

**АО «Акционерный инвестиционный
фонд недвижимости «RETAM»**

Финансовая отчётность
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

с Аудиторским отчётом независимых аудиторов

АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «РЕТАМ»

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА	3
ОТЧЁТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЁТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА:	4-5
Отчёт о финансовом положении	6
Отчёт о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Отчёт об изменениях в собственном капитале	8
Отчёт о движении денежных средств	9
Примечания к финансовой отчётности	10-29

АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном аудиторском отчёте, сделано с целью разграничения ответственности независимых аудиторов и руководства в отношении финансовой отчётности АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM» (далее «Общество»).

Руководство отвечает за подготовку финансовой отчётности, достоверно отражающей финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также результаты деятельности, изменения в собственном капитале и движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности (далее «МСФО»).

При подготовке финансовой отчётности руководство несёт ответственность за:

- выбор надлежащих принципов бухгалтерского учёта и их последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчётов;
- соблюдение требований МСФО;
- подготовку финансовой отчётности из допущения, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несёт ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надёжной системы внутреннего контроля Общества;
- поддержание системы бухгалтерского учёта, позволяющей в любой момент с достаточной степенью точности подготовить информацию о финансовом положении Общества и обеспечить соответствие финансовой отчётности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учёта в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- принятие мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов Общества;
- выявление и предотвращение фактов недобросовестных действий или ошибок.

Руководство обоснованно предполагает, что Общество продолжит деятельность в обозримом будущем. Финансовая отчётность Общества, следовательно, подготовлена в соответствии с принципом непрерывной деятельности.

Данная финансовая отчётность за год, закончившийся, 31 декабря 2021 года была утверждена руководством Общества 23 декабря 2022 года.

От имени руководства АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»:

Салдина

Генеральный директор
Салдина Д.М.

23 декабря 2022 года



Сороколет

Главный бухгалтер
Сороколет Д.Г.

АУДИТОРСКИЙ ОТЧЁТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Акционерам и Руководству АО «АИФН «RETAM»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчётности АО «АИФН «RETAM» (далее «Общество»), состоящей из отчёта о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчёта о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отчёта об изменениях в собственном капитале и отчёта о движении денежных средств, за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к финансовой отчётности, включая краткий обзор основных положений учётной политики.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчётность представляет достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудиторов за аудит финансовой отчётности» нашего отчёта. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчётности в Казахстане, и мы выполнили другие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочие сведения

Аудит финансовой отчётности Общества за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, был проведён другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по этой отчётности 21 июня 2021 года.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за финансовую отчётность

Руководство несёт ответственность за подготовку и достоверное представление указанной финансовой отчётности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки финансовой отчётности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке финансовой отчётности руководство несёт ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчётности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить её деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности. Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой финансовой отчётности Общества.

Ответственность аудиторов за аудит финансовой отчётности

Наша цель состоит в том, чтобы получить разумную уверенность в том, что финансовая отчётность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске отчёта аудиторов, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведённый в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой финансовой отчётности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение, сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в отношении этих рисков; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющее значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности на основании полученных аудиторских доказательств – вывода о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны обратить внимание в нашем аудиторском отчете на соответствующее раскрытие информации в финансовой отчетности и, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского отчета. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления финансовой отчетности, её структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность и лежащие в её основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения помимо прочего информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также утверждаем, что соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости, и обсудили все значимые вопросы.



Мухаметжанов Ж.Т.
Аудитор 0236

Квалификационное свидетельство аудитора
№0000236 от 29 апреля 1996 года

23 декабря 2022 года
г. Алматы



Сламбекова Р.Ж.
Генеральный директор
ТОО «Независимая аудиторская компания
«Concord»
Государственная лицензия на занятие
аудиторской деятельностью серия МФЮ-2
№0000084, выданная Министерством Финансов
Республики Казахстан 05 марта 2012 года


АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»
 ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

(в тысячах казахстанских тенге)

	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года (пересчитано*)
Активы			
Долгосрочные активы			
Инвестиционное имущество	6	4 102 057	3 960 672
		4 102 057	3 960 672
Краткосрочные активы			
Краткосрочная дебиторская задолженность	7	580 578	401 672
Текущие налоговые активы		2 751	12 599
Прочие краткосрочные активы		4 059	5 415
Денежные средства	8	191 288	274 343
		778 676	694 029
Итого активы		4 880 733	4 654 701
Собственный капитал и обязательства			
Собственный капитал			
Акционерный капитал	9	3 100 480	3 100 480
Нераспределённая прибыль		1 475 538	1 261 957
Итого собственный капитал		4 576 018	4 362 437
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочная кредиторская задолженность	10	22 490	20 308
Подоходный налог к уплате		758	212
Текущие налоговые обязательства	11	133 558	125 292
Дивиденды к уплате	9	138 054	138 054
Прочие краткосрочные обязательства	12	9 855	8 398
Итого обязательства		304 715	292 264
Итого собственный капитал и обязательства		4 880 733	4 654 701


Некоторые суммы, указанные в этом столбце, не соответствуют финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, поскольку они отражают проведённые корректировки, как подробно описано в Примечании 5.

От имени руководства АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»:


 Генеральный директор
 Салдина Д.М.

23 декабря 2022 года




 Главный бухгалтер
 Сороколет Д.Г.

Отчёт о финансовом положении следует читать вместе с примечаниями к финансовой отчётности, представленными на стр. 10-29.



АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»

ОТЧЁТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

(в тысячах казахстанских тенге)

	Прим.	2021 год	2020 год (пересчитано*)
Доходы от реализации услуг по аренде	13	3 335 250	3 154 487
Себестоимость реализованных услуг	14	(318 117)	(255 670)
Валовая прибыль		3 017 133	2 898 817
Административные расходы	15	(56 792)	(66 851)
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости	6	141 385	6 382
Операционная прибыль		3 101 726	2 838 348
Финансовые доходы		-	7 458
Прочие расходы		(64)	-
Прибыль до налогообложения		3 101 662	2 845 806
Расходы по корпоративному подоходному налогу	16	(759)	(275)
Прибыль за год		3 100 903	2 845 531
Базовая и разводненная прибыль на акцию (в тенге)	9	411 712	380 237
Прочий совокупный доход, за вычетом налогов		-	-
Итого совокупный доход за год, за вычетом налогов		3 100 903	2 845 531

Некоторые суммы, указанные в этом столбце, не соответствуют финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, поскольку они отражают проведённые корректировки, как подробно описано в Примечании 5.

От имени руководства АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»:

Салдина

Генеральный директор
Салдина Д.М.

23 декабря 2022 года



Сороколет

Главный бухгалтер
Сороколет Д.Г.

Отчёт о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует читать вместе с примечаниями к финансовой отчётности, представленными на стр. 10-29.



АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»

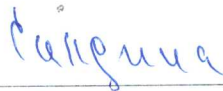
ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

(в тысячах казахстанских тенге)


	Акционерный капитал	Нераспределённая прибыль	Итого
На 31 декабря 2019 года	3 100 480	1 003 374	4 103 854
Прибыль за год		2 851 517	2 851 517
Итого совокупный доход за год	-	2 851 517	2 851 517
Дивиденды (Примечание 9)	-	(2 586 948)	(2 586 948)
На 31 декабря 2020 года	3 100 480	1 267 943	4 368 423
Корректировка предыдущего периода*	-	(5 986)	(5 986)
На 01 января 2021 года (пересчитано)*	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
Дивиденды (Примечание 9)		(2 887 322)	(2 887 322)
На 31 декабря 2021 года	3 100 480	1 475 538	4 576 018

Некоторые суммы, указанные в этом столбце, не соответствуют финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, поскольку они отражают проведённые корректировки, как подробно описано в Примечании 5.

От имени руководства АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»:


Генеральный директор
Салдина Д.М.




Главный бухгалтер
Сороколет Д.Г.

23 декабря 2022 года

Отчёт об изменениях в собственном капитале следует читать вместе с примечаниями к финансовой отчётности, представленными на стр. 10-29.




АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»

ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

(в тысячах казахстанских тенге)


	Прим.	2021 год	2020 год
Операционная деятельность			
Поступления от покупателей		3 556 573	3 574 049
Полученное вознаграждение по сделкам «Репо»		-	7 458
Платежи поставщикам		(322 843)	(275 203)
Выплаты по заработной плате		(31 049)	(35 811)
Уплаченный корпоративный подоходный налог		(214)	(1 072)
Уплаченные прочие налоги и платежи в бюджет		(542 566)	(549 833)
Дивиденды выплаченные	9	(2 742 956)	(2 531 229)
Чистые денежные потоки, (использованные в)/ от операционной деятельности		(83 055)	188 359
Инвестиционная деятельность			
Поступление денежных средств		-	-
Выбытие денежных средств		-	-
Чистые денежные потоки, (использованные в)/ от инвестиционной деятельности		-	-
Финансовая деятельность			
Поступление денежных средств		-	-
Выбытие денежных средств		-	-
Чистые денежные потоки, использованные в финансовой деятельности		-	-
Влияние обменных курсов к тенге		-	-
Чистый прирост (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		(83 055)	188 359
Денежные средства на начало года		274 343	85 984
Денежные средства на конец года	8	191 288	274 343

От имени руководства АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»:


Генеральный директор
Салдина Д.М.

23 декабря 2022 года




Главный бухгалтер
Сороколет Д.Г.

Отчёт о движении денежных средств следует читать вместе с примечаниями к финансовой отчётности, представленными на стр. 10-29.



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 2021 и 2020 годов акционеры Общества (держатели простых и привилегированных акций) представлены следующим образом:

	31 декабря 2021 года		31 декабря 2020 года	
	Простые акции (штук)	Привилегированные акции (штук)	Простые акции (штук)	Привилегированные акции (штук)
Чукреев Александр Николаевич	6 540	2 180	6 540	2 180
Чукреев 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 9 и 10 человек по состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 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 2020 года, за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу на 1 января 2021 года. Общество не применяло досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но ещё не вступили в силу.



Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 – «Реформа базовой процентной ставки – этап 2»

Поправки предоставляют временные освобождения, которые применяются для устранения последствий для финансовой отчётности в случаях, когда межбанковская ставка предложения (IBOR) заменяется альтернативной практически безрисковой процентной ставкой.

Поправки предусматривают следующее:

- упрощение практического характера, согласно которому изменения договора или изменения денежных потоков, непосредственно требуемые реформой, должны рассматриваться как изменения плавающей процентной ставки, эквивалентные изменению рыночной процентной ставки;
- допускается внесение изменений, требуемых реформой IBOR, в определение отношений хеджирования и документацию по хеджированию без прекращения отношений хеджирования;
- организациям предоставляется временное освобождение от необходимости соблюдения требования относительно отдельно идентифицируемых компонентов в случаях, когда инструмент с безрисковой ставкой определяется по усмотрению организации в качестве рискового компонента в рамках отношений хеджирования.

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

Поправки к МСФО (IFRS) 16 – «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19, действующие после 30 июня 2021 года»

28 мая 2020 года Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19». Данная поправка предусматривает освобождение для арендаторов от применения требований МСФО (IFRS) 16 в части учёта модификаций договоров аренды в случае уступок по аренде, которые возникают в качестве прямого следствия пандемии COVID-19. В качестве упрощения практического характера арендатор может принять решение не анализировать, является ли уступка по аренде, предоставленная арендодателем в связи с пандемией COVID-19, модификацией договора аренды.

Арендатор, который принимает такое решение, должен учитывать любое изменение арендных платежей, обусловленное уступкой по аренде, связанной с пандемией COVID-19, аналогично тому, как это изменение отражалось бы в учёте согласно МСФО (IFRS) 16, если бы оно не являлось модификацией договора аренды. Предполагалось, что данная поправка будет применяться до 30 июня 2021 года, но в связи с продолжающимся влиянием пандемии COVID-19 31 марта 2021 года Совет по МСФО решил продлить срок применения упрощений практического характера до 30 июня 2022 года. Новая поправка применяется в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 апреля 2021 года или после этой даты. В Обществе отсутствуют какие-либо предоставленные уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19, но в случае необходимости она планирует применять упрощения практического характера в течение допустимого периода.

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 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 независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия. Основная цель МСФО (IFRS) 17 заключается в предоставлении модели учёта договоров страхования, которая является более эффективной и последовательной для страховщиков.



Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» - комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» в случае прекращения признания финансовых обязательств

В рамках процесса ежегодных усовершенствований МСФО, период 2018-2020 годов, Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 9. 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. Организация должна применять данную поправку в отношении финансовых обязательств, которые были модифицированы или заменены на дату начала (или после неё) годового отчётного периода, в котором организация впервые применяет данную поправку.

Данная поправка вступает в силу в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Руководство Общества не ожидает существенного эффекта данной поправки на финансовую отчётность.

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 года 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 нее. Допускается досрочное применение разрешено при условии раскрытия этого факта.

Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Общество.

Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО – «Раскрытие информации об учётной политике»

В феврале 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО «Формирование суждений о существенности», которые содержат руководство и примеры, помогающие организациям применять суждения о существенности при раскрытии информации об учётной политике. Поправки должны помочь организациям раскрывать более полезную информацию об учётной политике за счёт замены требования о раскрытии организациями «значительных положений» учётной политики на требование о раскрытии «существенной информации» об учётной политике, а также за счёт добавления руководства относительно того, как организации должны применять понятие существенности при принятии решений о раскрытии информации об учётной политике.

Поправки к МСФО (IAS) 1 применяются в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. Поскольку поправки к Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО содержат необязательное руководство в отношении применения определения существенности к информации об учётной политике, не требуется указывать дату вступления в силу данных поправок.

В настоящее время Общество проводит оценку влияния этих поправок, которое они могут оказать на раскрытие информации об учётной политике Общества.

Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль: отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими из одной операции»

7 мая 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль – отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими из одной операции».



Совет внёс эти Поправки, чтобы уменьшить расхождения в том, как организации учитывают отложенный налог по операциям и событиям, таким как аренда и обязательства по выводу из эксплуатации, которые приводят к первоначальному признанию как активов, так и обязательств.

Поправки сужают сферу действия исключений из первоначального признания в соответствии IAS 12 так, что исключение больше не применяется к операциям, которые приводят к возникновению равных налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц. Поправки также уточняют, что вычет в налоговых целях плательшей в погашение обязательств – это вопрос суждения (в соответствии с применяемым налоговым законодательством) о том, соответствуют ли такие вычеты целям налогообложения для обязательства, признанного в финансовой отчётности (и процентных расходов) или связанного актива (и процентных расходов). Это суждение важно для определения того, существуют ли какие-либо временные разницы при первоначальном признании актива и обязательства. Поправки применяются к годовым отчётным периодам, начинающимся с или после 1 января 2023 года. Допускается раннее применение поправок. В настоящее время Общество проводит оценку влияния этих поправок, которое они могут оказать на раскрытие информации об учётной политике Общества.

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 случае 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.



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 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 упрощенный 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 истек. 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 признаётся 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 потребуется 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 страхования (ОСМС) по единой ставке (в размере 2%). Общество удерживает с дохода работников и оплачивает взносы за работников (в размере 2% в 2021 году и 1% в 2020 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 понесения 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.



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

После окончания отчётного периода закончившегося 31 декабря 2020 года руководство Общества пересмотрело отдельные суммы в отчёте о финансовом положении по состоянию на 01 января 2021 года и в отчёте о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год закончившийся 31 декабря 2020 года. Сравнительная информация была пересмотрена в отношении прочих краткосрочных активов и обязательств, краткосрочной кредиторской задолженности, себестоимости и административных расходов.

Результаты корректировок и реклассификации статей финансовой отчётности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, представлены ниже.

Отчёт о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года

	Как показано ранее	Изменение	Пересчитано
Активы			
Прочие краткосрочные активы	3 190	2 225	5 415
Итого краткосрочные активы	691 804	2 225	694 029
Итого активы	4 652 476	2 225	4 654 701
Собственный капитал и обязательства			
Собственный капитал			
Нераспределённая прибыль	1 267 943	(5 986)	1 261 957
Итого собственный капитал	4 368 423	(5 986)	4 362 437
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочная кредиторская задолженность	18 083	2 225	20 308
Прочие краткосрочные обязательства	2 412	5 986	8 398
Итого краткосрочные обязательства	284 053	8 211	292 264
Итого собственный капитал и обязательства	4 652 476	2 225	4 654 701



АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах казахстанских тенге)

Отчёт о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

	Как показано ранее	Изменение	
Доход от реализации услуг по аренде	317 851	2 836 636	3 154 487
Себестоимость реализованных услуг	-	(255 670)	(255 670)
Валовая прибыль	317 851	2 580 966	2 898 817
Административные расходы	(316 535)	249 684	(66 851)
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости	-	6 382	6 382
Операционная прибыль	1 316	2 837 032	2 838 348
Финансовые доходы	2 899 326	(2 891 868)	7 458
Прочие расходы	(48 850)	48 850	-
Прибыль до налогообложения	2 851 792	(5 986)	2 845 806
Прибыль за год	2 851 517	(5 986)	2 845 531
Итого совокупный доход за год, за вычетом налогов	2 851 517	(5 986)	2 845 531

6. ИНВЕСТИЦИОННОЕ ИМУЩЕСТВО

	Земля	Здания и сооружения	Оборудование и прочие	Итого
На 31 декабря 2019 года	1 460 277	2 351 199	142 814	3 954 290
Поступление	-	-	-	-
Выбытие	-	-	-	-
Переоценка справедливой стоимости	52 340	(29 374)	(16 584)	6 382
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

В течение 2021 года, Общество признало доход от переоценки инвестиционной недвижимости в размере 141 385 тысяч тенге (2020 год: 6 382 тысяч тенге).

На 31 декабря 2021 и 2020 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 2021 года	31 декабря 2020 года
Торговая дебиторская задолженность третьих сторон в тенге	580 578	401 672
	580 578	401 672

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	-	-	-	-	-

На 31 декабря 2020 года анализ торговой дебиторской задолженности по срокам давности представлен следующим образом:



АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах казахстанских тенге)

	Итого	Не просроченная и не обесцененная	Просроченная, но не обесцененная		
			Менее 90 дней	От 91 до 180 дней	Более 181 дней
Расчётная общая валовая балансовая стоимость при дефолте	401 672	401 672	-	-	-
Ожидаемые кредитные убытки	-	-	-	-	-

За годы, закончившиеся 31 декабря 2021 и 2020 годов, Общество не признало резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности.

8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

На 31 декабря денежные средства включали:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Денежные средства на текущих счетах в банке в тенге	191 288	274 343
	191 288	274 343

По состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 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 2021 и 2020 годов акционерный капитал Общества был образован путём выпуска и размещения простых акций в количестве 7 267 штук и привилегированных акций в количестве 2 422² штук с номинальной стоимостью 320 тысяч тенге (Примечание 1).

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Простые акции	2 325 440	2 325 440
Привилегированные акции	775 040	775 040
	3 100 480	3 100 480

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 2021 году Общество, в соответствии с решениями Общего собрания акционеров, начислило дивиденды по простым и привилегированным акциям в размере 2 887 322 тысячи тенге (2020 год: 2 586 948 тысячи тенге), и выплатило 2 742 956 тысячи тенге (2020 год: 2 531 229 тысячи тенге) с удержанием подоходного налога в размере 144 366 тысячи тенге (2020 год: 129 347 тысячи тенге).

№	Решение Общего собрания акционеров дата	Дивиденды на 1 акцию (тенге)		За период
		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.

№	Решение Общего собрания акционеров дата	Дивиденды на 1 акцию (тенге)		За период
		простая	привилегированная	
4	28.05.2020 г.	112 000	52 000	4 кв. 2019 г.
8	24.09.2020 г.	80 000	20 000	1 кв. 2020 г.
9	24.12.2020 г.	60 000	-	2 кв. 2020 г.



АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM»

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах казахстанских тенге)

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:

	2021 год	2020 год
Прибыль за год	3 100 903	2 845 531
Выплаты по привилегированным дивидендам	(108 990)	(82 348)
Прибыль, относящаяся к держателям простых акций	2 991 913	2 763 183
Количество простых акций на отчётную дату (штук)	7 267	7 267
Базовая и разводняющая прибыль на простую акцию (в тенге)	411 712	380 237

10. КРАТКОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

На 31 декабря 2021 и 2020 годов краткосрочная кредиторская задолженность включала:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Кредиторская задолженность поставщикам в тенге	22 490	20 308
	22 490	20 308

На 31 декабря 2021 и 2020 годов кредиторская задолженность была выражена в тенге и проценты не начислялись.

11. ТЕКУЩИЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31 декабря 2021 и 2020 годов текущие налоговые обязательства включали:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Налог на добавленную стоимость	103 007	95 329
Индивидуальный подоходный налог	29 908	29 322
Прочие налоги	643	641
	133 558	125 292

12. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На 31 декабря 2021 и 2020 годов краткосрочная обязательства включали:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Краткосрочная задолженность по оплате труда	2 321	2 412,
Резервы по неиспользованным отпускам	7 534	5 986
	9 855	8 398

За годы, закончившиеся 31 декабря 2021 и 2020 годов изменения в резервах по неиспользованным отпускам работникам представлены следующим образом:

	2021 год	2020 год
На 1 января	5 986	5 986
Начисление (Примечание 15)	7 534	5 986
Восстановлено (Примечание 15)	(5 986)	-
На 31 декабря	7 534	5 986



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:

	2021 год	2020 год
Прибыль до налогообложения	3 101 662	2 845 806
Установленная ставка корпоративного подоходного налога	20%	20%
Расчётная сумма налога по установленной ставке	620 332	569 161
Невычитаемый доход от переоценки инвестиционного имущества*	(28 277)	(1 276)
Необлагаемый доход от инвестиционной деятельности*	(591 644)	(567 327)
Невычитаемые расходы, связанные с получением инвестиционного дохода	348	(283)
Расходы по корпоративному подоходному налогу	759	275

*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 2021 и 2020 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 ввиду 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 исков, разбирательств или неразрешённых исков, которые могли бы оказать существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Общества, обязательства по которым были 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 отчетности 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 отчетность, может быть продлен, 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 2021 и 2020 годов представлены обязательствами по привилегированным акциям в сумме 138 054 тысяч тенге (2020 год: 138 054 тысяч тенге). Иных операций со связанными сторонами не осуществлялось.

Денежные потоки связанным сторонам в течение 2021 и 2020 годов представлены следующим образом:

	2021 год	2020 год
Денежные потоки связанным сторонам		
Выплата дивидендов (Примечание 9)	2 742 956	2 531 229
	2 742 956	2 531 229

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

В 2021 и 2020 годах ключевой персонал состоял из 4 человек. Общая сумма вознаграждения ключевому персоналу за 2021 год составила 16 359 тысяч тенге (2020 год: 16 334 тысяч тенге) и включает в себя доходы в виде оплаты труда, включенные в отчет 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 2021 год	Рейтинг 2020 год	Остатки на банковских счетах до востребования	Остатки на банковских счетах до востребования
АО «First Heartland Jusan Bank»	B- / Стабильный	BB/ Стабильный	191 288	274 343



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 2021 года					
	Менее 1 месяца	1-3 месяца	3 месяца - 1 год	1-5 лет	Всего
Дивиденды к уплате	138 054	-	-	-	138 054
Краткосрочная кредиторская задолженность	22 454	36	-	-	22 490
Итого:	160 508	36	-	-	160 544

31 декабря 2020 года					
	Менее 1 месяца	1-3 месяца	3 месяца - 1 год	1-5 лет	Всего
Дивиденды к уплате	138 054	-	-	-	138 054
Краткосрочная кредиторская задолженность	20 001	-	307	-	20 308
Итого:	158 055	-	307	-	158 362

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 2021 и 2020 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, отраженных в отчете 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 2021 года:

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

Раскрытие количественной информации об иерархии оценок справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2020 года:



(в тысячах казахстанских тенге)

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого
Активы, справедливая стоимость, которых раскрывается				
Инвестиционное имущество	-	-	3 960 672	3 960 672
Торговая дебиторская задолженность	-	-	401 672	401 672
Обязательства, справедливая стоимость, которых раскрывается				
Дивиденды к уплате	-	-	138 054	138 054
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	-	20 308	20 308

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 2021 года		Оценка на 31 декабря 2020 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы				
Денежные средства	191 288	191 288	274 343	274 343
Торговая дебиторская задолженность	580 578	580 578	401 672	401 672
Финансовые обязательства				
Дивиденды к уплате	138 054	138 054	138 054	138 054
Краткосрочная кредиторская задолженность	22 490	22 490	20 308	20 308

21. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЁТНОЙ ДАТЫ

2 января 2022 года в Мангистауской области начались акции протеста, связанные со значительным ростом розничной цены на сжиженный природный газ. Данные протесты распространились на другие города и привели к беспорядкам, повреждению имущества и гибели людей. 5 января 2022 года Правительство РК объявило о введении чрезвычайного положения.

В результате вышеуказанных протестов и введения чрезвычайного положения, Президент Казахстана сделал ряд публичных заявлений о возможных мерах, включая внесение изменений в налоговое законодательство, введение мер поддержки финансовой стабильности, контроль и стабилизацию уровня инфляции и обменного курса тенге.

19 января 2022 года чрезвычайное положение было отменено. Данные события не оказали существенного влияния на деятельность Общества. Влияние на деятельность Общества любых новых мер, которые могут быть предприняты Правительством, оценить невозможно.

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.

