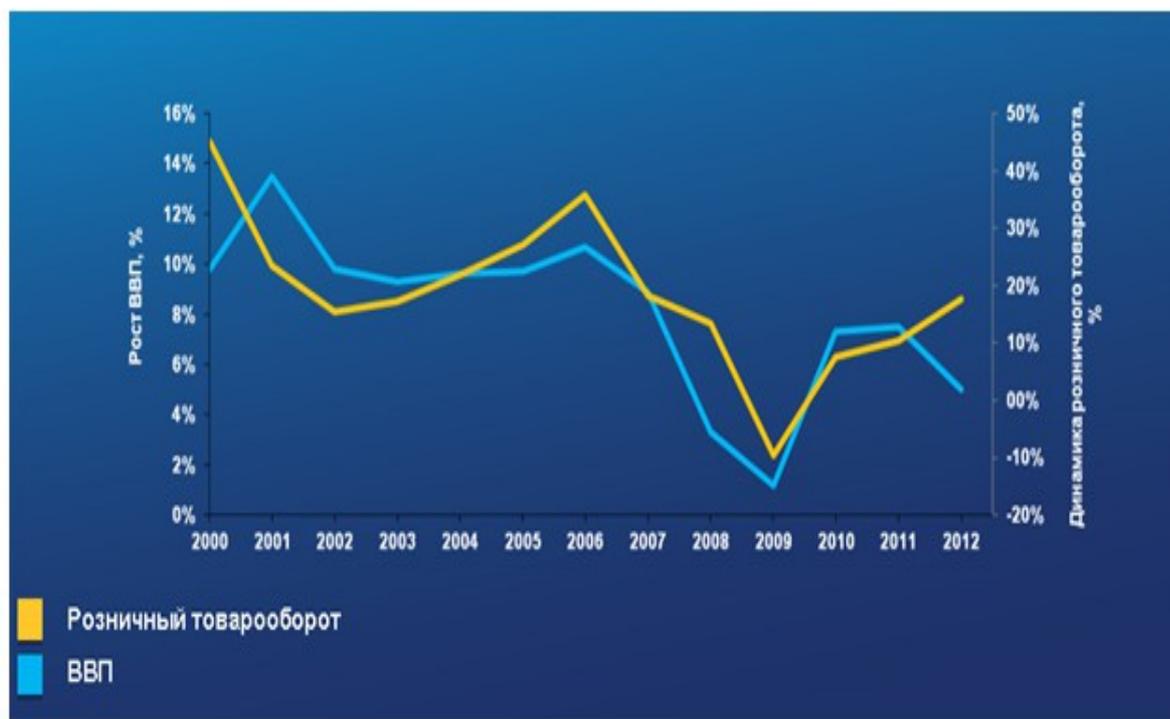
#### 4. Операционная деятельность

##### Анализ рынка

Начало развития рынка недвижимости РК приходится на 1990-е гг. После десятилетнего периода становления с 2000 г. рынок характеризуется динамичными темпами развития. До 2007 г. цены на недвижимость неуклонно увеличивались. Прибыльность строительного сектора и спекулятивный спрос подстегивали дальнейший рост цен. Однако глобальный экономический кризис оказал свое негативное влияние на все отрасли экономики РК; это особенно коснулось рынка торговой недвижимости.

Розничная торговля является одной из составляющих отраслей экономики Республики Казахстан. В кризисный период 2008-2009 гг. заметно снижение объемов розничного товарооборота, однако в 2010 г. объемы розничной торговли вернулись на докризисный уровень, так объем розничного товарооборота в 2014 году вырос на 12,1% и составил 6020,8 млрд. тенге.

##### Динамика розничного товарооборота Алматы на фоне роста ВВП Казахстана



Источник: Colliers International

Алматы является самой большой торговой площадкой Казахстана с торгово-розничным оборотом, составляющим около 28% товарооборота республики. На фоне экономического подъема, наблюдавшегося до 2007 г. и в посткризисный период, развитие рынка розничной торговли привело к увеличению числа торговых предприятий и, как следствие, способствовало открытию новых торговых объектов.

Показатель обеспеченности Алматы торговыми площадями составляет около 260 кв. м на 1000 жителей. По данному показателю Алматы близок к городам России не являющимися крупными финансово-промышленными и торговыми центрами, таким как Омск, Новосибирск, Красноярск, и

значительно уступает Москве и крупным городам Западной Европы. Рост ВВП республики в целом, а также то, что Алматы является крупным региональным финансово-промышленным центром с постоянно растущим населением позволяет предполагать стабильный рост объемов розничной торговли.



Источник: Colliers International



Источник: Colliers International

По мнению некоторых экспертов, существует несколько факторов сдерживающих развитие рынка ритейла в Алматы. К таким факторам относятся недостаточно развитая транспортно-логистическая система, отсутствие налоговых льгот, высокие таможенные пошлины. Однако в связи с ожидаемым в 2015 году принятием Казахстана полноправным членом ВТО возможно существенное ослабление таможенного бремени для участников рынка розничной торговли.

К преимуществам ТД «ЦУМ» относятся следующие факторы.

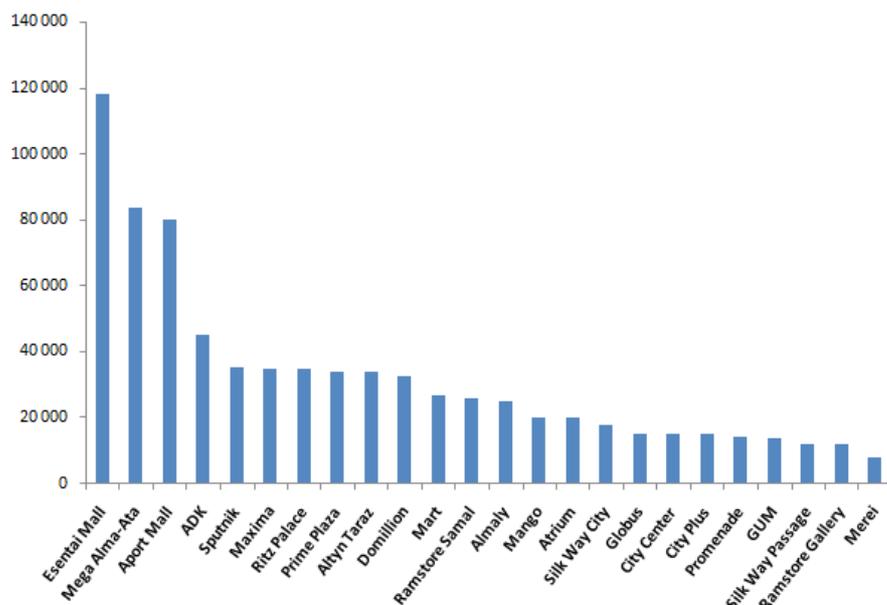
Само его месторасположение. ТД «ЦУМ» находится в историческом центре города, в районе «Золотого квадрата», вдоль популярного среди горожан и гостей южной столицы места досуга – пешеходного бульвара Жибек Жолы.

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.

К сожалению, в связи с процедурными задержками, связанными с согласованиями в уполномоченных органах, в прошедшем 2014г. не был открыт 6-зальный мультиплексный кинотеатр на 900 мест, а также не построен, как было запланировано, и многоярусный паркинг. Однако в этом направлении руководством торгового дома ведется активная работа по скорейшему открытию кинотеатра и строительству паркинга.

На данный момент в Алматы функционирует более 20 торговых центров общей площадью около 1 100 тыс.кв.м. На разных стадиях проектирования и строительства находятся несколько центров общей площадью около 500 тыс. кв.м.

### Существующие и строящиеся торговые центры в Алматы



Источник: Colliers International

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.

### *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 так же 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 ТРЦ Алматы значительно выше среднереспубликанских

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

Основным источником доходов ТД «ЦУМ» является выручка от сдачи в аренду торговой площади. В торговом доме (Старом здании) находится шесть магазинов модной одежды и аксессуаров.

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
<u>Accessorize</u>	Аксессуары	20 лет
<u>Monsoon</u>	Женская одежда	20 лет
GAP	Магазин модной одежды	20 лет
La Senza	Женское нижнее белье	20 лет

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.

Типовые договора возможны на ежегодный пересмотр арендных платежей. Ставка арендной платы либо индексируется в соответствии с индексом потребительских цен США, публикуемым американским Бюро статистики по рынку труда, либо повышается на определенные проценты в год в зависимости от договора. Эксплуатационные отчисления пересматриваются ежегодно и могут быть взысканы сверх базовой контрактной ставки. Плата за маркетинг связана с расходами ТД «ЦУМ» и его рекламной политикой, и также подвержена ежегодной корректировке. В дополнение к арендной плате существует плата с товарооборота арендатора. Процентная ставка варьируется и назначается для каждого арендатора индивидуально, составляя в среднем 5-10% от общего оборота арендатора без учета НДС.

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:

- Номинал валюты: арендная плата зафиксирована в тенге, но индексируется в соответствии с ростом курса доллара США; при снижении курса доллара коэффициент индексации равен единице.
- 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 «нового» здания торгового дома после ремонта 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.

	<i>тыс. тенге</i>				
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Выручка от реализации (товаров, работ, услуг)	790 358	652 814	1 562 817	1 698 710	1 602 109

В 2011 году по сравнению с 2009 годом выручка выросла на 10,2%, в 2012 году по сравнению с 2011 годом сократилась на 8%, а в 2013 году уменьшилась в 2,6 раза. Рост объема выручки в 2014 году по сравнению с 2013 годом составил 21,1%.

Валовая прибыль практически повторила колебания предыдущего показателя.

	<i>тыс. тенге</i>				
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Валовая прибыль	455 425	315 010	1 231 432	1 510 374	1 389 616

*тыс.*

	<i>тенге</i>				
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Совокупный доход (убыток)	(123 679)	(141 743)	(2 317 051)	1 684 973	197 127

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 в течение 2013 года и большей части 2014 года. Соответственно торговый дом, в связи с этим, работал не на полную мощность, затраты же на ремонт составили значительную сумму, поэтому оба последних года имеют отрицательный финансовый результат.

### **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.

### **ДИВИДЕНДЫ**

	<i>тыс.тенг е</i>				
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Выплаченные дивиденды					
- по простым акциям	-	-	-	19 910	19 910
- по привилегированным акциям	3 399	3 391	3 389	4 463	5 864

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-ІІ от 13 мая 2013 года. Выплата дивидендов по простым акциям принимается Общим собранием акционеров.

### **БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОДНОЙ АКЦИИ**

	<i>тенге</i>				
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Балансовая стоимость одной привилегированной акции	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00

Балансовая стоимость одной простой акции	80,69	87,09	94,40	210,94	127,43
--	-------	-------	-------	--------	--------

Колебание значений балансовой стоимости одной простой акции связано с изменением чистых активов, а именно уменьшением их в последние два года в силу объективных причин.

### ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) НА АКЦИЮ

	<i>тенге</i>				
	2014	2013	2012	2011	2010
Базовая и разводненная прибыль (убыток) на акцию	(6,39)	(7,29)	(116,55)	84,46	9,73

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.

### 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 течение 2009-2011 годов 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 три рассматриваемых года показывают значительное снижение показателя.

	<i>тыс. тенге</i>				
	2014	2013	2012	2011	2010
Коэффициент финансовой независимости	0,19	0,21	0,23	0,64	0,53

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 2010-2011гг 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 три года он не дотягивает до нормативного.

	<i>тыс. тенге</i>				
	2014	2013	2012	2011	2010
Коэффициент текущей ликвидности	0,89	0,50	0,86	6,88	1,34

Показатели рентабельности.

	2014	2013	2012	2011	2010
Рентабельность активов, ROA	-1,43%	-1,68%	-28,43%	25,38%	4,06%
Рентабельность собственного капитала, ROE	-	-	-	39,79%	7,66%
Рентабельность продаж (по валовой прибыли), ROS	57,62%	48,25%	78,80%	88,91%	86,74%

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 последние три года, когда результатами работы были убытки, рентабельность, как таковая, отсутствует.

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. Последние 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. После завершения ремонта и заполнения торговых площадей арендаторами, Компания восстановит 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 550 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 увеличиться почти в 2 раза.

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 100%-ную 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.

### **Отраслевой риск**

Риск связан с вероятностью потерь в результате изменений в отрасли и степенью этих изменений. Город Алматы является самой большой торговой площадкой Казахстана с торгово-розничным оборотом, составляющим около 28% товарооборота республики. На фоне экономического подъема,

наблюдавшегося до 2007 г. и в посткризисный период, развитие рынка розничной торговли привело к увеличению числа торговых предприятий и, как следствие, способствовало открытию новых торговых объектов. Однако в связи мировым финансовым кризисом строительство многих проектов приостановилось, и спрос на аренду торговой недвижимости снизился. Вследствие финансового восстановления после мирового кризиса, начиная с 2011 г. наблюдается увеличение спроса на торговую недвижимость. Таким образом, при текущем уровне операционного менеджмента отраслевой риск оценивается как минимальный.

#### ***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 Компания застраховала имущество в страховой компании.

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.

#### ***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, а также предоставлением сотрудникам всех гарантированных социальных гарантий. Общая штатная численность персонала Компании за отчетный период составила 94 единицы.

Также Компания занимается благотворительной деятельностью, в частности оказывает материальную поддержку участникам Великой Отечественной Войны, а также предоставляет спонсорскую помощь спортивным организациям. В целом за отчетный период на благотворительные и спонсорские цели затраты Компании составили 2 041 698 тенге.

## 8. Корпоративное управление

**Акционеры АО «КРТД «Зангар», 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 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 г. Генеральный директор ТОО КПК «Универсал»	нет	
2	Полатбекулы Асылбек 22.01.1975 г. Член Совета директоров	2004 г. - по настоящее время Финансовый директор АО КРТД «Зангар»	нет	
3	Пышко Тамара Александровна 13.01.1950г. Член Совета директоров	2004г.-2013г. Вице-президент АО «КРТД «Зангар»  16.10.2013г.–	нет	Избрана членом Совета директоров Общим собранием

		14.04.2014г. Президент АО «КРТД «Зангар»		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 принадлежащих членам Исполнительного органа	Примечания
1	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 с поста Президента с 14.04.2014г. Решением Совета Директоров от 14.04.2014г.
2	Шугушева Ольга Юрьевна 04.02.1978г.	2004г.- 16.10.2013г. Президент  АО «КРТД «Зангар»	нет	Освобождена с поста Президента с 16.10.2013г. в соответствии с Решением Совета Директоров от 16.10.2013г.
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»	нет	Назначена на пост Президента АО «КРТД «Зангар» Решением

		01.11.2013г.- 14.04.2014г. Вице-президент АО «КРТД «Зангар  14.04.2014г. Президент АО «КРТД «Зангар»		Совета директоров от 14.04.2014г.
--	--	--	--	---

Вознаграждение Исполнительного органа Общества – Президента – за 2014 года составило 5 221 365 тенге, 70 тиын.

## **9. Финансовая отчетность**

Директор  
ТОО «НАК «Центраудит-Казахстан»  
(Государственная лицензия на занятие  
аудиторской деятельностью  
МФЮ № 0000017, выдана 27 декабря 1999 г.)  
В.В. Радостовен  
30 апреля 2015 г.



Акционерам Акционерного Общества «КРТД Зангар»

#### ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Акционерного общества «КРТД Зангар» (далее – Общество), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 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 представления основы для выражения нашего аудиторского мнения.

#### *Мнение*

По нашему мнению, финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Акционерного общества «КРТД Зангар» по состоянию на 31 декабря 2014 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 2010 г.)



Н.В. Курманова

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

**ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ**  
 за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.

	Примечания*	За 2014 г.	За 2013 г.
Выручка от реализации товаров (оказания услуг)	20	790,358	652,814
Себестоимость реализованных товаров (оказанных услуг)	21	(334,933)	(337,804)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>455,425</b>	<b>315,010</b>
Общие и административные расходы	22	(284,386)	(228,199)
Прибыль (убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	11	(283,519)	(191,719)
Прочие прибыли и убытки	23	75,237	57,633
Доходы от финансирования	24	395,327	342,224
Расходы по финансированию	25	(541,251)	(514,113)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(183,167)</b>	<b>(219,164)</b>
(Расход)/ экономия по корпоративному подоходному налогу	26	59,488	77,421
<b>Убыток за год</b>		<b>(123,679)</b>	<b>(141,743)</b>
Прочий совокупный доход (убыток), за вычетом корпоративного подоходного налога			
<b>Совокупный убыток за год, за вычетом корпоративного подоходного налога</b>		<b>(123,679)</b>	<b>(141,743)</b>
Прибыль (убыток) на акцию базовая и разводненная (в тенге)	27	(6.39)	(7.29)

\* Примечания на стр. 6-28 являются неотъемлемой частью финансовой отчетности

Утверждено и подписано от имени руководства 30 апреля 2015 г.

Президент

Аманкелді С.Б.

Ф. И. О.

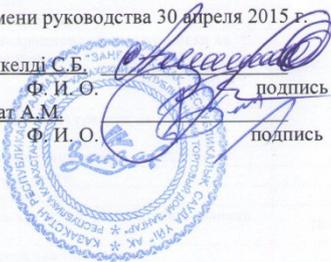
подпись

Главный бухгалтер

Бахмат А.М.

Ф. И. О.

подпись



*(Handwritten signature)*

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**  
за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.

	Примечания	За 2014 г.	За 2013 г.
<b>1. Движение денежных средств от операционной деятельности</b>			
Убыток до налогообложения		(183,167)	(219,164)
<b>Корректировки:</b>			
Расходы по амортизации	12	24,373	17,399
Расходы по вознаграждению	25	541,251	513,763
Изменение резервов по сомнительным долгам	9	28,868	
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	11	283,519	191,719
Корректировка до справедливой стоимости долгосрочной дебиторской задолженности	24, 25	(395,327)	(341,874)
Убыток (прибыль) от выбытия основных средств	23	598	(2,105)
Прочие корректировки на неденежные статьи		19	2,125
<b>Прибыль от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале</b>		<b>300,134</b>	<b>161,863</b>
<b>Изменения в оборотном капитале:</b>			
Изменение торговой дебиторской задолженности	5	(54,355)	(21,936)
Изменение запасов	6	(1,547)	(41)
Изменение прочих текущих активов	9	16,699	(114,170)
Изменение в переплатах по налогам	7	15,466	(29,339)
Изменение торговой кредиторской задолженности	15	52,318	43,907
Изменение прочих текущих обязательств	17	173,817	(68,556)
Изменение в прочих налогах к уплате	16	24,349	524
Изменение прочих долгосрочных обязательств			53,626
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности до уплаты подоходного налога и процентов</b>		<b>526,881</b>	<b>25,878</b>
Подоходный налог уплаченный			(39,053)
Вознаграждение уплаченное		(396,968)	(415,679)
<b>Чистое поступление (выбытие) денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>129,913</b>	<b>(428,854)</b>
<b>2. Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>			
<b>2.1. Поступление денежных средств, всего</b>		<b>91,365</b>	<b>428,317</b>
поступления от продажи основных средств			450
поступления от продажи финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	10		427,267
погашение долгосрочной дебиторской задолженности		91,365	600
<b>2.2. Выбытие денежных средств, всего</b>		<b>(171,204)</b>	<b>(374,168)</b>
приобретение основных средств, нематериальных активов, незавершенного строительства и капитализация затрат в инвестиционную недвижимость		(155,786)	(277,409)
предоставление займов (долгосрочная дебиторская задолженность)			(792)
авансы, выданные под долгосрочные активы		(15,418)	(95,967)
<b>2.3. Чистое поступление (выбытие) денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>(79,839)</b>	<b>54,149</b>
<b>3. Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>			
<b>3.1. Поступление денежных средств, всего</b>		<b>779,475</b>	<b>662,520</b>
поступления по займам	14	779,475	662,520
<b>3.2. Выбытие денежных средств, всего</b>		<b>(828,129)</b>	<b>(289,493)</b>
погашение займов	14	(824,730)	(286,603)
выплата дивидендов		(3,399)	(2,890)
<b>3.3. Чистое поступление (выбытие) денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>(48,654)</b>	<b>373,027</b>
<b>Влияние изменений обменного курса на saldo денежных средств в иностранной валюте</b>		<b>(174)</b>	
<b>4. Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>1,246</b>	<b>(1,678)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	4	12,080	13,758
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	4	13,326	12,080

АО «Казахский Республиканский Торговый Дом «Зангар»  
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ за год, закончившийся 31 декабря 2014 г. (в тысячах тенге)

Примечания:

*Неденежные операции 2013 г. в инвестиционной деятельности:*

Взаимозачет дебиторской задолженности от реализации основных средств торговой кредиторской задолженностью 51,456 тыс. тенге

*Неденежные операции 2013 г. в финансовой деятельности:*

Взаимозачет кредиторской задолженности по дивидендам с долгосрочной дебиторской задолженностью 500 тыс. тенге

Утверждено и подписано от имени руководства 30 апреля 2015 г.

Президент

Аманкелді С.Б.

Ф. И. О.

подпись Главный бухгалтер

Бахмат А.М.

Ф. И. О.

подпись



*Handwritten signature in blue ink.*

**ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ**  
за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
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
За 2013 г.:			
Итого на 01.01.2013 г.	233,923	1,680,360	1,914,283
Убыток и совокупный убыток за год		(141,743)	(141,743)
Дивиденды		(3,482)	(3,482)
Итого на 31.12.2013 г.	233,923	1,535,135	1,769,058

Утверждено и подписано от имени руководства 30 апреля 2015 г.

Президент

Аманкелді С.Б.

Ф.И.О.

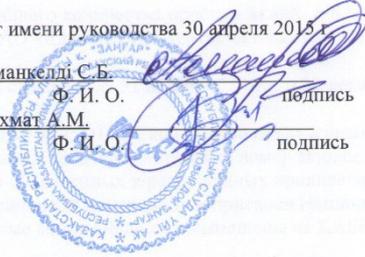
подпись

Главный бухгалтер

Бахмат А.М.

Ф.И.О.

подпись



*Handwritten signature in blue ink.*

## 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

АО Казахский Республиканский Торговый Дом «Зангар» (далее - Общество) зарегистрировано в июле 1994 г. Общество управляет торговым центром, который находится в центре города Алматы.  
АО «КРТД Зангар» прошло перерегистрацию в Департаменте юстиции г. Алматы 27 августа 2003 г., также были внесены изменения 28 декабря 2012 г. (номер перерегистрации № 3032-1910-02-АО).  
Свидетельство налогоплательщика Республика Казахстан (серия 60 №0088194) подтверждает государственную регистрацию в качестве налогоплательщика с 23 апреля 1997 года по месту нахождения.  
Свидетельство о регистрации плательщика налога на добавленную стоимость серия 60001 №0090180 подтверждает регистрацию Общества в качестве плательщика с 01 января 2002 года.  
Головной офис Общества расположен по адресу: Республика Казахстан, 050004, г. Алматы, пр. Абылай Хана, 62.

На 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. Уставный капитал оплачен в размере 233,922,800 тенге.  
По состоянию на 31 декабря 2014 и 31 декабря 2013 года основным держателем акций Общества является ТОО «Аim Групп» – 78.34% от общего количества простых акций и 87.04% от общего количества привилегированных акций (Выписка из реестра АО «Единый регистратор ценных бумаг»).

Конечной контролирующей стороной на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. является Нуркеримова Райхан.

По состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 гг. количество объявленных и размещенных простых акций составляет 19,909,800 штук. Национальный идентификационный номер акциям присвоен Национальным Банком - KZ1C02220016. Количество объявленных и размещенных привилегированных акций составило 3,482,480 штук. Национальный идентификационный номер акциям присвоен Национальным Банком - KZ1P02220211. Простые и привилегированные акции Общества размещены на KASE во второй категории.

Общее количество сотрудников Общества на 31 декабря 2014 и 2013 гг. составляло 67 и 69 человек.

### *Условия осуществления хозяйственной деятельности*

Деятельность Общества подвержена рискам, к которым относятся экономические, политические и социальные риски, присущие ведению бизнеса в Казахстане. Эти риски определяются такими факторами, как политические решения правительства, экономические условия, введение или изменение налоговых требований и иных правовых норм, колебания валютных курсов и обеспеченность контрактных прав правовой санкцией. Финансовая отчетность отражает оценку руководством Общества того влияния, которое оказывают экономические и политические условия Казахстана на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

## 10. Основные цели и задачи на следующий год

Целью Компании в 2015 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, привлечение новых контрагентов, представляющих всемирно известные торговые марки.

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, бренд «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

Регистратора 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.