

# АО "Акционерный Инвестиционный Фонд Недвижимости "RETAM""

## Отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2022г.

|                                          | Прим. | 31 декабря 2022<br>года | 31 декабря 2021 года |
|------------------------------------------|-------|-------------------------|----------------------|
| <b>Активы</b>                            |       |                         |                      |
| <b>Долгосрочные активы</b>               |       |                         |                      |
| Инвестиционное имущество                 | 6     | 4 576 819               | 4 102 057            |
| <b>Итого долгосрочных активов</b>        |       | <b>4 576 819</b>        | <b>4 102 057</b>     |
| <b>Текущие активы</b>                    |       |                         |                      |
| Краткосрочная дебиторская задолженность  | 7     | 637 221                 | 580 578              |
| Текущие налоговые активы                 |       | 9 129                   | 2 751                |
| Прочие краткосрочные активы              |       | 9 444                   | 4 059                |
| Денежные средства                        | 8     | 109 039                 | 191 288              |
| <b>Итого текущих активов</b>             |       | <b>764 833</b>          | <b>778 676</b>       |
| <b>Итого активы</b>                      |       | <b>5 341 652</b>        | <b>4 880 733</b>     |
| <b>Капитал и обязательства</b>           |       |                         |                      |
| <b>Капитал</b>                           |       |                         |                      |
| Акционерный капитал                      | 9     | 3 100 480               | 3 100 480            |
| Нераспределённая прибыль                 |       | 1 877 061               | 1 475 538            |
| <b>Итого капитал</b>                     |       | <b>4 977 541</b>        | <b>4 576 018</b>     |
| <b>Текущие обязательства</b>             |       |                         |                      |
| Краткосрочная кредиторская задолженность | 10    | 27 840                  | 22 490               |
| Подходный налог к уплате                 |       | 3 565                   | 758                  |
| Текущие налоговые обязательства          | 11    | 190 132                 | 133 558              |
| Дивиденды к уплате                       | 9     | 138 054                 | 138 054              |
| Прочие краткосрочные обязательства       | 12    | 4 520                   | 9 855                |
| <b>Итого текущих обязательств</b>        |       | <b>364 111</b>          | <b>304 715</b>       |
| <b>Итого обязательства и капитал</b>     |       | <b>5 341 652</b>        | <b>4 880 733</b>     |

Генеральный директор

Главный бухгалтер



*Салдина* Салдина Д.М.

Сороколет Д.Г.

# АО "Акционерный Инвестиционный Фонд Недвижимости "RETAM""

## Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе

по состоянию на 31 декабря 2022г.

|                                                          | Прим.    | 2022 год         | 2021 год         |
|----------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Доход от реализации услуг по аренде                      | 13       | 3 900 454        | 3 335 250        |
| Себестоимость реализованных услуг                        | 14       | (348 733)        | (318 117)        |
| <b>Валовая прибыль</b>                                   |          | <b>3 551 721</b> | <b>3 017 133</b> |
| Административные расходы                                 | 16       | (54 897)         | (56 792)         |
| Доход/(убыток) от переоценки инвестиционной недвижимости | 6        | 474 762          | 141 385          |
| <b>Операционная прибыль</b>                              |          | <b>3 971 586</b> | <b>3 101 726</b> |
| Финансовые доходы                                        |          | 1 225            | -                |
| Прочие расходы                                           |          | -                | 64               |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                        |          | <b>3 972 811</b> | <b>3 101 662</b> |
| Расходы по корпоративному подоходному налогу             | 16       | (3 565)          | (759)            |
| <b>Прибыль за год</b>                                    |          | <b>3 969 246</b> | <b>3 100 903</b> |
| <b>Базовая и разводненная прибыль на акцию (в тенге)</b> | <b>9</b> | <b>457 214</b>   | <b>411 712</b>   |
| Прочий совокупный доход, за вычетом налогов              |          | -                | -                |
| <b>Итого совокупный доход за год, за вычетом налогов</b> |          | <b>3 969 246</b> | <b>3 100 903</b> |

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Салдина Д.М.

Сороколет Д.Г.



# АО "Акционерный Инвестиционный Фонд Недвижимости "RETAM""

## Отчет о движении денежных средств

по состоянию на 31 декабря 2022г.

|                                                                                   | Прим. | 2022 год           | 2021 год           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Операционная деятельность</b>                                                  |       |                    |                    |
| <b>1. Поступление денежных средств, в том числе:</b>                              |       | <b>4 313 126</b>   | <b>3 556 573</b>   |
| Поступления от покупателей                                                        |       | 4 311 901          | 3 556 573          |
| Полученное вознаграждение по сделкам с РЕПО                                       |       | 1 225              | -                  |
| <b>2. Выбытие денежных средств, в том числе:</b>                                  |       | <b>(4 395 375)</b> | <b>(3 639 628)</b> |
| Платежи поставщикам и подрядчикам                                                 |       | (297 251)          | (322 843)          |
| Авансы выданные                                                                   |       | (70 258)           | -                  |
| Выплата по заработной плате                                                       |       | (27 127)           | (31 049)           |
| Корпоративный подоходный налог                                                    |       | -                  | (214)              |
| Прочие налоги и платежи в бюджет                                                  |       | (604 246)          | (542 566)          |
| Дивиденды выплаченные                                                             | 9     | (3 396 493)        | (2 742 956)        |
| <b>Чистые денежные потоки, (использованные в)/ от операционной деятельности</b>   |       | <b>(82 249)</b>    | <b>(83 055)</b>    |
| <b>Инвестиционная деятельность</b>                                                |       |                    |                    |
| <b>1. Поступление денежных средств, в том числе:</b>                              |       | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>2. Выбытие денежных средств, в том числе:</b>                                  |       | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>Чистые денежные потоки, (использованные в)/ от инвестиционной деятельности</b> |       | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>Финансовая деятельность</b>                                                    |       |                    |                    |
| <b>1. Поступление денежных средств, в том числе:</b>                              |       | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>2. Выбытие денежных средств, в том числе:</b>                                  |       | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| Выплата дивидендов                                                                |       | -                  | -                  |
| <b>Чистые денежные потоки, использованные в финансовой деятельности</b>           |       | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| Влияние обменных курсов к тенге                                                   |       | -                  | -                  |
| <b>Чистый прирост (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>             |       | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>Денежные средства на начало года</b>                                           |       | <b>191 288</b>     | <b>274 343</b>     |
| <b>Денежные средства на конец года</b>                                            |       | <b>109 039</b>     | <b>191 288</b>     |

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Салдина Д.М.

Сороколет Д.Г.

## АО "Акционерный Инвестиционный Фонд Недвижимости "RETAM""

### Отчет об изменениях в собственном капитале

по состоянию на 31 декабря 2022г.

|                               | Уставный капитал | Нераспределённая прибыль | Итого       |
|-------------------------------|------------------|--------------------------|-------------|
| На 01 января 2021 года        | 3 100 480        | 1 261 957                | 4 362 437   |
| Прибыль за год                |                  | 3 100 903                | 3 100 903   |
| Итого совокупный доход за год | -                | 3 100 903                | 3 100 903   |
| Выплата дивидендов            |                  | (2 887 322)              | (2 887 322) |
| На 31 декабря 2021 года       | 3 100 480        | 1 475 538                | 4 576 018   |
|                               |                  |                          |             |
| На 01 января 2022 года        | 3 100 480        | 1 475 538                | 4 576 018   |
| Прибыль за год                |                  | 3 969 246                | 3 969 246   |
| Итого совокупный доход за год | -                | 3 969 246                | 3 969 246   |
| Выплата дивидендов            | -                | (3 567 723)              | (3 567 723) |
| На 31 декабря 2022 года       | 3 100 480        | 1 877 061                | 4 977 541   |

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Салдина Д.М.

Сороколет Д.Г.



## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM» (далее «Общество») было зарегистрировано 12 ноября 2013 года. Местом регистрации, нахождения и осуществления деятельности Общества является Республика Казахстан.

Юридический адрес Общества: 050046, Республика Казахстан, г. Алматы, улица Сатпаева, дом 90/5.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов акционеры Общества (держатели простых и привилегированных акций) представлены следующим образом:

|                                  | 31 декабря 2022 года    |                                   | 31 декабря 2021 года    |                                   |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
|                                  | Простые<br>акции (штук) | Привилегированные<br>акции (штук) | Простые<br>акции (штук) | Привилегированные<br>акции (штук) |
| Чукреев<br>Александр Николаевич  | 6 540                   | 2 180                             | 6 540                   | 2 180                             |
| Чукреев<br>Николай Александрович | 727                     | 242                               | 727                     | 242                               |
|                                  | 7 267                   | 2 422                             | 7 267                   | 2 422                             |

Основной деятельностью Общества является предоставление в аренду помещений торгово-развлекательного центра (ТРЦ) «АДК» в городе Алматы и торгового центра (ТЦ) «АДК» в городе Усть-Каменогорск.

Среднесписочная численность работников составляет 10 и 8 человек по состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов, соответственно.

## 2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

Финансовая отчётность Общества подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности (далее «МСФО») в редакции, утверждённой Советом по МСФО.

Данная финансовая отчётность подготовлена на основе принципа оценки по первоначальной стоимости, если иное не указано в обзоре существенных аспектов учётной политики Общества и примечаниях к настоящей финансовой отчётности.

### Функциональная валюта и валюта представления отчётности

Функциональной валютой финансовой отчётности является казахстанский тенге. Все значения округлены до целых тысяч, если не указано иное.

### Принцип непрерывности деятельности и использование метода начисления

Финансовая отчётность была составлена на основе принципа непрерывности деятельности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе обычной деятельности.

Финансовая отчётность была подготовлена по принципу начисления, согласно которому результаты хозяйственных операций и событий признаются по факту совершения, независимо от времени оплаты. Операции и события отражаются в бухгалтерском учёте и включаются в финансовую отчётность тех периодов, к которым они относятся.

## 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учётная политика, принятая при составлении финансовой отчётности, соответствуют политике, применявшейся при составлении финансовой отчётности Общества за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу на 1 января 2023 года. Общество не применяло досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но ещё не вступили в силу.

*«Обременительные договоры – затраты на исполнение договора» – Поправки к МСФО (IAS) 37*

Обременительным является договор, неизбежные затраты (т. е. затраты в связи с договором, которые Группа не может избежать) на выполнение обязанностей, по которому превышают ожидаемые от его исполнения экономические выгоды. В поправках разъясняется, что при оценке того, является ли договор обременительным или убыточным, организация должна учитывать затраты, непосредственно связанные



с договором на предоставление товаров или услуг, которые включают как прямые затраты (например, прямые затраты на оплату труда и материалы), так и распределённые затраты, непосредственно связанные с исполнением договора (например, расходы по амортизации оборудования, используемого для исполнения данного договора, а также затраты на сопровождение и контроль исполнения договора). Общие и административные затраты не связаны непосредственно с договором и не учитываются, кроме случаев, когда они явным образом подлежат возмещению контрагентом по договору.

Данная поправка не оказала влияния на промежуточную финансовую отчётность, поскольку у Общества отсутствуют обременительные договоры.

#### *«Ссылки на «Концептуальные основы» – Поправки к МСФО (IFRS) 3*

В результате поправок ссылки на прежнюю редакцию «Концептуальных основ» Совета по МСФО были заменены на ссылки на действующую редакцию «Концептуальных основ», выпущенных в марте 2018 года, без внесения значительных изменений в требования, содержащиеся в данном документе.

В результате поправок было добавлено исключение из принципа признания в МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», чтобы избежать возникновения потенциальных прибылей или убытков «2-го дня» для обязательств и условных обязательств, которые относились бы к сфере применения МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи», если бы они возникали в рамках отдельных операций. Согласно данному исключению вместо применения положений «Концептуальных основ» организации должны применять критерии МСФО (IAS) 37 или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21, чтобы определить, существует ли на дату приобретения обязанность. В результате поправок в текст МСФО (IFRS) 3 также был добавлен новый параграф, разъясняющий, что на дату приобретения признание условного актива не допускается.

Данные поправки не оказали влияния на промежуточную финансовую отчётность Общества, поскольку в течение рассматриваемого периода не возникали условные активы, обязательства и условные обязательства, подпадающие под действие данных поправок.

#### *Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчётности» – дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчётности*

Согласно данной поправке, дочерняя организация, которая решает применить пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1, вправе оценивать накопленные курсовые разницы с использованием сумм, отражённых в консолидированной финансовой отчётности материнской организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО, если не было сделано никаких корректировок для целей консолидации и отражения результатов объединения бизнесов, в рамках которого материнская организация приобрела указанную дочернюю организацию. Данная поправка также применима к ассоциированной организации или совместному предприятию, которые решают применять пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1.

Данные поправки не оказали влияния на промежуточную финансовую отчётность Общества, поскольку оно не является организацией, впервые применяющей МСФО.

#### *Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» для прекращения признания финансовых обязательств*

В поправке поясняются суммы комиссионного вознаграждения, которые организация учитывает при оценке того, являются ли условия нового или модифицированного финансового обязательства существенно отличающимися от условий первоначального финансового обязательства.

К таким суммам относятся только те комиссионные вознаграждения, которые были выплачены или получены между определенным кредитором и заёмщиком, включая комиссионное вознаграждение, выплаченное или полученное кредитором или заёмщиком от имени другой стороны. Для МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» аналогичная поправка не предусмотрена.

Данные поправки не оказали влияния на годовую финансовую отчётность Общества. Общество намерено применять упрощения практического характера в будущих периодах, если это будет необходимо.

**Стандарты, которые были выпущены, но ещё не вступили в силу**



Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но ещё не вступили в силу на дату выпуска промежуточной финансовой отчётности Общества. Общество намерено применить эти стандарты, поправки и разъяснения, если применимо, с даты их вступления в силу.

#### *МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»*

В мае 2017 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», новый всеобъемлющий стандарт финансовой отчётности для договоров страхования, который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. Когда МСФО (IFRS) 17 вступит в силу, он заменит собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», который был выпущен в 2005 году.

МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования (т. е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия. Имеется несколько исключений из сферы применения. Основная цель МСФО (IFRS) 17 заключается в предоставлении модели учёта договоров страхования, которая является более эффективной и последовательной для страховщиков.

В отличие от требований МСФО (IFRS) 4, которые в основном базируются на предыдущих местных учётных политиках, МСФО (IFRS) 17 предоставляет всестороннюю модель учёта договоров страхования, охватывая все уместные аспекты учёта. В основе МСФО (IFRS) 17 лежит общая модель, дополненная следующим:

- Определенные модификации для договоров страхования с условиями прямого участия (метод переменного вознаграждения).
- Упрощённый подход (подход на основе распределения премии) в основном для краткосрочных договоров.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчётных периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию. Допускается досрочное применение при условии, что организация также применяет МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 на дату первого применения МСФО (IFRS) 17 или до неё.

Данный стандарт не применим к Обществу.

#### *Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных»*

В январе 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к пунктам 69-76 МСФО (IAS) 1, в которых поясняются требования в отношении классификации обязательств как краткосрочных или долгосрочных. В поправках разъясняется следующее:

- что понимается под правом отсрочить урегулирование обязательств;
- право отсрочить урегулирование обязательств должно существовать на конец отчётного периода;
- на классификацию обязательств не влияет вероятность того, что организация исполнит своё право отсрочить урегулирование обязательства;
- условия обязательства не будут влиять на его классификацию, только если производный инструмент, встроенный в конвертируемое обязательство, сам по себе является долевым инструментом.

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, и применяются ретроспективно. В настоящее время Общество анализирует возможное влияние данных поправок на текущую классификацию обязательств.

#### *Поправки к МСФО (IAS) 8 – «Определение бухгалтерских оценок»*

В феврале 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 8, в которых вводится определение «бухгалтерских оценок». В поправках разъясняется отличие между изменениями в бухгалтерских оценках и изменениями в учётной политике и исправлением ошибок. Кроме того, в документе разъясняется, как организации используют методы измерения и исходные данные для разработки бухгалтерских оценок.

Поправки вступают в силу в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, и применяются к изменениям в учётной политике и изменениям в бухгалтерских оценках, которые происходят на дату начала указанного периода или после неё. Допускается досрочное



применение при условии раскрытия этого факта. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Общество.

### ***Классификация активов и обязательств на краткосрочные и долгосрочные***

В отчёте о финансовом положении Общество представляет активы и обязательства на основе их классификации на краткосрочные и долгосрочные. Актив является краткосрочным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он предназначен в основном для целей торговли;
- его предполагается реализовать в течении двенадцати месяцев после окончания отчётного периода; или
- он представляет собой денежные средства и их эквиваленты, за исключением случаев наличия ограничений на его обмен или использование для погашения обязательств в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчётного периода.

Все прочие активы Общество классифицирует в качестве долгосрочных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- его предполагается погасить в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается в основном для целей торговли;
- оно подлежит погашению в течении двенадцати месяцев после окончания отчётного периода; или
- у Общества отсутствует безусловное право отсрочить погашение обязательства в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчётного периода.

Условия обязательства, в соответствии с которыми оно может быть, по усмотрению контрагента, урегулировано путём выпуска и передачи долевых инструментов, не влияют на классификацию данного обязательства.

Все прочие обязательства Общество классифицирует в качестве долгосрочных.

### ***Оценка справедливой стоимости***

Раскрытие информации о справедливой стоимости финансовых инструментов и нефинансовых активов, справедливая стоимость которых должна раскрываться в финансовой отчётности представлено в *Примечании 20*.

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

У Общества должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участников рынка генерировать экономические выгоды от использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом или его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Общество использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчётности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом:

- Уровень 1 – Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);



- Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчётности на периодической основе, Общество определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчётного периода.

### **Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. Балансовая стоимость включает стоимость замены частей имеющейся инвестиционной недвижимости в момент возникновения таких затрат, если выполняются критерии их признания и исключает затраты на текущее обслуживание инвестиционной недвижимости.

После первоначального признания инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости. Прибыли или убытки, возникающие от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в состав отчёта о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за тот период, в котором они возникли, включая соответствующий налоговый эффект (Примечание 6). Справедливая стоимость определяется ежегодно аккредитованным внешним независимым оценщиком с применением модели оценки в соответствии с рекомендациями Международного комитета по стандартам оценки.

Признание инвестиционной недвижимости в отчёте о финансовом положении прекращается при её выбытии, либо в случае, если она выведена из эксплуатации, и от её выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признаётся в отчёте о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за тот отчётный год, в котором было прекращено его признание.

Переводы в категорию инвестиционной недвижимости либо из неё осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости. При переводе из инвестиционной недвижимости в занимаемый собственником объект недвижимости условная первоначальная стоимость для целей последующего учёта представляет собой справедливую стоимость на момент изменения целей использования. В случае, когда занимаемый собственником объект недвижимости становится объектом инвестиционной недвижимости, Общество учитывает такую недвижимость в соответствии с учётной политикой основных средств до момента изменения цели использования.

### **Обесценение нефинансовых активов**

На каждую отчётную дату Общество оценивает, существуют ли какие-либо признаки возможного обесценения актива, путём проверки наличия признаков обесценения балансовой стоимости активов.

Если такие признаки существуют, Общество оценивает возмещаемую стоимость активов и сравнивает с его балансовой стоимостью. Возмещаемая сумма актива представляет собой наибольшую величину из справедливой стоимости актива или генерирующей единицы за вычетом затрат на продажу или стоимости использования, и определяется для отдельного актива за исключением случаев, когда актив не генерирует притоков денежных средств, которые в значительной мере независимы от притоков денежных средств, генерируемых другими активами или группой активов. Если балансовая стоимость актива превышает возмещаемую сумму, то актив рассматривается как обесцененный и стоимость его уменьшается до возмещаемой суммы. Убыток от обесценения при этом относится на расходы в составе прибыли (убытка).

### **Финансовые инструменты**

Финансовые активы и обязательства признаются Обществом в финансовой отчётности тогда и только тогда, когда оно становится стороной по контракту на данный инструмент.

Финансовые активы и финансовые обязательства первоначально оцениваются по справедливой стоимости. Транзакционные издержки, напрямую связанные с приобретением или выпуском



финансовых активов и финансовых обязательств (кроме финансовых активов и финансовых обязательств, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки), соответственно увеличивают или уменьшают справедливую стоимость финансовых активов или финансовых обязательств при первоначальном признании.

Транзакционные издержки, напрямую относящиеся к приобретению финансовых активов или финансовых обязательств, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, относятся непосредственно на прибыли или убыток.

### **Финансовые активы**

#### **Первоначальное признание и оценка**

Финансовые активы при первоначальном признании классифицируются как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Классификация финансовых активов при первоначальном признании зависит от характеристик предусмотренных договором денежных потоков по финансовому активу и бизнес-модели, применяемой Обществом для управления этими активами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Общество применило упрощение практического характера, Общество первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Общество применило упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Для того чтобы финансовый актив можно было классифицировать и оценивать по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, необходимо, чтобы договорные условия этого актива обуславливали получение денежных потоков, которые являются «исключительно платежами в счёт основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. Такая оценка называется SPPI-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента. Финансовые активы, денежные потоки по которым не отвечают критерию «денежных потоков», классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток вне зависимости от бизнес-модели.

#### **Прекращение признания**

Прекращение признания финансовых активов производится в случае, когда Общество теряет контроль над правами по контракту на данный актив. Такая ситуация имеет место, когда права реализованы, переданы либо утратили силу.

Общество признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Общество ожидает получить, дисконтированной с использованием первоначальной эффективной процентной ставки или её приблизительного значения. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.

В отношении торговой и прочей дебиторской задолженности Общество применило упрощённый подход, предусмотренный стандартом, и рассчитало ожидаемые кредитные убытки за весь срок. Общество использовало матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учётом прогнозных факторов, специфичных для заёмщиков и общих экономических условий.

В случае других долговых финансовых активов (т.е. займов и банковских вкладов) ожидаемые кредитные убытки рассчитываются на 12 месяцев. 12-месячные ожидаемые кредитные убытки – это часть ожидаемых кредитных убытков за весь срок, представляющие собой ожидаемые убытки, которые возникают вследствие дефолтов по финансовому инструменту, возможные в течение 12 месяцев после отчётной даты.



Однако, в случае значительного увеличения кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания оценочный резерв под убытки оценивается по сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Общество считает, что по финансовому активу произошёл дефолт, если платежи по договору просрочены на 180 дней. Однако, в определенных случаях Общество также может прийти к заключению, что по финансовому активу произошёл дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Общество получит всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных по договору, без учёта механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых Обществом.

### **Финансовые обязательства**

#### ***Первоначальное признание и оценка***

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы и кредиторская задолженность.

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

Финансовые обязательства Общества включают торговую кредиторскую задолженность.

#### **Последующая оценка**

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

##### ***Кредиты и займы***

После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость рассчитывается с учётом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав финансовых расходов в отчёте о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

##### ***Торговая кредиторская задолженность***

Обязательства по торговой кредиторской задолженности учитываются по справедливой стоимости, которая должна быть уплачена в будущем за полученные товары и услуги.

### **Прекращение признания**

Признание финансового обязательства прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истёк. Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признаётся в отчёте о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

### **Взаимозачёт финансовых инструментов**

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачёту, а нетто-сумма представлению в отчёте о финансовом положении, когда имеется юридически защищённое в настоящий момент право на взаимозачёт признанных сумм и когда имеется намерение произвести расчёт на нетто-основе, реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

### **Аренда**

В момент заключения договора Общество оценивает, является ли соглашение арендой либо содержит ли оно признаки аренды. Иными словами, Общество определяет, передаёт ли договор право



контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

#### *Общество в качестве арендодателя*

Аренда, по которой у Общества остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчёте о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесённые при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

#### **Оценочные обязательства**

Оценочные обязательства признаются, если Общество имеет существующую обязанность (юридическую или обусловленную практикой), возникшую в результате прошлого события; отток экономических выгод, который потребуются для погашения этой обязанности, является вероятным, и может быть получена надёжная оценка суммы такой обязанности. Если Общество предполагает получить возмещение некоторой части или всех оценочных обязательств, например, по договору страхования, возмещение признаётся как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к оценочному обязательству, отражается в отчёте о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за вычетом возмещения.

Если влияние временной стоимости денег существенно, оценочные обязательства дисконтируются по текущей ставке до налогообложения, которая отражает, когда это применимо, риски, характерные для конкретного обязательства. Если применяется дисконтирование, то увеличение оценочного обязательства с течением времени признаётся как финансовые расходы.

#### **Вознаграждения работникам**

##### *Социальный налог и прочие отчисления*

Общество выплачивает социальный налог в соответствии с действующими законодательными требованиями Республики Казахстан по единой ставке в размере 9,5% от объекта исчисления за минусом суммы социальных отчислений, перечисляемых в НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан». Расходы по социальному налогу относятся на расходы в момент их возникновения.

Общество производит отчисления и платежи в Фонд обязательного социального медицинского страхования (ОСМС) по единой ставке (в размере 2%). Общество удерживает с дохода работников и оплачивает взносы за работников (в размере 2% в 2022 году и 2% в 2021 году) от объекта исчисления в фонд ОСМС.

##### *Пенсионные и прочие обязательства*

Общество не имеет каких-либо схем пенсионного обеспечения, помимо государственной пенсионной программы Республики Казахстан, которая требует от работодателя производить удержания, рассчитанные как 10% от текущих выплат по заработной плате. Общество производит отчисления пенсионных взносов за своих работников в АО «Единый накопительный пенсионный фонд».

Общество удерживает с заработной платы и иных выплат работникам, включая материальные блага, индивидуальный подоходный налог по единой ставке в размере 10%.

#### **Доход от реализации услуг по аренде**

Доход от инвестиционной недвижимости, представленной в операционную аренду, признается в качестве дохода в течении времени, поскольку покупатель одновременно получает и потребляет выгоды в процессе исполнения Обществом своих обязанностей по договору.

Доход от реализации услуг по аренде признается тогда, когда контроль над услугой передаётся покупателю, в сумме, отражающей возмещение, которое Общество ожидает получить в обмен на эти услуги.

#### **Признание расходов**



Расходы признаются по мере их фактического использования и отражаются в отчёте о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в том периоде, к которому они относятся на основе принципа начисления.

### **Дивиденды**

Дивиденды акционерам Общества отражаются в качестве обязательства в финансовой отчётности Общества в том периоде, в котором они были утверждены к выплате акционерами Общества. Согласно законодательству, распределение утверждается акционерами. Соответствующая сумма признаётся непосредственно в составе капитала.

### **Налогообложение**

Корпоративный подоходный налог включает текущий и отложенный налоги. Текущий подоходный налог признается в составе прибыли или убытка, отложенный налог признается в составе прибыли или убытка, кроме случаев, когда он относится к статьям, признающимся непосредственно в капитале.

Налогооблагаемый доход отличается от чистой прибыли, отражённой в отчёте о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, поскольку не включает статьи доходов и расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие периоды, а также исключает необлагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Общества по подоходному налогу осуществляется с использованием ставок налога, действующих на дату составления финансовой отчётности.

Текущий подоходный налог представляет собой ожидаемый налог, уплачиваемый с налогооблагаемого дохода за год, рассчитанный с использованием налоговых ставок, действующих на отчётную дату, и любые корректировки налога к уплате в отношении прошлых лет.

Отложенный подоходный налог определяется с использованием метода обязательств по балансу с учётом временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, используемой в целях финансовой отчётности, и суммами, используемыми в налоговых целях. Расчёт суммы отложенного налога основывается на предполагаемом способе реализации или урегулирования балансовой стоимости активов или обязательств с использованием налоговых ставок, действующих на отчётную дату.

Отложенный налоговый актив отражается только в той степени, в которой существует вероятность наличия в будущем налогооблагаемого дохода, за счёт которого могут быть покрыты временные разницы, неиспользованные налоговые убытки и кредиты. Отложенные налоговые активы уменьшаются в той степени, в которой реализация налогового актива становится невозможной.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов проверяется на каждую отчётную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации налогового требования, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Помимо подоходного налога, в Республике Казахстан существует ряд налогов и платежей, связанных с операционной деятельностью Общества. Данные налоги включены в статьи себестоимости реализованной продукции, расходов по реализации и административных расходов в отчёте о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе Общества за отчётный год.

### **Раскрытие информации о связанных сторонах**

Сторона считается связанной с Обществом, если эта сторона прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников контролирует Общество или контролируется ей, имеет долю в Обществе, обеспечивающую значительное влияние над ней при принятии финансовых и операционных решений.

Операции между связанными сторонами – это передача ресурсов, услуг или обязательств между связанными сторонами, независимо от того, взимается плата или нет.

### **События после отчётной даты**

События после отчётной даты – это события, как благоприятные, так и не благоприятные, которые происходят в период между отчётной датой и датой утверждения финансовой отчётности. События, подтверждающие существование на отчётную дату условия, отражаются в финансовой отчётности (корректирующие события). События, свидетельствующие о возникших после отчётной даты условиях, не отражаются в финансовой отчётности (не корректирующие события).



#### 4. ОБЛАСТИ СУЩЕСТВЕННЫХ ОЦЕНОК РУКОВОДСТВА И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЁННОСТИ ОЦЕНОК

Подготовка финансовой отчётности Общества требует от руководства делать оценки, которые влияют на представленные в отчётности суммы активов и обязательств на отчётную дату, а также суммы доходов и расходов в течение закончившегося периода. Руководство регулярно проводит оценку своих суждений и оценок.

Руководство основывает свои оценки и суждения на историческом опыте и на различных факторах, которые считаются разумными в данных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок при различных допущениях и условиях.

Расчётные оценки и допущения рассмотрены на основании непрерывности деятельности. Изменения бухгалтерских расчётов отражаются в том периоде, в котором эти изменения произошли.

Основные допущения и прочие основные источники неопределённости в оценках на отчётную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств, рассматриваются ниже.

##### *Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости*

Общество оценивает справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на каждую отчётную дату в виду учёта инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости в соответствии с учётной политикой Общества.

Общество привлекло независимого оценщика для оценки инвестиционного имущества на 01 августа 2021 года (земля, здание) и на 10 декабря 2021 года («прочее») как того требуют положения МСФО 40 «Инвестиционная недвижимость». Оценка привела к увеличению балансовой стоимости инвестиционного имущества на 141 385 тысяч тенге (2020 год: на 6 382 тысяч тенге), признанному в составе отчёта о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (*Примечание 6*). Оценка была произведена в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» и другими нормативными правовыми актами Республики Казахстан. Оценщик применил следующие методы оценки справедливой стоимости инвестиционного имущества: оценка зданий ТРЦ и ТЦ в г. Алматы и г. Усть-Каменогорск и земельных участков, на которых они расположены была проведена доходным и затратным методами, ставка капитализации составила 24,32-31,15 за 2021 год (2020 год: 28,01-30,84), средняя ставка аренды за 1 кв.м (тыс.тенге) 4,018-3,173 за 2021 год (2020 год: 6,339-2,952); при оценке прочего инвестиционного имущества был применён сравнительный подход в рамках которого использован метод сравнительного анализа.

##### *Справедливая стоимость финансовых инструментов*

В случаях, когда справедливая стоимость финансовых инструментов и финансовых обязательств, признанных в отчёте о финансовом положении, не может быть определена на основании данных активных рынков, она определяется с использованием методов оценки, включая модель дисконтированных денежных потоков. В качестве исходных данных для этих моделей по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым, требуется определённая доля суждения для установления справедливой стоимости. Суждения включают учёт таких исходных данных как риск ликвидности, кредитный риск и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, отражённую в финансовой отчётности. Более подробная информация приводится в *Примечании 20*.

##### *Налогообложение*

В отношении интерпретации сложного налогового законодательства, изменений в налоговом законодательстве, а также сумм и сроков получения будущего налогооблагаемого дохода существует риск возникновения дополнительных налоговых обязательств в будущем. В ходе обычного процесса деятельности проводится много операций и расчётов, в отношении которых невозможно окончательно определить налоговые суммы. В результате, Общество признает свои налоговые обязательства на основании оценок того, возникнут ли дополнительные налоги, штрафы и пени. Данные налоговые обязательства признаются, если Общество полагает, что определенные статьи налоговых деклараций могут быть оспорены или не будут полностью подтверждены проверкой налоговыми органами несмотря



на то, что Общество считает, что статьи налоговых деклараций должным образом обоснованы. Общество считает, что начисленные ею налоговые обязательства являются верными по всем открытым для аудита годам, они основаны на оценке многих факторов, включая опыт прошлых лет и интерпретации налогового законодательства. Эта оценка основана на оценках и допущениях и может включать ряд комплексных суждений о будущих событиях. В той мере, в какой окончательные налоговые последствия данных вопросов отличаются от представленных сумм, такие различия повлияют на расходы по налогам в том периоде, в котором проводилась оценка данных налоговых обязательств.

## 5. ПЕРЕСЧЁТ СРАВНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ

## 6. ИНВЕСТИЦИОННОЕ ИМУЩЕСТВО

|                                        | Земля     | Здания и сооружения | Оборудование и прочие | Итого     |
|----------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------------|-----------|
| На 31 декабря 2020 года                | 1 512 617 | 2 321 825           | 126 230               | 3 960 672 |
| Поступление                            | -         | -                   | -                     | -         |
| Выбытие                                | -         | -                   | -                     | -         |
| Переоценка справедливой стоимости      | 204 767   | (60 964)            | (2 418)               | 141 385   |
| На 31 декабря 2021 года                | 1 717 384 | 2 260 861           | 123 812               | 4 102 057 |
| Поступление                            | -         | -                   | -                     | -         |
| Выбытие                                | -         | -                   | -                     | -         |
| Переоценка справедливой стоимости      | 495 711   | (20 949)            | -                     | 474 762   |
| На 31 декабря 2022 года (неаудировано) | 2 213 095 | 2 239 912           | 123 812               | 4 576 819 |

В течение 2022 года, Общество признало доход от переоценки инвестиционной недвижимости в размере 474 762 тысяч тенге (2021 год: 141 385 тысяч тенге).

На 31 декабря 2022 и 2021 годов земля и здания ТРЦ и ТЦ в г. Алматы и г. Усть-Каменогорск находятся в обременении, согласно требованиям законодательства Республики Казахстан в отношении аренды со сроком свыше одного года.

## 7. КРАТКОСРОЧНАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

|                                                           | 31 декабря 2022 года | 31 декабря 2021 года |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Торговая дебиторская задолженность третьих сторон в тенге | 637 221              | 580 578              |
|                                                           | 637 221              | 580 578              |

На 31 декабря 2022 года анализ торговой дебиторской задолженности по срокам давности представлен следующим образом:

|                                                          | Итого   | Не просроченная и не обесценённая | Просроченная, но не обесценённая |                   |                |
|----------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                          |         |                                   | Менее 90 дней                    | От 91 до 180 дней | Более 181 дней |
| Расчётная общая валовая балансовая стоимость при дефолте | 637 221 | 637 221                           | -                                | -                 | -              |
| Ожидаемые кредитные убытки                               | -       | -                                 | -                                | -                 | -              |

На 31 декабря 2021 года анализ торговой дебиторской задолженности по срокам давности представлен следующим образом:

|                                                          | Итого   | Не просроченная и не обесценённая | Просроченная, но не обесценённая |                   |                |
|----------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                          |         |                                   | Менее 90 дней                    | От 91 до 180 дней | Более 181 дней |
| Расчётная общая валовая балансовая стоимость при дефолте | 580 578 | 580 578                           | -                                | -                 | -              |



Ожидаемые кредитные  
убытки

- - - - -

За годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов, Общество не признало резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности.

## 8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

На 31 декабря денежные средства включали:

|                                                     | 31 декабря 2022 года | 31 декабря 2021 года |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Денежные средства на текущих счетах в банке в тенге | 109 039              | 191 288              |
|                                                     | <b>109 039</b>       | <b>191 288</b>       |

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов остатки на текущих счетах в банке являются беспроцентными. Денежные средства Общества не выступают предметом залога, у Общества нет денежных средств, ограниченных в использовании.

## 9. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

### Акционерный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов акционерный капитал Общества был образован путём выпуска и размещения простых акций в количестве 7 267 штук и привилегированных акций в количестве 2 422 штук с номинальной стоимостью 320 тысяч тенге (Примечание 1).

|                         | 31 декабря 2022 года | 31 декабря 2021 года |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Простые акции           | 2 325 440            | 2 325 440            |
| Привилегированные акции | 775 040              | 775 040              |
|                         | <b>3 100 480</b>     | <b>3 100 480</b>     |

### Дивиденды

Владельцы привилегированных акций имеют право на получение ежеквартальных дивидендов в гарантированном размере 60 000 тенге на одну привилегированную акцию, но не менее размера дивидендов, начисляемых по простым акциям за этот же период. В 2022 году Общество, в соответствии с решениями Общего собрания акционеров, начислило дивиденды по простым и привилегированным акциям в размере 2 575 256 тысячи тенге (2021 год: 2 887 322 тысячи тенге), и выплатило 3 396 493 тысячи тенге (2021 год: 2 742 956 тысячи тенге) с удержанием подоходного налога в размере 178 762 тысячи тенге (2021 год: 144 366 тысячи тенге).

| Решение Общего собрания акционеров |               | Дивиденды на 1 акцию (тенге) |                   | За период     |
|------------------------------------|---------------|------------------------------|-------------------|---------------|
| №                                  | дата          | простая                      | привилегированная |               |
| 2                                  | 18.02.2022 г. | 60 000                       | -                 | 3 кв. 2021 г. |
| 5                                  | 15.04.2022 г. | 18 000                       | 18 000            | 3 кв. 2021 г. |
| 6                                  | 01.07.2022 г. | 87 000                       | 27 000            | 4 кв. 2021 г. |
| 11                                 | 20.10.2022 г. | 76 000                       | 16 000            | 1 кв. 2022 г. |
| 12                                 | 17.11.2022 г. | 83 000                       | 23 000            | 2 кв. 2022 г. |

| Решение Общего собрания акционеров |               | Дивиденды на 1 акцию (тенге) |                   | За период     |
|------------------------------------|---------------|------------------------------|-------------------|---------------|
| №                                  | дата          | простая                      | привилегированная |               |
| 2                                  | 29.01.2021 г. | 12 000                       | 12 000            | 2 кв. 2020 г. |
| 3                                  | 26.03.2021 г. | 63 000                       | 3 000             | 3 кв. 2020 г. |
| 5                                  | 25.06.2021 г. | 79 000                       | 19 000            | 4 кв. 2020 г. |
| 7                                  | 24.09.2021 г. | 71 000                       | 11 000            | 1 кв. 2021 г. |
| 9                                  | 01.12.2021 г. | 73 000                       | 13 000            | 2 кв. 2021 г. |

Владельцы привилегированных акций имеют право голоса, если общее собрание акционеров рассматривает вопрос о принятии решения, ограничивающего права владельцев привилегированных акций, а также решения о реорганизации или ликвидации Общества, и в том случае, если дивиденды по привилегированным акциям не выплачиваются в течение 3 (трёх) месяцев после объявленной даты выплаты.



## Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию рассчитывается делением чистой прибыли за год на средневзвешенное количество простых акций, находящихся в обращении в течение года.

Разводняющий убыток на акцию равен базовому убытку на акцию в виду отсутствия у Общества разводняющих потенциальных обыкновенных акций.

Следующая таблица представляет данные о прибыли и количестве акций, используемые при расчёте базовой и разводненной прибыли на акцию:

|                                                           | 2022 год  | 2021 год  |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Прибыль за год                                            | 3 969 246 | 3 100 903 |
| Выплаты по привилегированным дивидендам                   | (646 674) | (108 990) |
| Прибыль, относящаяся к держателям простых акций           | 3 322 572 | 2 991 913 |
| Количество простых акций на отчётную дату (штук)          | 7 267     | 7 267     |
| Базовая и разводняющая прибыль на простую акцию (в тенге) | 457 214   | 411 712   |

## 10. КРАТКОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

На 31 декабря 2022 и 2021 годов краткосрочная кредиторская задолженность включала:

|                                                | 31 декабря 2022 года | 31 декабря 2021 года |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Кредиторская задолженность поставщикам в тенге | 27 840               | 22 490               |
|                                                | 27 840               | 22 490               |

На 31 декабря 2022 и 2021 годов кредиторская задолженность была выражена в тенге и проценты не начислялись.

## 11. ТЕКУЩИЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31 декабря 2022 и 2021 годов текущие налоговые обязательства включали:

|                                 | 31 декабря 2022 года | 31 декабря 2021 года |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Налог на добавленную стоимость  | 127 805              | 103 007              |
| Индивидуальный подоходный налог | 62 188               | 29 908               |
| Прочие налоги                   | 139                  | 643                  |
|                                 | 190 132              | 133 558              |

## 12. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31 декабря 2022 и 2021 годов краткосрочная обязательства включали:

|                                             | 31 декабря 2022 года | 31 декабря 2021 года |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Краткосрочная задолженность по оплате труда | 1 515                | 2 321                |
| Резервы по неиспользованным отпускам        | 3 005                | 7 534                |
|                                             | 4 520                | 9 855                |

За годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов изменения в резервах по неиспользованным отпускам работникам представлены следующим образом:

|                               | 2022 год | 2021 год |
|-------------------------------|----------|----------|
| На 1 января                   | 7 534    | 5 986    |
| Начисление (Примечание 15)    | 3 005    | 7 534    |
| Восстановлено (Примечание 15) | (7 534)  | (5 986)  |
| На 31 декабря                 | 3 005    | 7 534    |

На 31 декабря 2022 и 2021 годов прочие краткосрочные обязательства были выражена в тенге и проценты не начислялись.

## 13. ДОХОДЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ ПО АРЕНДЕ

|                                         | 2022 год  | 2021 год  |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| Доходы от аренды                        | 3 478 547 | 2 980 542 |
| Доходы от возмещения коммунальных услуг | 421 907   | 352 090   |



|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| Доходы от других услуг | -                | 2 618            |
|                        | <b>3 900 454</b> | <b>3 335 250</b> |

За годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов, доходы от реализации услуг по аренде признавались в течение периода и на территории Республики Казахстан.

#### 14. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ УСЛУГ

|                                              | 2022 год       | 2021 год       |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Коммунальные услуги                          | 308 126        | 264 627        |
| Налоги и другие платежи в бюджет             | 36 003         | 36 579         |
| Расходы на ремонт и техническое обслуживание | 2 672          | 13 571         |
| Страхование имущества                        | 1 642          | 3 133          |
| Прочие                                       | 290            | 207            |
|                                              | <b>348 733</b> | <b>318 117</b> |

Общество заключило договор об управлении инвестиционным портфелем с управляющей компанией АО «ИФД «YURTA» (ранее – АО «ИФД «RESMI») (далее – «Управляющий»). Согласно договору, Общество передаёт Управляющему Активы в доверительное управление. В рамках заключённого договора Управляющий осуществляет от своего имени управление переданным во владение, пользование и распоряжение Активами в интересах клиента, являющегося выгодоприобретателем по данному договору.

#### 15. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

|                                                      | 2022 год      | 2021 год      |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Расходы по заработной плате и соответствующие налоги | 36 308        | 42 356        |
| Доверительное управление                             | 10 886        | 8 757         |
| Консультационные и другие профессиональные услуги    | 1 750         | 3 350         |
| Резерв по неиспользованным отпускам (Примечание 12)  | 3 005         | 1 548         |
| Расходы связи                                        | 1 778         | 430           |
| Комиссия банка                                       | 95            | 88            |
| Прочие                                               | 1 075         | 263           |
|                                                      | <b>54 897</b> | <b>56 792</b> |

#### 16. РАСХОДЫ ПО КОРПОРАТИВНОМУ ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ

Общество составляет расчёты по подоходному налогу на основании данных налогового учёта, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства Республики Казахстан, которые могут отличаться от МСФО. Ставка корпоративного подоходного налога для юридических лиц Республики Казахстан на 2022 и 2021 годы установлена в размере 20%. В связи с тем, что некоторые виды расходов не учитываются для целей налогообложения, а также ввиду наличия необлагаемого налогом дохода, у Общества возникают определенные налоговые разницы.

Расходы по корпоративному подоходному налогу за годы, закончившиеся 31 декабря составили следующее:

|                                                       | 2022 год     | 2021 год   |
|-------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Расходы по текущему корпоративному подоходному налогу | 3 565        | 759        |
|                                                       | <b>3 565</b> | <b>759</b> |

#### Сверка действующей налоговой ставки

Сумма корпоративного подоходного налога отличается от его теоретической суммы, рассчитанной путём умножения прибыли до налогообложения на ставку корпоративного подоходного налога, следующим образом:

|                                                        | 2022 год  | 2021 год  |
|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Прибыль до налогообложения                             | 3 972 811 | 3 101 662 |
| Установленная ставка корпоративного подоходного налога | 20%       | 20%       |
| Расчётная сумма налога по установленной ставке         | 794 562   | 620 332   |



|                                                                     |              |            |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Невычитаемый доход от переоценки инвестиционного имущества*         | (94 952)     | (28 277)   |
| Необлагаемый доход от инвестиционной деятельности*                  | (695 709)    | (591 644)  |
| Невычитаемые расходы, связанные с получением инвестиционного дохода | (245)        | (348)      |
| <b>Расходы по корпоративному подоходному налогу</b>                 | <b>3 565</b> | <b>759</b> |

\*Согласно статье 241 Налогового Кодекса Республики Казахстан инвестиционные доходы, полученные акционерными инвестиционными фондами от инвестиционной деятельности в соответствии с законодательством Республики Казахстан об инвестиционных фондах, и учтённые кастодианом акционерного инвестиционного фонда подлежат исключению из совокупного годового дохода Общества. В сентябре 2018 года Общество заключило договор с кастодианом АО «АТФ Банк» (с сентября 2021 года АО «First Heartland Jusan Bank») стал правопреемником АО «АТФ Банк» по всем его правам и обязательствам перед партнёрами и клиентами). Соответственно, Общество исключило из совокупного годового дохода за 2022 и 2021 годы, инвестиционные доходы, учтённые кастодианом. Расходы, связанные с получением инвестиционного дохода и учтённые кастодианом, также не подлежат вычетам.

## 17. ДОГОВОРНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### *Политические и экономические условия*

Рынки развивающихся стран, включая Республику Казахстан, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых стран. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в Республике Казахстан, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития Республики Казахстан в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменения политической ситуации в стране. В связи с тем, что Республика Казахстан добывает и экспортирует большие объёмы нефти и газа, экономика страны особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В настоящее время невозможно определить влияние последующей возможной девальвации на экономику страны и банковскую систему. Финансовое состояние и будущая деятельность Общества могут ухудшиться вследствие продолжающихся экономических проблем, присущих развивающейся стране, и темпов кредитования экономики и населения. Руководство Общества не может предвидеть ни степень, ни продолжительность экономических трудностей или оценить их влияние, если таковое будет, на финансовые результаты Общества.

### *Пандемия коронавируса (COVID-19)*

В связи с распространением пандемии коронавируса (COVID-19) многими странами, включая Республику Казахстан, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что как сама пандемия, так и меры по минимизации её последствий могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. Однако, на данный момент руководство Общества не может оценить с достаточной степенью уверенности эффект такого влияния на будущую деятельность Общества.

### *Судебные иски*

На дату утверждения финансовой отчётности у Общества не существует текущих судебных разбирательств или неразрешённых исков, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Общества, обязательства по которым были бы начислены или раскрыты в данной финансовой отчётности.

### *Налогообложение*

Налоговое законодательство страны, может иметь более чем одно толкования. Также существует риск принятия налоговыми органами произвольных суждений, относящихся к хозяйственной деятельности. В случае такого рода оспаривания налоговыми органами суждений руководства касательно деятельности Общества, могут возникнуть дополнительные налоги, штрафы и пени. Налоговые органы могут проводить проверку налоговой отчётности за последние пять лет. Однако, проведение налоговой проверки не означает, что вышестоящий налоговый орган не может провести проверку повторно. Кроме того, в соответствии с разъяснениями судебных органов срок, за который может быть проверена налоговая отчётность, может быть продлён, в случае признания судом факта воспрепятствования проведению проверки налоговыми органами. Руководство Общества считает, что все необходимые



налоговые начисления проведены, и, соответственно, начисление соответствующих резервов в финансовой информации не требуется.

## 18. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанные стороны включают в себя ключевой управленческий персонал Общества, Акционеров и организации, находящиеся под общим контролем конечной контролирующей стороны.

Остатки по операциям со связанными сторонами за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов представлены обязательствами по привилегированным акциям в сумме 138 054 тысяч тенге (2021 год: 138 054 тысяч тенге). Иных операций со связанными сторонами не осуществлялось.

Денежные потоки связанным сторонам в течение 2022 и 2021 годов представлены следующим образом:

|                                           | 2022 год         | 2021 год         |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Денежные потоки связанным сторонам</b> |                  |                  |
| Выплата дивидендов (Примечание 9)         | 3 396 493        | 2 742 956        |
|                                           | <b>3 396 493</b> | <b>2 742 956</b> |

### *Вознаграждение ключевому управленческому персоналу*

В 2022 и 2021 годах ключевой персонал состоял из 4 человек. Общая сумма вознаграждения ключевому персоналу за 2022 год составила 15 681 тысяч тенге (2021 год: 16 359 тысяч тенге) и включает в себя доходы в виде оплаты труда, включённые в отчёт о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе административных расходов Общества.

## 19. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

### *Кредитный риск*

Общество подвергается кредитному риску, то есть риску неисполнения своих обязательств одной стороной по возврату дебиторской задолженности и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Прямой кредитный риск представляет собой риск убытка в результате дефолта контрагента в отношении статей финансового положения. Общество не ожидает дефолта своих контрагентов, имея в виду их кредитное качество. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 Общество создаёт резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой дебиторской задолженности (Примечание 7).

Общество размещает деньги в казахстанском банке (Примечание 8). Руководство Общества периодически пересматривает кредитные рейтинги этого банка с целью исключения чрезвычайных кредитных рисков. Все остатки по счетам не являются просроченными или обесцененными.

Следующая таблица показывает суммы по денежным средствам на отчетную дату с использованием кредитных рейтингов «Moody's Investors Service», «S&P Global Ratings».

|                                    | Рейтинг<br>2022 год | Рейтинг<br>2021 год | Остатки на<br>банковских счетах<br>до востребования | Остатки на<br>банковских счетах<br>до востребования |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| АО «First Heartland<br>Jusan Bank» | B- / Стабильный     | BB/ Стабильный      | 109 039                                             | 191 288                                             |

### *Риск ликвидности*

Риск ликвидности – это риск того, что Общество не сможет выполнить свои обязательства по выплатам при наступлении срока их погашения в обычных или непредвиденных условиях. С целью ограничения этого риска руководство осуществляет управление активами, учитывая ликвидность, и ежедневный мониторинг будущих денежных потоков и ликвидности.

В следующей таблице представлена информация по срокам погашения финансовых обязательств Общества на основании договорных недисконтированных платежей:

| 31 декабря 2022 года |            |                     |         |       |
|----------------------|------------|---------------------|---------|-------|
| Менее 1<br>месяца    | 1-3 месяца | 3 месяца<br>- 1 год | 1-5 лет | Всего |



|                                          |                |          |          |          |                |
|------------------------------------------|----------------|----------|----------|----------|----------------|
| Дивиденды к уплате                       | 138 054        | -        | -        | -        | 138 054        |
| Краткосрочная кредиторская задолженность | 27 840         | -        | -        | -        | 27 840         |
| <b>Итого:</b>                            | <b>165 894</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>165 894</b> |

| 31 декабря 2021 года                     |                   |            |                     |          |                |
|------------------------------------------|-------------------|------------|---------------------|----------|----------------|
|                                          | Менее 1<br>месяца | 1-3 месяца | 3 месяца -<br>1 год | 1-5 лет  | Всего          |
| Дивиденды к уплате                       | 138 054           | -          | -                   | -        | 138 054        |
| Краткосрочная кредиторская задолженность | 22 454            | 36         | -                   | -        | 22 490         |
| <b>Итого:</b>                            | <b>160 508</b>    | <b>36</b>  | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>160 544</b> |

### Управление капиталом

Основной целью Общества в отношении управления капиталом является обеспечение стабильной кредитоспособности и нормального уровня достаточности капитала для ведения деятельности Общества и максимизации прибыли акционеров. Общество управляет структурой капитала и изменяет её в соответствии с изменениями экономических условий. За годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов, не происходило изменений в объектах, политике и процессах управления капиталом.

## 20. ИНФОРМАЦИЯ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ И НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Общество определяет справедливую стоимость активов и обязательств, отражённых в отчёте о финансовом положении с использованием иерархии справедливой стоимости, отражающей важность исходных данных, используемых для проведения оценки.

Балансовая стоимость денежных средств, торговой и прочей дебиторской задолженности, торговой и прочей кредиторской задолженности, прочих финансовых обязательств приблизительно равна их справедливой стоимости ввиду краткосрочности данных финансовых инструментов.

В таблице ниже представлена иерархия источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств. Раскрытие количественной информации об иерархии оценок справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2022 года:

|                                                                    | Уровень 1 | Уровень 2 | Уровень 3 | Итого     |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Активы, справедливая стоимость, которых раскрывается</b>        |           |           |           |           |
| Инвестиционное имущество                                           | -         | -         | 4 576 819 | 4 576 819 |
| Торговая дебиторская задолженность                                 | -         | -         | 637 221   | 637 221   |
| <b>Обязательства, справедливая стоимость, которых раскрывается</b> |           |           |           |           |
| Дивиденды к уплате                                                 | =         | =         | 138 054   | 138 054   |
| Краткосрочная кредиторская задолженность                           | -         | -         | 27 840    | 27 840    |

Раскрытие количественной информации об иерархии оценок справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2021 года:

|                                                                    | Уровень 1 | Уровень 2 | Уровень 3 | Итого     |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Активы, справедливая стоимость, которых раскрывается</b>        |           |           |           |           |
| Инвестиционное имущество                                           | -         | -         | 4 102 057 | 4 102 057 |
| Торговая дебиторская задолженность                                 | -         | -         | 580 578   | 580 578   |
| <b>Обязательства, справедливая стоимость, которых раскрывается</b> |           |           |           |           |
| Дивиденды к уплате                                                 | -         | -         | 138 054   | 138 054   |
| Краткосрочная кредиторская задолженность                           | -         | -         | 22 490    | 22 490    |

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости финансовых инструментов Общества, которые не отражаются по справедливой стоимости в отчёте о финансовом положении.



|                                          | Оценка на 31 декабря 2022 года |                        | Оценка на 31 декабря 2021 года |                        |
|------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|
|                                          | Балансовая стоимость           | Справедливая стоимость | Балансовая стоимость           | Справедливая стоимость |
| <b>Финансовые активы</b>                 |                                |                        |                                |                        |
| Денежные средства                        | 109 039                        | 109 039                | 191 288                        | 191 288                |
| Торговая дебиторская задолженность       | 637 221                        | 637 221                | 580 578                        | 580 578                |
| <b>Финансовые обязательства</b>          |                                |                        |                                |                        |
| Дивиденды к уплате                       | 138 054                        | 138 054                | 138 054                        | 138 054                |
| Краткосрочная кредиторская задолженность | 27 840                         | 27 840                 | 22 490                         | 22 490                 |

## 21. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЁТНОЙ ДАТЫ

В условиях геополитической обстановки, сложившейся вокруг ситуации с Украиной государства-члены ЕС и другие страны, ввели несколько пакетов санкций против России. Ограничения затронули Центральный Банк России и крупные российские банки, а также нескольких секторов российской экономики. Экономика Казахстана подвязана к российской экономике посредством тесных взаимоотношений в торговле. Россия — крупнейший импортёр для Казахстана с долей почти 42,1 % от всего импорта.

Поскольку антироссийские санкции ещё действуют и геополитическая ситуация в целом нестабильна, чрезвычайно сложно предсказать полную степень и продолжительность их воздействия на бизнес Общества. В целом взвешенная денежно-кредитная политика, проводимая Правительством Казахстана в рамках инфляционного таргетирования, способна эффективно предупредить распространение последствий внешнего шока на экономику страны и обеспечить защиту тенговых активов.

Генеральный директор



*Салдина*

Салдина Д.М.