

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ЗАВЕРШЕНИЕ УЧАСТИЯ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММАХ

В 2021 году Обществом продолжались работы по завершению реализации Антикризисной программы в гг. Нур-Султан, Алматы и Алматинской области. По состоянию на 31 декабря 2021 года реализовано 99% пула недвижимости в рамках Антикризисной программы, или 578 тыс. м² (жилых помещений – 393,9 тыс. м², коммерческих помещений – 166,2 тыс. м² и 964 машино-места).

В отчетном периоде сданы в аренду с выкупом 52 паркинга площадью 932 м², в том числе в ЖК «Акжайык» 39 паркингов, в ЖК «Ишим» 12 паркингов и 1 паркинг в ЖК «Водно-зеленый бульвар».

Источником финансирования Антикризисной программы являются кредитные средства, предоставленные Фондом за счет средств Национального Фонда Республики Казахстан. В 2021 году обязательства по данной программе полностью погашены.

По программе жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлению арендного жилья по состоянию на 31 декабря 2021 года из 22 объектов в эксплуатацию введе-

ны 20 объектов и жилая группа 1 объекта, 1 объект реализован на стадии строительства, и мониторинг ввода по нему не осуществляется. Общий пул недвижимости, введенной в рамках арендного жилья, составляет 596,6 тыс. м². В рамках данной программы реализовано населению 583,8 тыс. м²: 570,5 тыс. м² жилой площади, 4,8 тыс. м² коммерческой недвижимости и 8,5 тыс. м² паркингов, в том числе в отчетном периоде методом прямой продажи – 90 м², сданы в аренду с выкупом – 4 723 м².

В рамках реализации Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлению коммерческого жилья Обществом заключены договоры финансирования по 11 объектам. Пул недвижимости в рамках данного направления по состоянию на 31 декабря 2021 года составил 323,52 тыс. м². На отчетную дату введено в эксплуатацию 285,8 тыс. м² в 10 объектах и жилых группах одного объекта¹. Источником финансирования данной программы являлась кредитная линия, выделенная Единственным акционером за счет средств Национального Фонда Республики Казахстан, в рамках которой Обществом получено 73,6 млрд тенге.

¹ «ЖК «Vostochka.kz» в г. Алматы.

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Общество осуществляло функции по управлению следующими активами:

- По бизнес-центру «Зеленый квартал», Т4, Общество оказывало услуги доверительного управления за вознаграждение в виде безвозмездного использования помещения в бизнес-центре. Учет доходов от аренды помещений, расходов на содержание здания и других расходов, соответствующих условиям договора доверительного управления, велся на отдельном бухгалтерском балансе;
- Бизнес-центр «Казына Тауэр» был передан в операционную аренду третьим лицам. Также были сданы в операционную аренду другие объекты недвижимо-

сти, принадлежащие Обществу на праве собственности;

- По объектам, переданным в доверительное управление Единственным акционером в 2015 году для дальнейшей реализации недвижимости Обществом в аренду с выкупом, осуществлялись сбор платежей и контроль.

Необходимо отметить, что Обществом в отчетном периоде в связи с пандемией коронавируса и чрезвычайным положением были приняты решения о продлении ранее предоставленной отсрочки по платежам по договорам аренды с выкупом до конца марта 2021 года.

УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

В настоящее время управление строительством вышеуказанных проектов Обществом не осуществляется в связи с отказом Агентства по защите конкуренции в

удовлетворении ходатайства о расширении видов деятельности Общества в виде аккредитации по управлению проектами.

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ДОЛЯМИ КОМПАНИЙ НА СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА

В целях управления долями компаний на стадии проектирования и строительства Общество управляет долями/акциями проектных компаний, которые находятся на этапе проведения проектирования и строительно-монтажных работ, до момента ввода объектов/проектов в эксплуатацию.

В декабре 2018 года в соответствии с решением АО «Самрук-Қазына» дочерняя компания АО «Самрук-Қазына» – ТОО «Объединенная химическая компания» – передала в доверительное управление Общества доли в уставном капитале своих компаний – ТОО «Хим-плюс» и ТОО «Karabatan Utility Solutions». Данные компании находились на инвестиционном периоде – проектирование и строительство. Сроки управления долями установлены до ввода объектов строительства в эксплуатацию. В рамках данных договоров Общество контролирует и ведет надзор за всей производственно-хозяйственной деятельностью переданных в доверительное управление компаний, принимает меры и действия с целью надлежащего ведения контроля за ходом строительства, мониторинга ценообразования, качества применяемых

материалов, а также за сроками выполняемых работ. За управление указанными компаниями Общество получает фиксированную ежеквартальную оплату от учредителя доверительного управления за управление каждой компанией / строительством в данной компании.

Проекты ТОО «ХИМ-плюс» на территории СЭЗ «Химический парк Тараз». Общество осуществляло доверительное управление долями участия в уставном капитале ТОО «ХИМ-плюс». Срок доверительного управления истек 31 марта 2021 года в связи с вводом в эксплуатацию объектов.

Проекты ТОО «Karabatan Utility Solutions» – «Строительство объектов инфраструктуры СЭЗ «НИНТ». Договор доверительного управления долями участия в уставном капитале ТОО «Karabatan Utility Solutions» № 10-13/96 от 29 декабря 2018 года. Источником финансирования являются средства Республиканского бюджета и собственные средства ТОО «Karabatan Utility Solutions». Срок доверительного управления – до 30 июня 2022 года.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Помимо вышесказанного Обществом осуществлено инвестирование в строительство новых объектов. Часть из указанной новой недвижимости будет реализовываться Обществом самостоятельно методом прямой продажи. Финансирование данных проектов осуществляется за

счет привлечения заемных средств на рыночных условиях и собственных средств. По состоянию на 31 декабря 2021 года заключены договоры инвестирования в строительство по следующим проектам.

Многоквартирный жилой комплекс на Аллее тысячелетия (1-я очередь)

- Строительство объекта и реализация недвижимости планируются в течение 2021–2022 гг. (март 2021 года – сентябрь 2022 года)
- **Срок строительства** – 18 месяцев
- **Застройщик** – ТОО «Базис-Астана»
- Проект предполагает строительство жилого комплекса общей площадью жилых помещений около 71 077 м² (60% доля инвестиций общества)

г. Нур-Султан



г. Нур-Султан



Многоквартирный жилой комплекс на Аллее тысячелетия (2-я очередь)

- Строительство объекта и реализация недвижимости планируются в течение 2021–2022 гг. (март 2021 года – сентябрь 2022 года)
- **Срок строительства** – 18 месяцев.
- **Застройщик** – ТОО «Аргон-Строй», уполномоченная компания – ТОО «Bestbuilding»
- Проект предполагает строительство жилого комплекса общей площадью жилых помещений около 71 077 м² (60% доля инвестиций общества)

г. Актобе



Жилой комплекс «Бавария» (2-я очередь)

- Проект предполагает строительство жилого комплекса общей площадью жилых помещений – 16 894,4 м² в предчистовой отделке (80% – инвестиции Общества)
- **Срок строительства объекта** – 11 месяцев (ноябрь 2021 года – май 2022 года)
- Срок окончания строительства до сентября 2022 года
- Застройщик – ТОО «Bavaria Construction»

Жилой квартал в мкр. «Аккент»

- Проект предполагает строительство 42 жилых блоков, включающих в себя 4 158 квартир общей площадью 189,5 тыс. м²
- **Срок реализации проекта** – 36 месяцев
- **Срок строительства 42 блоков** – март 2021 года – январь 2024 года
- Реализацию недвижимости планируется начать после возведения каркаса блока через механизмы долевого строительства

г. Алматы



г. Нур-Султан



Жилой комплекс в районе «ЭКСПО»

- Площадь жилых помещений – 16 223,6 м² (76,2% от общей площади); площадь коммерческих помещений – 4 948 м² (76,2% от общей площади) и паркинг на 176 машино-мест (80% от общего количества)
- **Срок строительства объекта** – 15 месяцев
- Реализация недвижимости планируется до февраля 2023 года

г. Атырау



Многоквартирный жилой комплекс «Французский квартал»

- Земельный участок – 2,996 га
- 4-этажные жилые дома на 257 квартир
- Общая площадь жилых помещений – ориентировочно не менее 31 500 м²
- **Срок строительства объекта** – не более 11 месяцев
- Срок ввода объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2022 года