

**АО «АКЦИОНЕРНЫЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД
НЕДВИЖИМОСТИ «RETAМ»**

ГODOVOЙ ОТЧЁТ ЗА 2024 ГОД

СОДЕРЖАНИЕ

1. Обращение руководства
2. Информация о компании.....
3. Основные события года.....
4. Операционная деятельность
5. Финансово-экономические показатели
6. Управление рисками
7. Социальная ответственность
8. Экологичность
9. Корпоративное управление
10. Финансовая отчетность
11. Основные цели и задачи на 2025 год
12. Контактные данные

1. Обращение руководства

Обращение Генерального директора

Уважаемые партнёры, коллеги, инвесторы!

От имени АО «АИФН «РЕТАМ», активы которого переданы в доверительное управление управляющей компании АО «Сентрас Секьюритиз», рад приветствовать вас и представить отчет о результатах деятельности Компании за 2024 год.

Прошедший год был для нас временем новых вызовов и возможностей. Несмотря на нестабильность внешней среды, Компании удалось сохранить устойчивость, обеспечить рост ключевых показателей и подтвердить свою надежность как участника финансового рынка.

В 2024 году мы сосредоточили усилия на повышении эффективности управления активами, диверсификации инвестиционного портфеля и снижении рисков. Особое внимание уделялось соблюдению интересов акционеров и инвесторов, прозрачности деятельности и соответствию нормативным требованиям.

Хочу отметить, что часть денежных средств была направлена на развитие и поддержание наших объектов, в том числе ТРК ADK Алматы и ADK River Усть-Каменогорск. Это позволило не только повысить коммерческую привлекательность актива, но и обеспечить дополнительный стабильный поток доходов для Компании и её акционеров.

Результаты работы позволяют уверенно говорить о том, что стратегический курс, выбранный Компанией, является верным. Мы достигли положительной динамики по ряду направлений, укрепили позиции на рынке и заложили основу для дальнейшего роста.

Выражаю благодарность нашим партнёрам и инвесторам за доверие, а также коллегам и управляющей компании за профессионализм и ответственную работу.

Уверена, что совместными усилиями мы сможем достичь ещё более значимых результатов в 2025 году.

С Уважением,

Муравьёва Ирина Владимировна

Генеральный директор АО «АИФН «РЕТАМ»,

2. Информация о Компании

Общие данные

Наименование: АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «REТАМ»

История Компании:

Компания создана в ноябре 2013 года.

09 декабря 2014 года принята инвестиционная декларация.

22 января 2014 года произведена государственная регистрация выпуска объявленных акций.

В марте 2014 года приобретен Торговый комплекс в городе Усть-Каменогорск, по адресу ул. Бажова 110.

В июле 2014 года приобретен Торгово-развлекательный комплекс АДК в городе Алматы, по адресу Сатпаева 90/28.

В феврале 2023 года выпущены негосударственные облигации.

С 2023 года облигации находятся в обращении на Казахстанской фондовой бирже.

В марте 2023 года приобретен Торгово-развлекательный комплекс в городе Усть-Каменогорск, по адресу Казахстан 62.

Миссия Компании:

1. эффективное инвестирование в недвижимое имущество
2. увеличение активов Фонда за счет привлечения новых инвесторов и увеличения стоимости Фонда
3. создание эффективного управления Фондом для обеспечения прозрачности, устойчивого развития бизнеса и получения прибыли
4. создание сети торговых развлекательных центров
5. создание комфортных и безопасных условий для посетителей и арендодателей в торговых центрах.

Информация о деятельности АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «REТАМ» :

АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «REТAM» - представляет собой сеть Торгово-развлекательных комплексов, расположенных в городе Алматы и городе Усть-Каменогорске.

Торгово-развлекательный комплекс «ADK» в городе Алматы - это

комплекс, состоящий из магазинов, ресторанов и кафе, гипермаркета и кинотеатра. Общая площадь ТРК ADK составляет 45 000 кв.метров. Возле комплекса находится большая, удобная парковка на 1 200 мест.

В магазинах ТРК покупатели могут найти различные товары: мужскую, женскую, детскую одежду, головные уборы, белье, одежду для сна, купальные костюмы, сумки и чемоданы, ювелирные украшения и часы, косметику и парфюмерию, посуду, телефоны и аксессуары, так же в ТРК представлен большой выбор бытовой техники и электроники.

В ТРК представлены такие бренды как: LC WAIKIKI, DeFacto, Incity, kari, Ostin, OGGI, LadyCollection, Салон ювелирных изделий «Магия Золота» и другие. Для детей представлены такие бренды как: Marwin, Kari Kids, Шалуны и другие. Широким ассортиментом представлена парфюмерия и косметика в магазине Mon Amie. На втором этаже ТРК находится магазин Sulpak в котором покупатели смогут приобрести различную бытовую технику, электронику и телефоны, представленные мировыми производителями.

Для удобства покупателей в ADK находится Гипермаркет A-Store в котором представлен широчайший выбор продуктов питания, всегда свежие овощи и фрукты, большой выбор хозяйственных товаров и многочисленных товаров для дома, помимо всего этого в гипермаркете имеется собственная пекарня и кулинария, которые никого не оставят равнодушным. Общая площадь гипермаркета составляет 13 779 кв.метров.

На втором этаже торгово-развлекательного комплекса ADK расположен фудкорт, кинотеатр и детские площадки Kinderville.

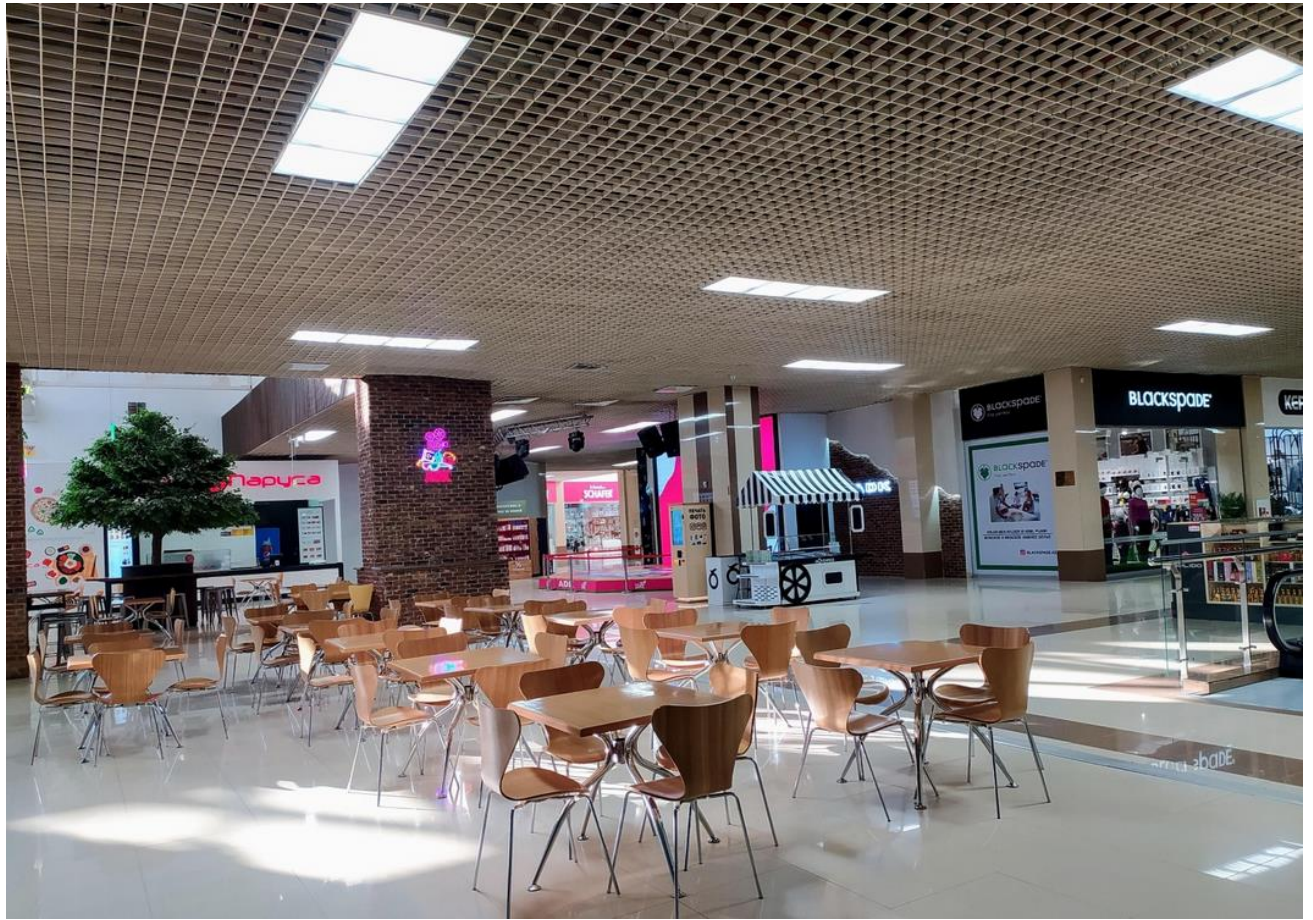
На фудкорте посетители найдут широкий выбор заведений, где можно вкусно и недорого перекусить, и в которых обязательно найдется та еда, которая придется по вкусу всем посетителям. На фудкорте представлены такие заведения как:

- - KFC;
- - ПИНТА;
- - Burger King;
- - Yuframe burger;
- - ДОДО ПИЦЦА;
- - Burger King;
- - Cellini;

- - Zheka's ice;
- - Fresh Time;
- - Sweet Point;
- - Алые Паруса;
- - Movenpick;
- - Tasty Candy;
- - ShushiRai;
- - И многие другие!

В торгово-развлекательном комплексе ADK предусмотрено все для приятного времяпрепровождения всей семьи!







Торгово-развлекательный комплекс «ADK River» в городе Усть-Каменогорск – это многофункциональный , самый крупный торговый комплекс в городе . Здание ТРК включает три этажа и подземный паркинг, общая площадь составляет 62 065 кв.метров. Возле ТРК находится большая, удобная парковка.

В торгово-развлекательном комплексе ADK River представлены:

- Женская одежда
- Мужская одежда
- Детская одежда
- Супермаркет
- Развлечения
- Кинотеатр
- Рестораны
- Кафе

- Фудкорт
- Детские товары

На первом этаже ADK River находится :

- Гипермаркет A-Store в котором представлен большой выбор продуктов питания , хозяйственных товаров и многочисленных товаров для дома , также в гипермаркете имеется собственная пекарня и кулинария .
- Магазин Sulprak , где представлен огромный выбор бытовой техники и электроники
- Обувь
- Косметика и парфюмерия
- Ювелирные изделия.

А так же для удобства посетителей предоставлены : операторы сотовой связи, банкоматы , аптека , салоны красоты и цветов.

На втором этаже ADK River находятся :

- бутики с женской и мужской одеждой;
- товары для детей ;
- обувь для всей семьи ;
- верхняя одежда ;
- спортивная и домашняя одежда
- сумки и аксессуары.

Здесь можно найти такие бренды как :

- Спортмастер
- ZARINA
- Befree
- Funday
- LC WAIKIKI
- Colin`s
- Brand House
- Sinsay
- Love Republic
- Max jeans
- DeFacto
- NewYorker
- O`STIN
- Malina fashion
- Brandbotique
- Gloria Jeans
- Paradise

- Posh
- Elegante
- Парижанка
- Milavitsa
- 1001 ночь
- Kaanda
- Gallary
- И многие другие!

На третьем этаже находится целый мир развлечений, где родители и их дети смогут посетить:

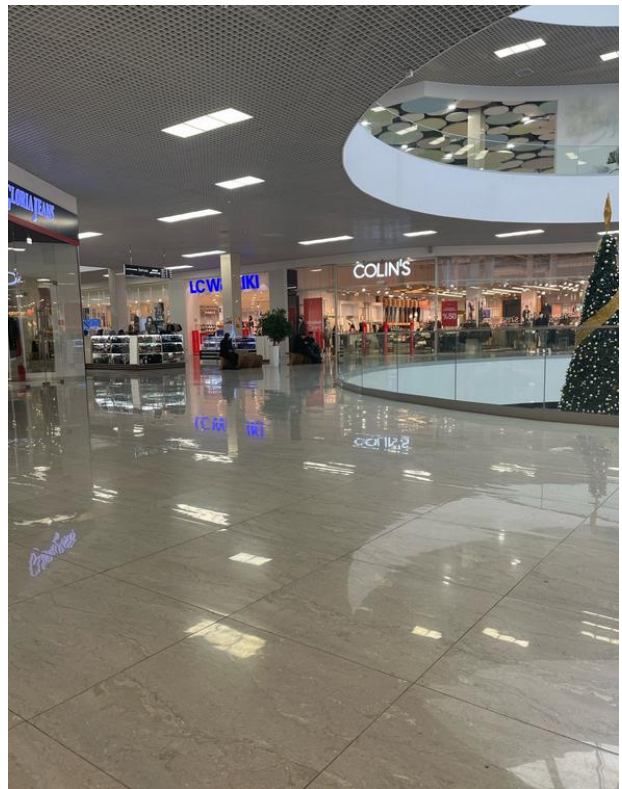
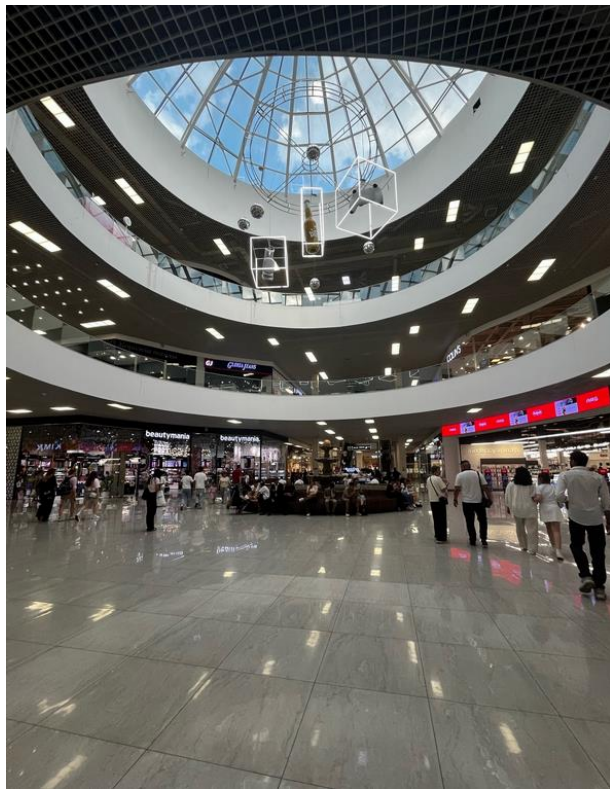
- детский игровой зал Kinderville
- магазин слаймов Бумфети
- парк чудес Illusium Park
- игровая комната Party room
- магазины для детей: MARWIN, Детский Мир
- кафе и рестораны с разнообразной кухней
- кинотеатр MaxOn cinema.

Фудкорт, рестораны и кафе включают в себя:

- Zheka`s doner
- PINTA BAR & GRILL
- Coffee BOOM
- Burger King
- Чикен БУМ
- Dodo пицца
- Регистан
- Алые паруса
- Chiken house
- Burger Club
- Lanzhou

Кинотеатр представляет собой – современный кинотеатр с большим премьерным залом, яркими экранами и звуком Dolby Atmos – для полного погружения в кино. Здесь установлено новейшее оборудование на рынке кинопоказа и звука, где посетители почувствуют себя участниками событий на экране. В кинотеатре находится 8 залов на 1000 посетителей.

Торгово-развлекательный комплекс «ADK River» является лучшим развлекательным комплексом в городе Усть-Каменогорск.



Торговый комплекс АДК Усть-Каменогорск – здесь расположен Гипермаркет А-Store, развлекательная зона для детей Kinderville, а также бутики с женской и мужской одеждой.



3. Основные события 2024 года

За 2024 год АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «РЕТАМ» добилось следующих результатов:

- Все ТРК переданы в управление управляющей компании , данная компания занимается многими задачами для продвижения всех ТРК , компания проводит маркетинговые и рекламные работы , решает вопросы с текущими арендаторами , занимается поиском новых арендаторов , обеспечивает заполнение площадей , занимается эксплуатацией зданий и хозяйственным обслуживанием торговых комплексов.
- Для привлечения большего количества арендаторов и посетителей АО провело ряд работ по модернизации торговых комплексов.

4.Операционная деятельность

В 2024 году рынок торгово-развлекательных центров города Алматы представлен следующими ТРЦ :

№	Наименование ТРЦ	ОСНОВНЫЕ МАГАЗИНЫ	РЕЗЮМЕ
1.	ГЛОБУС	KINOPARK, SULPAK, супермаркет Magnum	ПРЕИМУЩЕСТВА: -удобное месторасположение; наличие кинотеатра. НЕДОСТАТКИ: -отсутствие достаточного количества парковочных мест, отсутствие детских игровых зон .
2.	SilkWayCity	Кинотеарт SILK WAY CINEMA, супермаркет SPAR, MARWIN outlet	ПРЕИМУЩЕСТВА: -расположение в центре города. НЕДОСТАТКИ: -ограниченное количество мест общественного питания (фуд-кортов); небольшое количество парковочных мест; отсутствие сетевых магазинов категории mass market
3.	Азия Парк	Кинотеатр ARMAN, супермаркет SMALL, детский центр LunaPark, TECHNODOM	ПРЕИМУЩЕСТВА: - большая зона парковки; магазины одежды доступного ценового сегмента. НЕДОСТАТКИ: -расположение в зоне транспортной развязки, что делает неудобным въезд и выезд в ТРЦ.
4.	МАХИМА	супермаркет Magnum, детский центр NASLEDNIKI, магазин Детский Мир	ПРЕИМУЩЕСТВА: -в ТРЦ расположены детский центр и игровая зона; подземный паркинг. НЕДОСТАТКИ: -отсутствие кинотеатра; ограниченное количество магазинов.
5.	MART	Кинотеатр ARMAN 3D, супермаркет Magnum Super	ПРЕИМУЩЕСТВА: -большое количество магазинов; территория парковки; территория продуктовой ярмарки. НЕДОСТАТКИ: -ограниченное количество магазинов mass market.
6.	Ritz Palase	Супермаркет Magnum Super, магазин Детский мир, фитнес-клуб БАНЗАЙ	ПРЕИМУЩЕСТВА: -элитный район с хорошей транспортной доступностью. НЕДОСТАТКИ:

			-ограниченное количество магазинов и торговых площадей; маленькая зона парковки; неудобный выезд из зоны ТРЦ.
7.	MEGA Alma-Ata	Магазин косметики Золотое Яблоко, детский развлекательный центр TeikaBoom, кинотеатр Chaplin, супермаркет galmart,	ПРЕИМУЩЕСТВА: -магазины разного ценового сегмента; зона фуд-корта; зона развлечений для детей и взрослых. НЕДОСТАТКИ: -небольшое количество парковочных мест в соотношении с количеством посетителей ТРЦ.
8.	APOINT	Мебельный магазин ZETA, кинотеатр Kinoplexx, аквапарк Hawaii, супермаркет Magnum Cash&Carry	ПРЕИМУЩЕСТВА: -большая площадь с разнообразными магазинами на любой бюджет; наличие аквапарка на территории ТРЦ; большая парковочная зона. НЕДОСТАТКИ: -удаленность от города; усложненная транспортная доступность с повышенным трафиком движения.
9.	Grand Park	Детские центры: Легород, Evrikum Village; супермаркет «Carefood»	ПРЕИМУЩЕСТВА: -количество магазинов бюджетного сегмента; игровые зоны для детей. Также преимуществом является такси на территории ТРЦ для удобства передвижения. НЕДОСТАТКИ: -отсутствие кинотеатра, зон отдыха для покупателей (лавочки),; отсутствие подземного паркинга.
10.	Esentai Mall	Кинотеатр Kinopark 11, магазины одежды люкс сегмента: Louis Vuitton, Gucci, Prada, Dior, Burberry; магазин техники Sulpak	ПРЕИМУЩЕСТВА: -статус люксового молла в Центральной Азии; большой выбор кафе и ресторанов на территории молла; открытая и многоуровневая парковочная зона для посетителей. НЕДОСТАТКИ: -высокая стоимость товаров и услуг; высокая арендная плата за торговую площадь; повышенные тарифы на парковку.
11.	ТРК ADK	Гипермаркет A-Store, детский центр Kinderville, Sulpak, кинотеатр Chaplin	ПРЕИМУЩЕСТВА: -большая территория гипермаркета с доступными ценами и широким ассортиментом товаров народного потребления; широкий выбор магазинов одежды. Также для удобства посетителей расположены зоны дополнительных услуг

			(химчистка, ателье); зона развлечений для детей и взрослых; на фудкорте представлены различные заведения; зона парковки на 1 200 мест. НЕДОСТАТКИ: -отсутствие подземного паркинга
--	--	--	---

На фоне предоставленной информации видно , что в городе Алматы Торгово-развлекательный комплекс ADK свободно конкурирует с другими ТРК :

– удобное расположение ТРК ADK, торговый комплекс расположен в спальном районе, где проживает большое количество семей.

- удобный подъезд к торговому комплексу и большая парковка, на каждом въезде к ТРК для удобства посетителей установлены светофоры. Парковка вмещает в себя 1200 мест.

– удобный большой Гипермаркет, где представлен огромный выбор продуктов питания, хозяйственных товаров и кулинария.

– большой выбор техники, одежды, обуви и прочих товаров.

– развлечения для всей семьи, кинотеатр, детская игровая зона и большой фудкорт.

- комфортные условия созданы не только для покупателей, но и для арендаторов.

В 2024 году рынок торгово-развлекательных центров города Усть-Каменогорск представлен следующим образом:

№	Наименование ТРЦ	ОСНОВНЫЕ МАГАЗИНЫ	РЕЗЮМЕ
1.	ЦУМ	Ресторан VR Bar, магазин цифровой техники DNS и ALSER.KZ, ювелирный салон DE GRAND PRIXI, магазин фиксированных цен FIX PRICE	ПРЕИМУЩЕСТВА: -расположение в центре города; удобная транспортная доступность; магазины с доступными ценами на товары. НЕДОСТАТКИ: -отсутствие кондиционеров; парковочная зона с небольшим количеством мест; отсутствие зон развлечений.
2.	Император	Магазин косметики MonAmie, магазин одежды и обуви KIMEX, магазин одежды MANGO	ПРЕИМУЩЕСТВА: -кафе; в ТК расположены зоны бьюти-услуг. НЕДОСТАТКИ: -высокие цены; платные зоны «уборных»; парковочная зона

3.	ТК ADK	Гипермаркет A-Store, детский игровой центр Kinderville, Technodom.kz	ПРЕИМУЩЕСТВА: -удобное расположение; наличие гипермаркета в ТРЦ; игровая зона для детей. НЕДОСТАТКИ: -небольшая зона парковки
4.	ТРК ADK River	Гипермаркет A-Store, Детский игровой центр Kinderville, Кинотеатр MaxOn Sulpak	ПРЕИМУЩЕСТВА: -расположение в центре города; широкий выбор магазинов категории mass market; наличие гипермаркета и детской площадки на территории ТРК; зона фуд-корта; кинотеатр ; вместительная зона парковки. НЕДОСТАТКИ: -нет

На фоне представленной информации по городу Усть-Каменогорск , мы видим что Торгово-развлекательный комплекс ADK River является самым крупным и самым развитым ТРК , в котором предоставлены все условия для посетителей и арендаторов.

Основной задачей АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «РЕТАМ» является создать благоприятные условия не только для посетителей ТРК, а также для арендаторов. Для этого необходимо : поддерживать работы систем вентиляции, освещения, водоснабжения и т.д.; поддерживать чистоту территории и помещений, уход и озеленение прилегающей территории; обеспечить безопасность посетителей и арендаторов ; обеспечить работу общественного питания; обеспечить работу развлекательных зон.

Перед управляющей компанией ставится задача не только по поиску и привлечению арендаторов , а также по исследованию рынка покупательского интереса , спроса и ценовой политики , так же необходимо проводить рекламные компании для привлечения посетителей , устраивать разнообразные акции , выставки , ярмарки т.д.

Все эти факторы помогают сделать ТРК конкурентноспособными и увеличить спрос перед населением и арендаторами.

5. Финансово-экономические показатели

Финансовые показатели	2022	2023	2024
Выручка от реализации услуг	3 900 455	6 622 014	7 196 453
Себестоимость реализованных услуг	-349 612	-672 918	-981 508
Валовая прибыль	3 550 843	5 949 096	6 214 945
Административные расходы	-54 390	-63 767	-78 666
Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости	928 781	436 082	2 039 859
Доходы/расходы по курсовой разнице	0	116	2
Процентные доходы	1 224	208 044	446 644
Процентные расходы	-	-4 161 854	-1 950 000
Доходы от восстановления резервов/убытки от обесценения финансовых активов	7 534	-10 644	-8 024
Прочие доходы/расходы	-	-204	1 131
Итого прибыль до налогообложения	4 433 992	2 356 869	6 665 891
Расходы по КПП с учетом применяемых корректировок	-3 565	-	-
Прибыль после налогообложения	4 430 427	2 356 869	6 665 891
Прибыль на акцию	596 666	252 635	765 431
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,30	0,73	0,53
Коэффициент срочной ликвидности	2,10	7,57	4,30
Коэффициент текущей ликвидности	2,10	7,62	4,39

Из анализа показателей видно что ежегодно происходит увеличение выручки.

В 2023 году были выпущены облигации и приобретено здание ТРК ADK River в городе Усть-Каменогорске , за счет чего выручка выросла. Расходы в размере 4 161 854 составляют : Дисконт по выпущенным облигациям в размере 2 618 104 и Вознаграждения по облигациям 1 543 750 , результате начисления дисконта прибыль за год значительно уменьшилась , что повлекло за собой снижение прибыли на акцию.

Однако по показателям 2024 года видно , что выручка выросла по сравнению с 2023 годом , при этом начислено возмещение дисконта по выпущенным облигациям , в результате прибыль выросла , что благоприятно отразилось на прибыли на акцию.

Из анализа показателей ликвидности видно , что в 2024 году коэффициент текущей ликвидности больше 4,0. Данный анализ дает основание полагать , что текущие обязательства могут быть полностью покрыты текущими активами.

6. Управление рисками

Деятельности Компании присущи риски. Компания осуществляет управление рисками в ходе постоянного процесса определения, оценки и наблюдения, а также посредством других мер внутреннего контроля.

Общую ответственность за определение рисков и управление ими несет руководство Компании.

Руководство отвечает за общий подход к управлению рисками, за утверждение стратегии и принципов управления рисками.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств заемщиком или партнером Компании.

Кредитный риск, относящийся к денежным средствам, отслеживается и контролируется руководством Компании. Денежные средства размещаются в банках, которые рассматриваются руководством Компании, как имеющие минимальный риск дефолта.

1.1 КРЕДИТНЫЙ РИСК КОМПАНИИ СВЯЗАН ТАКЖЕ С НЕПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬЮ ПОКУПАТЕЛЕЙ. ПОДВЕРЖЕННОСТЬ КРЕДИТНОМУ РИСКУ ВОЗНИКАЕТ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОДАЖИ КОМПАНИЕЙ ПРОДУКЦИИ НА УСЛОВИЯХ ОТСРОЧКИ ПЛАТЕЖА И СОВЕРШЕНИЯ ДРУГИХ СДЕЛОК С КОНТРАГЕНТАМИ, В РЕЗУЛЬТАТЕ КОТОРЫХ ВОЗНИКАЮТ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ. ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ, ПО КОТОРЫМ У КОМПАНИИ ВОЗНИКАЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ КРЕДИТНЫЙ РИСК, ПРЕДСТАВЛЕНЫ В ОСНОВНОМ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ ПО ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ, И ИХ ЭКВИВАЛЕНТАМИ. ХОТЯ ТЕМПЫ ПОГАШЕНИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПОДВЕРЖЕНЫ ВЛИЯНИЮ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, РУКОВОДСТВО КОМПАНИИ СЧИТАЕТ, ЧТО НЕТ СУЩЕСТВЕННОГО РИСКА ПОТЕРЬ СВЕРХ СУММЫ СОЗДАНЫХ РЕЗЕРВОВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ.

1.2 КОМПАНИЯ УПРАВЛЯЕТ КРЕДИТНЫМ КАЧЕСТВОМ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ ПРИ ПОМОЩИ ВНУТРЕННЕЙ СИСТЕМЫ ПРИСВОЕНИЯ КАТЕГОРИИ. КОНТРАГЕНТЫ С ХОРОШИМ ФИНАНСОВЫМ ПОЛОЖЕНИЕМ И ХОРОШИМ ОБСЛУЖИВАНИЕМ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ВКЛЮЧЕНЫ В КАТЕГОРИЮ СТАНДАРТНЫХ. КАТЕГОРИИ НИЖЕ СТАНДАРТНОЙ ПОДРАЗУМЕВАЮТ БОЛЕЕ НИЗКОЕ ПО СРАВНЕНИЮ СО СТАНДАРТНЫМ РЕЙТИНГОМ КРЕДИТНОЕ КАЧЕСТВО.

1.3 ОСНОВНЫМИ ФАКТОРАМИ, КОТОРЫЕ УЧИТЫВАЮТСЯ ПРИ ПРОВЕРКЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ КОНТРАГЕНТА НА ОБЕСЦЕНЕНИЕ, ЯВЛЯЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ: ПРОСРОЧЕНЫ ЛИ ВЫПЛАТЫ ПО ДОГОВОРАМ, ИЗВЕСТНО ЛИ О ФИНАНСОВЫХ ЗАТРУДНЕНИЯХ КОНТРАГЕНТОВ ИЛИ НАРУШЕНИЯХ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА. ПРИ НАЛИЧИИ ФАКТОРОВ, УКАЗЫВАЮЩИХ НА СНИЖЕНИЕ КРЕДИТНОГО КАЧЕСТВА. КОМПАНИЯ ФОРМИРУЕТ РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ В РАЗРЕЗЕ КАЖДОГО КОНТРАГЕНТА.

1.4 РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Риск ликвидности — это риск того, что Компания не сможет выполнить свои обязательства по выплатам при наступлении срока их погашения в обычных или непредвиденных условиях. Руководство осуществляет управление активами, учитывая ликвидность, и мониторинг будущих денежных потоков.

Подход Компании к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Компании ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков, и, не подвергая риску репутацию Компании.

Обычно Компания обеспечивает наличие денежных средств, доступных по первому требованию, в объеме, достаточном для покрытия ожидаемых операционных расходов в течение 60 дней, включая расходы по обслуживанию финансовых обязательств.

Компания контролирует риск ликвидности, используя инструмент планирования текущей ликвидности. С помощью этого инструмента анализируются сроки платежей, связанных с финансовыми инвестициями и финансовыми активами (например, дебиторская задолженность, другие финансовые активы), а также прогнозируемые денежные потоки от операционной деятельности.

Валютный риск

Валютный риск — это риск, связанный с тем, что финансовые инструменты подвержены колебаниям из-за изменений в курсах валют.

Риск, связанный с изменением процентной ставки

Компания не подвержена риску, связанному с изменением процентной ставки в 2024, так как у Компании отсутствовали займы с плавающей процентной ставкой.

1.5 ОПЕРАЦИОННЫЙ РИСК

Операционный риск — это риск, возникающий вследствие системного сбоя, ошибок персонала, мошенничества или внешних событий. Когда перестает функционировать система контроля, операционные риски могут нанести вред репутации, иметь правовые последствия или привести к финансовым убыткам. Компания не может выдвинуть предположение о том, что все операционные риски устранены, но с помощью системы контроля и путем отслеживания и соответствующей реакции на потенциальные риски Компания может управлять такими рисками. Система контроля предусматривает эффективное разделение обязанностей, права доступа, процедуры утверждения и сверки, обучение персонала, а также процедуры оценки, включая внутренний аудит.

В компании действует система управления рисками, органами управления рисками являются: Совет директоров и исполнительный орган.

Для управления рисками выполняются следующие мероприятия:

- *Идентификация рисков:*

Выявление потенциальных событий, которые могут негативно или позитивно повлиять на деятельность компании.

- *Оценка рисков:*

Определение вероятности реализации риска и масштаба возможных последствий.

- *Планирование реагирования:*

Выбор и разработка стратегии по управлению выявленными рисками.

- *Реализация стратегии:*

Применение разработанных мер для снижения вероятности реализации рисков или уменьшения их последствий.

- *Мониторинг и контроль:*

Постоянный процесс отслеживания изменений, оценка эффективности принятых мер и корректировка стратегии при необходимости.

7. Социальная ответственность

Компания уделяет большое внимание вопросам трудовых отношений, безопасности труда и охраны здоровья работников.

Компания соблюдает установленные стандарты в сфере труда, по вопросам оплаты труда, продолжительности рабочего времени и времени отдыха.

Оплата труда работников осуществляется с учетом квалификации и уровня ответственности работника. Для мотивирования работников применяется премирование, установленное внутренними нормативно-правовыми актами.

Увеличение Фонда заработной платы осуществляется исходя из экономических показателей Компании.

Выплаты по временной нетрудоспособности и отпускных производятся за счет Работодателя из расчета средней заработной платы согласно законодательству РК. Трудовые отпуска производятся в соответствии с трудовым кодексом РК.

В целях повышения квалификации проводится обучение работников. Обучение и повышение квалификации работников проводится следующим образом:

- онлайн обучение
- посещение работниками семинаров и курсов повышения квалификации.

В 2024 году в Компании составляло пять человек.

8. Экологичность

Компания не относится к категории опасных экологических выбросов, не осуществляет специальное природопользование, не применяет опасные вещества и не оказывает негативного воздействия на окружающую среду.

При освещении всех ТРК используются энергосберегающие лампы.

Внеплановые сбросы сточных вод в ТРК не происходят. Водоотведение производится в городскую канализационную систему города Алматы и города Усть-Каменогорска.

В результате деятельности ТРК образуются следующие отходы: отходы при уборке территории, отходы от арендаторов, отходы от деятельности кафе и ресторанов. Все образованные отходы вывозятся специализированными компаниями. Ртутьсодержащие лампы передаются на утилизацию.

Компания выполняет требования законодательства РК в области охраны окружающей среды, стремится к постоянному снижению негативного влияния на окружающую среду и предотвращению ее загрязнения.

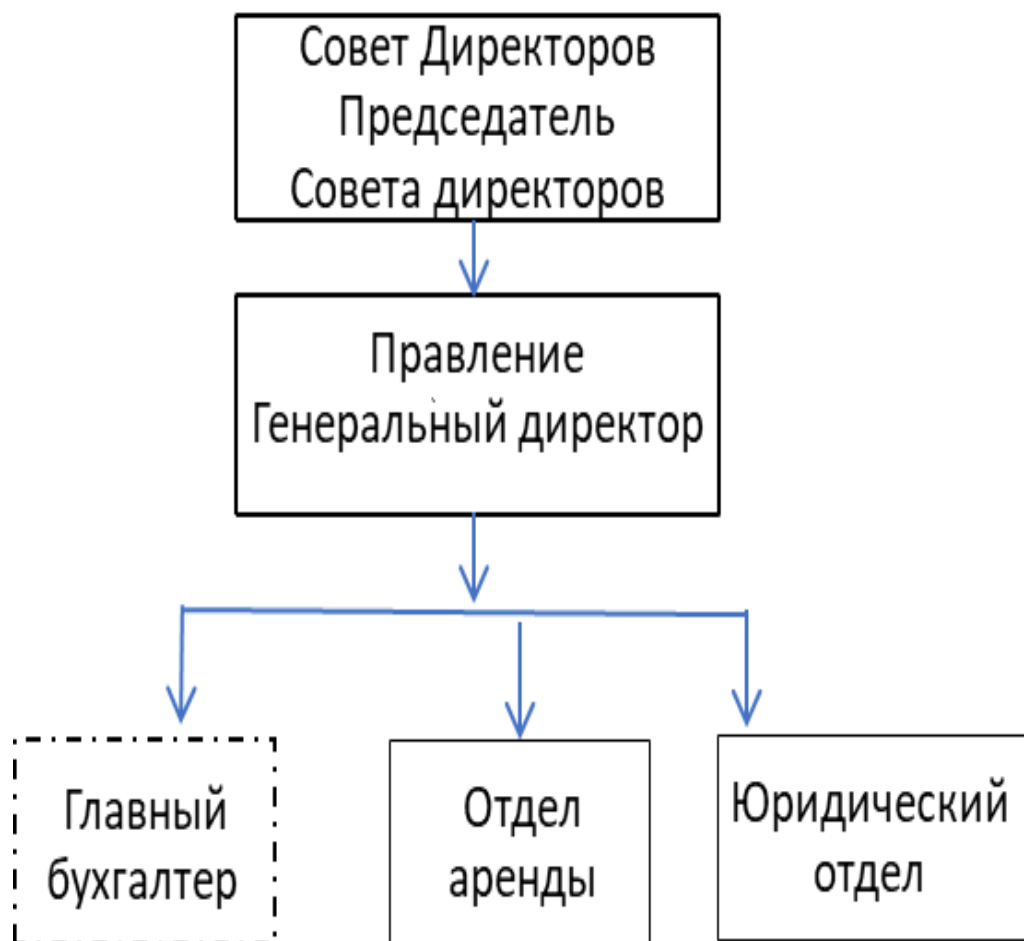
9. Корпоративное управление

Корпоративное управление строится на основах справедливости, честности, ответственности, прозрачности, профессионализма и компетентности. Эффективная структура Корпоративного управления предполагает уважение прав и интересов всех заинтересованных в деятельности Общества лиц и способствует успешной деятельности Фонда, в том числе росту ее рыночной стоимости и поддержанию финансовой стабильности и прибыльности.

Принципы корпоративного управления направлены на создание доверия в отношениях, возникающих в связи с управлением Фонда. основополагающими принципами являются:

1. Принцип защиты прав и интересов акционеров;
2. Принцип эффективного управления Компанией Советом директоров и Исполнительным органом;
3. Принцип прозрачности и объективности раскрытия информации о деятельности Компании;
4. Принцип законности и этики;
5. Принцип эффективной дивидендной политики;
6. Принцип эффективной кадровой политики;
7. Принцип окружающей среды;
8. Политика регулирования корпоративных конфликтов.

Структура корпоративного управления



Общее собрание акционеров

Общее собрание акционеров подразделяется на годовое и внеочередное. Проведение годового общего собрания акционеров является обязательным и осуществляется ежегодно. Все иные собрания акционеров признаются внеочередными.

Годовое общее собрание акционеров проводится в течение пяти месяцев после окончания финансового года.

Указанный срок может быть продлён на три месяца в случае невозможности завершения аудита деятельности Общества за отчетный период.

К исключительной компетенции общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- 1) Внесение изменений и дополнений в устав Фонда или утверждение его в новой редакции;
- 2) Добровольная реорганизация или ликвидация Фонда;
- 3) Определение условий и порядка конвертирования ценных бумаг Фонда, а также их изменение;
- 4) Принятие решения об увеличении количества объявленных акций или изменения вида размещенных объявленных акций;
- 5) Принятие решения об обмене размещенных акций одного вида на акции другого вида, определение условий, сроков и порядка такого обмена;
- 6) Принятие решения о выпуске ценных бумаг, конвертируемых в простые акции фонда;
- 7) Определение количественного состава и срока полномочий счетной комиссии, избрание ее членов и досрочное прекращение их полномочий;
- 8) Определение аудиторской организации, осуществляющей аудит Фонда;
- 9) Определение количественного состава, срока полномочий совета директоров, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий, а также определение размера и условий выплаты вознаграждений членам совета директоров;
- 10) Утверждение годовой финансовой отчетности;

- 11) Утверждение порядка распределения чистого дохода общества за отчетный финансовый год, принятие решения о выплате дивидендов по простым акциям и утверждение размера дивиденда в расчете на одну простую акцию фонда;
- 12) Принятие решения о невыплате дивидендов по простым акциям фонда при наступлении случаев, предусмотренным действующим законодательством;
- 13) Принятие решения об участии общества в создании или деятельности иных юридических лиц либо путем передачи части или нескольких частей активов, в сумме составляющих двадцать пять и более процентов от всех принадлежащих фонду активов;
- 14) Определение формы извещения фондом акционеров о созыве общего собрания акционеров и принятие решения о размещении такой информации в средствах массовой информации;
- 15) Принятие решения о добровольном делистинге акций Фонда;
- 16) Утверждение изменений в методику определения стоимости акций при их выкупе фондом в соответствии законодательством РК рынке ценных бумаг;
- 17) Утверждение повестки дня общего собрания акционеров;
- 18) Определение порядка предоставления акционерам информации о деятельности общества, если такой порядок не определен уставом фонда;
- 19) Определение максимальных размеров расходов на содержание органов фонда;
- 20) Иные вопросы, принятие решений по которым отнесено настоящим Законом и (или) уставом фонда к исключительной компетенции общего собрания акционеров.

Совет директоров

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью фонда, за исключением решения вопросов, отнесенных настоящим Законом и (или) уставом общества к исключительной компетенции общего собрания акционеров.

К исключительной компетенции совета директоров относятся следующие вопросы:

- 1) Определение приоритетных направлений деятельности фонда и стратегии развития фонда или утверждение плана развития фонда в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан;

- 2) Принятие решения о созыве годового и внеочередного общего собраний акционеров;
- 3) принятие решения о размещении (реализации), в том числе о количестве размещаемых (реализуемых) акций в пределах количества объявленных акций, способе и цене их размещения (реализации);
- 4) принятие решения о выкупе фондом размещенных акций или других ценных бумаг и цене их выкупа;
- 5) предварительное утверждение годовой финансовой отчетности фонда;
- 6) утверждение положений о комитетах совета директоров;
- 7) определение количественного состава, срока полномочий исполнительного органа, избрание его руководителя и членов (лица, единолично осуществляющего функции исполнительного органа), а также досрочное прекращение их полномочий;
- 8) определение размеров должностных окладов и условий оплаты труда и премирования руководителя и членов исполнительного органа (лица, единолично осуществляющего функции исполнительного органа);
- 9) принятие решения о приобретении (отчуждении) фондом десяти и более процентов акций (долей участия в уставном капитале) других юридических лиц;
- 10) принятие решений по вопросам деятельности, относящихся к компетенции общего собрания акционеров (участников) юридического лица, десять и более процентов акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежит обществу;
- 11) определение количественного состава, срока полномочий службы внутреннего аудита, назначение его руководителя и членов, а также досрочное прекращение их полномочий, определение порядка работы службы внутреннего аудита, размера и условий оплаты труда и премирования работников службы внутреннего аудита;
- 12) назначение, определение срока полномочий корпоративного секретаря, досрочное прекращение его полномочий, а также определение размера должностного оклада и условий вознаграждения корпоративного секретаря;
- 13) определение размера оплаты услуг аудиторской организации за аудит финансовой отчетности, а также оценщика по оценке рыночной стоимости имущества, являющегося предметом крупной сделки;

- 14) утверждение документов, регулирующих внутреннюю деятельность фонда (за исключением документов, принимаемых исполнительным органом в целях организации деятельности фонда);
- 15) увеличение обязательств фонда на величину, составляющую десять и более процентов размера его собственного капитала;
- 16) определение информации о фонде или его деятельности, составляющей служебную, коммерческую или иную охраняемую законом тайну;
- 17) принятие решения о заключении крупных сделок и сделок, в совершении которых фондом имеется заинтересованность;
- 18) принятие решений о внесении изменений и дополнений в проспект выпуска акций в части определения условий и порядка выпуск, размещения, обращения и выкупа акций, изменений и дополнений в инвестиционную декларацию;
- 19) принятие решений о заключении договоров с управляющей компанией, кастодианом и аудиторской организацией;
- 20) определение видов расходов на содержание органов фонда;
- 21) утверждение заявок лица, единолично осуществляющего функции исполнительного органа фонда, на получение денег для возмещения расходов на содержание органов фонда;
- 22) иные вопросы, предусмотренные настоящим уставом и не относящиеся к исключительной компетенции общего собрания акционеров.

Состав Совета директоров

<p>Председатель Совета директоров</p>	<p>Шутова Ирина Сергеевна, год рождения – 1976</p> <p>Председатель Совета директоров с 05.03.2014г. по настоящее время</p> <p>Главный бухгалтер ТОО "Alan's Invest Company"</p> <p>Доли в УК не имеет</p>
<p>Член Совета директоров</p>	<p>Муравьёва Ирина Владимировна год рождения – 1963</p>

	<p>Член Совета директоров с 01.04.2024г. по настоящее время</p> <p>Главный бухгалтер ТОО «ДальПродукт»</p> <p>Доли в УК не имеет</p>
Член Совета директоров	<p>Салдина Дина Михайловна год рождения – 1961</p> <p>Член Совета директоров с 05.03.2014г. по 31.03.2024г.</p> <p>Главный бухгалтер ТОО «Santex»</p> <p>Доли в УК не имеет</p>
Член Совета директоров	<p>Тырнов Дмитрий Анатольевич год рождения – 1970</p> <p>Член Совета директоров с 05.03.2014г. по настоящее время</p> <p>Директор ТОО «VerStrom & Co.»</p> <p>Доли в УК не имеет</p>

Суммарный размер основного вознаграждения членов Совета директоров по итогам 2024 года составил 5 719 000 (пять миллионов семьсот девятнадцать тысяч) тенге.

Исполнительный орган

Исполнительный орган Наименование: АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «REТАМ» согласно Устава является Генеральный директор. По состоянию на 31 декабря 2024 года Генеральным директором АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «REТАМ» является Муравёва Ирина Владимировна , назначенная на должность решением Совета директоров от 04.03.2024 года (Протокол №7 заседания Совета директоров).

Генеральный директор осуществляет руководство текущей деятельностью фонда . Генеральный директор действует от лица фонда , в том числе представляет его

интересы , совершает сделки от имени фонда , в порядке установленным Уставом и законодательством Республики Казахстан.

Вознаграждения исполнительного органа за 2024 год составили 3 258 300 (три миллиона двести пятьдесят восемь тысяч триста) тенге.

Акционерный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 года акционерный капитал Компании был образован путем выпуска и размещения простых акций в количестве 7 267 штук и привилегированных акций в количестве 2 422 штук с номинальной стоимостью 320 тысяч тенге

Акции	31.12.2024 г.
Простые акции	2 325 440
Привилегированные акции	775 040
Итого	3 100 480

Акционеры	На 31.12.2024 года		
	Простые акции, штук	Доля, %	Привилегированные акции, штук
Чукреев А.Н	6 540	90%	2 180
Чукреев Н.А.	727	10%	242
Итого	7 267	100%	2 422

Информация о дивидендах

Согласно Устава Фонда выплата дивидендов по простым акциям осуществляется по итогам квартала, полугодия и/или года только по решению общего собрания акционеров. Выплата дивидендов по привилегированным акциям фонда не требует решения органа фонда. Выплата осуществляется ежеквартально в течении тридцати календарных дней по истечении квартала. Гарантированный размер дивиденда на одну привилегированную акцию составляет шестьдесят тысяч тенге. Размер дивидендов по привилегированным акциям, не может быть меньше размера дивидендов, начисляемых по простым акциям за этот же период. До полной выплаты дивидендов по привилегированным акциям фонда выплата дивидендов по его простым акциям не производится.

Балансовая стоимость простой акции

	2024 г.
Активы Компании на дату расчета	15 732 788
Нематериальные активы Компании на дату расчета	-
Обязательства Компании на дату расчета	(9 268 513)
Уставный капитал (привилегированные акции)	(775 040)
Чистые активы	5 689 235
Количество простых акций, штук	7 267
Балансовая стоимость одной акции, тенге	782 886

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

	2024 г.
Прибыль за год	6 665 891
Выплаты по привилегированным дивидендам	(1 103 502)
Прибыль, относящаяся к держателям простых акций	5 562 389
Количество простых акций на отчетную дату (штук)	7 267
Базовая прибыль на простую акцию (в тенге)	765 431
Выплата на одну простую акцию	424 000

Информационная политика

Раскрытие информации призвано обеспечить создание благоприятного имиджа Компании, что должно способствовать привлечению капитала, поддержанию доверия и росту производственных и финансовых показателей. В Компании разработано и утверждено Положение об информационной политике с целью:

- защиты прав и законных интересов участников и работников Общества;
- выполнения требований законодательства Республики Казахстан в части обязательного раскрытия информации;
- обеспечения доступа заинтересованных лиц к полной и достоверной информации о деятельности Общества;
- повышения уровня открытости и доверия в отношениях между Обществом и заинтересованными лицами.

Информационная открытость компании обеспечивает возможность свободного и необременительного доступа к информации о Компании.

Компания обеспечивает обязательное раскрытие информации, в объёме и порядке, предусмотренными действующим законодательством.

Внутренний контроль и аудит

Служба внутреннего аудита Компании не избрана.

Аудит финансовой отчетности Наименование: АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «RETAM» проводится аудиторскими компаниями, соответствующими квалификационным требованиям, утвержденным постановлением Правления Национального банка Республики Казахстан.

Аудит финансовой отчетности за 2024г. проводился ТОО «Аудиторская компания «ТрастФинАудит».

10. Финансовая отчетность

*Финансовая отчётность
Акционерного общества
«Акционерный инвестиционный
фонд недвижимости «RETAМ»»*

*За год, завершившийся 31 декабря 2024 г.,
с отчетом независимого аудитора*

2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	<u>стр.</u>
Подтверждение руководства об ответственности.....	3
Отчет независимого аудитора	4
Отчет о финансовом положении.....	7
Отчет о совокупном доходе	8
Отчет о движении денежных средств (прямой метод).....	9
Отчет об изменениях в собственном капитале.....	10
Примечания к финансовой отчетности.....	11-38



Подтверждение руководства об ответственности за подготовку и утверждение финансовой отчетности за год, завершившийся 31 декабря 2024 г.

Нижеследующее подтверждение, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном на стр. 4-6 отчете независимого аудитора, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении финансовой отчетности Акционерного общества «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam» (далее - Компания).

Руководство Компании отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое состояние, результаты деятельности, движение денежных средств и изменения собственного капитала за 2024 г., в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - МСФО).


При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Компании;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющее в любой момент с достаточной степенью точности подготовить информацию о финансовом положении Компании и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- принятие мер в пределах своей компетентности для защиты активов Компании;
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Данная финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2024 г., утверждена руководством Компании 12 мая 2025 г.


Генеральный директор
Муравьева И.В.




Главный бухгалтер
Сороколет Д.Г.





"Аудиттік компаниясы "ТрастФинАудит" ЖШС
БСН: 000240004128
ҚР, Алматы қ. 050008 Сатпаев 29Д көш.
Тел.: +7 727 275 24 43, 258-84-35
E-mail: audit@tfa.kz | www.tfa.kz

ТОО «Аудиторская компания «ТрастФинАудит»
БИН: 000240004128
РК, Алматы 050008 ул. Сатпаева, 29Д
Тел.: +7 727 275 24 43, 258-84-35

TrustFinAudit Audit company LLP
BIN 000240004128
Republic of Kazakhstan Almaty 050008, 29D
Satpayev str. Tel.: +7 727 275 24 43, 258-84-35



УТВЕРЖДАЮ:
Директор ТОО «АК «ТрастФинАудит»
Астафьева И.В.
12 мая 2025 г.
Обс. лицензия МинФина РК № 0000085
серия МФЮ от 05.04.2000 г.
Юридический адрес: 050008, г. Алматы,
ул. Сатпаева 29 Д
Тел.: +7 (727) 275 24 43

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Акционерного общества «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam» (далее - Компания), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 г., отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, отчета об изменениях в капитале, отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2024 г., а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

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 аудитора за аудит финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, и нами выполнены прочие 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.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость Компании отражается по справедливой стоимости, в соответствии с учетной политикой Компании. По состоянию на 31 декабря 2024 года внешним экспертом была проведена оценка инвестиционной недвижимости.

В силу существенности балансовой стоимости инвестиционной недвижимости, использования оценщиком профессионального суждения и оценок при проведении анализа изменений справедливой



стоимости инвестиционной недвижимости, данный вопрос является наиболее значимым ключевым вопросом аудита.

Наш аудит включал выполнение следующих процедур:

- мы получили от руководства Компании отчеты об оценке, проведенной внешним независимым оценщиком - экспертом оценки недвижимого имущества;
- мы изучили отчет об оценке, проанализировали методологию оценки, проверили точность и полноту исходных данных, используемых в отчете;
- мы проверили учет результата переоценки, отраженной в составе прибыли или убытков в соответствии с МСФО (IAS) 40 «инвестиционная недвижимость»;
- мы проверили точность и полноту соответствующих раскрытий к финансовой отчетности.

Ответственность руководства Компании и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за финансовую отчетность

Руководство Компании несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, которую руководство Компании считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, которая не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Компанию, прекратить ее 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 отчетности Компании.

Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и 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 ответ на эти риски; 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 ошибки, 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, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Компании;
- 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, а на основании полученных аудиторских доказательств вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Компании, чтобы выразить мнение об финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Компании. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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 предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Аудитор

квалификационное свидетельство
№ МФ-0000231 от 18.02.2015 г.
Лицензия №0000085



Астафьева И.В.

Партнер по аудиту

Квалификационное свидетельство
аудитора №МФ-0000228 от 28.01.2015 г.



Пак Д.А



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ по состоянию на 31 декабря 2024 г.

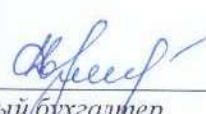
Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

	Прим.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Активы			
Долгосрочные активы			
Инвестиционная недвижимость	6	13 392 972	11 281 451
Итого долгосрочных активов		13 392 972	11 281 451
Краткосрочные активы			
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	7	827 466	722 882
Текущие налоговые активы	8	15 568	20 104
Прочие краткосрочные активы	9	15 732	115 492
Запасы		46 571	15 050
Краткосрочные финансовые активы		1 153 444	1 099 301
Денежные средства и их эквиваленты	10	281 035	209 600
Итого краткосрочных активов		2 339 816	2 182 429
Всего активы		15 732 788	13 463 880
Капитал			
Акционерный капитал	11	3 100 480	3 100 480
Нераспределенная прибыль		3 363 795	1 112 367
Итого собственный капитал		6 464 275	4 212 847
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные финансовые обязательства	12	8 735 055	8 964 626
Итого долгосрочные обязательства		8 735 055	8 964 626
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочная кредиторская задолженность		89 349	25 410
Текущие налоговые обязательства	13	205 278	44 001
Краткосрочные финансовые обязательства	14	233 678	212 038
Прочие краткосрочные обязательства	15	5 153	4 958
Итого краткосрочные обязательства		533 458	286 407
Итого обязательства и капитал		15 732 788	13 463 880
Базовая прибыль на акцию (тенге)	11	782 886	473 071

Прилагаемые примечания на страницах с 11 по 38 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.


 Генеральный директор
 Муравьева И.В.




 Главный бухгалтер
 Сороколет Д.Г.



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»
 ОТЧЕТ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (прямой метод) за год, закончившийся
 31 декабря 2024 г.

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Денежные потоки от операционной деятельности		
Поступление денежных средств, всего	26 916 319	7 326 389
Реализация товаров, предоставление услуг	7 919 875	7 306 389
Авансы полученные	26 797	20 000
Прочие поступления	18 969 647	-
Выбытие денежных средств, всего	(20 865 961)	(9 038 489)
Платежи поставщикам за товары и услуги	(492 419)	(6 747 174)
Авансы выданные	(398 563)	(561 074)
Выплаты по заработной плате	(25 008)	(24 019)
Другие платежи в бюджет	(18 807 252)	(650 871)
Вознаграждения	(1 134 542)	(1 044 735)
Прочие выплаты	(8 177)	(10 616)
Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности	6 050 358	(1 712 100)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Выбытие денежных средств	(55 854)	-
Приобретение долгосрочных активов	(55 854)	-
Чистая сумма денежных средств от инвестиционной деятельности	(55 854)	-
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Поступление денежных средств	-	6 500 000
Поступление от выпуска облигаций	-	6 500 000
Выбытие денежных средств	(5 923 017)	(4 687 456)
Выплата дивидендов	(3 973 017)	(3 224 956)
Погашение займов	(1 950 000)	(1 462 500)
Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности	(5 923 017)	1 812 544
Влияние обменных курсов	(52)	117
Итого увеличение денежных средств и их эквивалентов	71 435	100 561
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	209 600	109 039
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	281 035	209 600

Прилагаемые примечания на страницах с 11 по 38 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

Генеральный директор
 Муравьева И.В.



Главный бухгалтер
 Сороколет Д.Г.



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»
ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.
 Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

	Уставный (акционерный) капитал	Нераспределенна я прибыль	Итого капитал
На 31 декабря 2022 года	3 100 480	2 330 709	5 431 189
Чистая прибыль за период	-	2 356 869	2 356 869
Итого совокупный доход за год	-	2 356 869	2 356 869
Дивиденды	-	(3 575 211)	(3 575 211)
На 31 декабря 2023 года	3 100 480	1 112 367	4 212 847
Чистая прибыль за период	-	2 251 428	2 251 428
Итого совокупный доход за год	-	6 665 891	6 665 891
Дивиденды	-	(4 414 463)	(4 414 463)
На 31 декабря 2024 года	3 100 480	3 363 795	6 464 275

Прилагаемые примечания на страницах с 11 по 38 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

Генеральный директор
 Муравьева И.В.



Главный бухгалтер
 Сороколет Д.Г.



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся

31 декабря 2024 г.

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

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

БИН – 131140010138.

Форма собственности: частная.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов акционеры Компании (держатели простых и привилегированных акций) представлены следующим образом:

	На 31.12.2024 года			На 31.12.2023 года		
	Простые акции, штук	Доля, %	Привилегированные акции, штук	Простые акции, штук	Доля, %	Привилегированные акции, штук
Чукреев А.Н	6 540	90%	2 180	6 540	90%	2 180
Чукреев Н.А.	727	10%	242	727	10%	242
Итого	7 267	100%	2 422	7 267	100%	2 422

Предмет и цели деятельности

Исключительным видом деятельности Компании является аккумулирование и инвестирование в соответствии с требованиями, установленными законодательством РК и ее инвестиционной декларацией, денег, внесенных акционерами в оплату акций, а также активов, полученных в результате инвестирования в недвижимость и иное разрешенное законодательством РК имущество.

Органами управления Компании являются:

Высшим органом является – Общее собрание акционеров;

Орган управления – Совет директоров;

Исполнительный орган – Генеральный директор.

2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости. Принципы учетной политики, использованные при подготовке данной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в отчетности периодам, если не указано иначе. В Компании отчетный год заканчивается 31 декабря.

Принцип непрерывной деятельности

При составлении финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство оценивает способность Компании продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Когда руководство в процессе формирования мнения осведомлено о событиях, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Компании осуществлять свою деятельность в дальнейшем, эти события раскрываются при составлении финансовой отчетности.

Данная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО на основе принципа непрерывной деятельности, который предполагает, что Компания будет продолжать свою



деятельность в течение длительного периода времени и не имеется подтверждения того, что Компания будет ликвидирована.

У руководства Компании нет ни намерения, ни необходимости в ликвидации или в существенном сокращении масштабов деятельности Компании.

Налоги

Компания подлежит налогообложению в соответствии с действующим налоговым законодательством Республики Казахстан. Налоги и финансовые риски, признаваемые в финансовой отчетности, отражают наилучшие предположения результатов Компании на основе фактов, известных на отчетную дату. Разница между прогнозируемой оценкой по налогам и окончательной оценкой по налогам фиксируется в отчете о совокупном доходе за период, в котором они имели место, если не ожидалось иное.

В налоги входят текущий налог на прибыль и другие налоги. Также включаются фактические или потенциальные удержанные налоги и налоговые корректировки в отношении прошлых лет. Налог на прибыль признается в отчете о прибылях и убытках, за исключением случаев, когда относится к статьям, непосредственно переходящим в капитал, и признаваемым в капитале.

Принцип начисления

При составлении финансовой отчетности, за исключением информации о движении денежных средств, Компания применяет метод начисления. Согласно методу начисления операции и события признаются тогда, когда они произошли, регистрируются в учетных регистрах и представляются в финансовой отчетности тех периодов, к которым они относятся, а именно:

- доходы признаются в отчете о совокупном доходе тогда, когда они заработаны или имеет место увеличение будущих экономических выгод, связанных с увеличением активов;
- расходы и убытки признаются в отчете о совокупном доходе тогда, когда они понесены или имеет место уменьшение в будущем экономических выгод, связанных с уменьшением активов.

Оценка по справедливой стоимости

Справедливая стоимость представляет собой цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки, независимо от непосредственной наблюдаемости этой стоимости или ее определения по иной методике.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Компании должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. При оценке актива или обязательства по справедливой стоимости Компания принимает во внимание характеристики актива или обязательства 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 участника рынка генерировать экономические выгоды либо путем использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Компания использует такие модели оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки по справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся

31 декабря 2024 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

Все активы и обязательства, которые оцениваются по справедливой стоимости или справедливая стоимость которых раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются значительными для оценки справедливой стоимости в целом:

- Уровень 1 – котируемые цены (без корректировок) на такие же активы и обязательства на активных рынках, которые Компания может наблюдать на дату оценки;
- Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, 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 переоцениваются в финансовой отчетности на периодической основе, Компания определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Раскрытие информации о справедливой стоимости финансовых инструментов и нефинансовых активов представлена в Примечании 24.

Валюта представления финансовой отчетности

Все количественные данные, представленные в данной финансовой отчетности, если не указано иначе, выражены в тысячах казахстанских тенге. Функциональной валютой является валюта основной экономической среды, в которой организация осуществляет свою деятельность. Функциональной валютой Компании и валютой представления отчётности является казахстанский тенге (далее - «тенге»).

Денежные активы и обязательства Компании, деноминированные в иностранной валюте, пересчитываются в тенге на соответствующие отчетные даты по официальному обменному курсу Национального Банка Казахстана. Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту по официальным курсам на дату совершения операций. Прибыли или убытки от курсовой разницы, возникающие в результате таких операций, а также в результате пересчета выраженных в иностранной валюте денежных активов и обязательств по обменным курсам на конец года отражаются в составе прибылей и убытков.

На 31 декабря официальные обменные курсы, использованные для пересчета выраженных в иностранной валюте денежных активов и обязательств к тенге, составляли:

	<u>31.12.2024 г.</u>	<u>31.12.2023 г.</u>
Доллар США	525,11	454,56
Евро	546,74	502,24
Российский рубль	4,88	5,06

3. НОВЫЕ ИНТЕРПРЕТАЦИИ И СТАНДАРТЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Принятая учетная политика соответствует учетной политике, применявшейся в предыдущем отчетном году, за исключением приведенных ниже новых или пересмотренных МСФО интерпретаций, которые действительны в отношении отчетного периода, начавшегося 1 января 2024 года или позже.

Компания также впервые применила следующие поправки и разъяснения в 2024 году, но они не оказали влияния на её финансовую отчетность:

Стандарты по устойчивому развитию МСФО (IFRS) S1 «Общие требования к раскрытию



финансовой информации, связанной с устойчивым развитием» и МСФО (IFRS) S2 «Раскрытие информации, связанной с изменением климата». Они устанавливают требования к раскрытию информации о рисках и возможностях, связанных с устойчивым развитием и изменением климата, которые могут повлиять на денежные потоки предприятия, доступ к финансированию или на стоимость капитала.

- МСФО S1 содержит ряд требований к раскрытию информации, позволяющих компаниям сообщать инвесторам о рисках и возможностях, связанных с устойчивостью в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективе.
- МСФО S2 устанавливает требования к раскрытию информации, связанной с климатом, и предназначен для использования с МСФО S1.

Внедряться стандарты будут поэтапно: в первый год компании смогут ограничиться раскрытием информации о климатических рисках по МСФО (IFRS) S2, а со второго года должны будут публиковать данные согласно требованиям МСФО (IFRS) S1.

Две поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»

Согласно поправке «Классификация обязательств как текущие и нетекущие», обязательство классифицируется как нетекущее, если компания имеет право отсрочить урегулирование обязательства как минимум на 12 месяцев. И это право должно существовать на дату окончания отчетного периода, независимо от того, планирует ли предприятие пользоваться этим правом. Если право отсрочить урегулирование обязательства зависит от выполнения предприятием определенных условий, то такое право существует на дату окончания отчетного периода только, если предприятие выполнило все условия к этой дате.

Вторая поправка «Нетекущие обязательства со специальными условиями» предполагает, что предприятие может классифицировать обязательства, возникающие по кредитному соглашению, как нетекущие, если право предприятия отсрочить погашение этих обязательств обусловлено исполнением специальных условий в течение 12 месяцев после завершения отчетного периода. Также теперь в примечаниях к финансовой отчетности необходимо раскрыть информацию, которая позволит пользователям осознать риск того, что обязательства могут подлежать возврату в течение 12 месяцев после завершения отчетного периода, а именно:

- информацию о специальных условиях, когда предприятие их должно выполнить;
- балансовую стоимость связанных обязательств; а также факты и обстоятельства, связанные с выполнением этих условий.

Изменения в МСФО (IFRS) 16 «Аренда» — «Арендное обязательство в операциях продажи и обратной аренды».

Новая поправка дополняет требования МСФО 16 по продаже и обратной аренде, и уточняет что арендатор-продавец не должен признавать никакой суммы прибыли или убытка, касающейся права пользования, сохраненного за ним. Но это не лишает его права признавать те прибыли или убытки, что связаны с частичным или полным прекращением такой аренды.

Изменения в МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 — «Соглашения о финансировании поставщика»

Новые правки дадут возможность повысить прозрачность механизмов финансирования поставщиков, а именно оценивать влияние соглашений на обязательства и денежные потоки компании. Поправки применяются и к таким соглашениям, как финансирование цепочек поставок, финансирование кредиторской задолженности или обратный факторинг.

Изменения в МСФО 7 и МСФО (IAS) 7 включают требования к раскрытию:

- условий соглашений о финансировании;
- балансовой стоимости финансовых обязательств, являющихся частью соглашений о финансировании поставщиков и статьи, в которых отражены эти обязательства;
- балансовой стоимости финансовых обязательств, согласно которым поставщики уже получили оплату от поставщиков финансовых услуг;
- диапазона сроков оплаты по финансовым обязательствам, являющимся частью

соглашений.

Согласно поправкам, компании теперь должны раскрывать тип и влияние неденежных изменений балансовой стоимости финансовых обязательств, которые относятся к соглашениям о финансировании поставщиков. Изменения вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 или после этой даты, в течение первого года сравнительная информация не требуется.

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

На момент утверждения настоящей финансовой отчетности Компания не применяла следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

- Поправка к МСФО (IAS) 21: Отсутствие конвертируемости валют.

В стандарт добавлено несколько определений и пояснений к ним, а также описание порядка определения текущего обменного курса при помощи методик оценки. Отменено ранее существовавшее требование использовать текущий обменный курс на следующую дату, когда он становится доступным, если на дату оценки курс доступен не был. Вместо этого необходимо оценить текущий курс на дату оценки при помощи методики оценки. Одновременно дополнены требования к раскрытию информации.

Стандарт дополняется руководством по применению, в котором приводится ряд критериев конвертируемости, а также подходов к разработке методик оценки, для иллюстрации которых к стандарту прилагается несколько примеров.

Поправки обязательны к применению для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2025 года, досрочное применение возможно. При досрочном применении необходимы дополнительные раскрытия.

- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», который заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

1. О классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги:

- операционная прибыль или убыток;
- прибыль или убыток до учета финансовой деятельности и налога на прибыль.

2. О раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности, определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке

3. О представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях.

Также МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения.

МСФО (IFRS) 18 обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Если организация применяет МСФО (IFRS) 18 досрочно, она должна раскрыть этот факт.

Компания не ожидает, что применение перечисленных выше стандартов окажет существенное влияние на финансовую отчетность в будущих периодах.

4. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Классификация активов и обязательств на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные

В отчёте о финансовом положении Компания представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные. Актив является оборотным, 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 течение двенадцати месяцев после окончания отчётного периода; или
- он представляет собой денежные средства или 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 классифицируются в качестве внеоборотных. Обязательство является краткосрочным, если:

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

Компания классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как внеоборотные/долгосрочные активы и обязательства.

Инвестиционная недвижимость

После первоначального признания объекты инвестиционной недвижимости (за исключением предназначенных для продажи) учитываются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

После первоначального признания инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости. Прибыли или убытки, возникающие от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в состав отчета о прибыли или убытка 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.

Перевод объекта в категорию «инвестиционной собственности» или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта.

Признание объекта инвестиционной недвижимости подлежит прекращению (т.е. он подлежит исключению из отчета о финансовом положении) при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Выбытие объекта инвестиционной недвижимости может осуществляться посредством его продажи или передачи в финансовую аренду.

Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчётную дату Компания определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки имеют место, или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Компания производит оценку возмещаемой стоимости актива.



Возмещаемая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (далее – «ПГДП») – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (ПГДП), за вычетом затрат на продажу, и ценность использования актива (ПГДП).

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 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 Компанией для управления этими активами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования, Компания 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 оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

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 счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга.

Бизнес-модель, используемая Компанией для управления финансовыми активами, описывает способ, которым Компания управляет своими финансовыми активами с целью генерирования денежных потоков. Бизнес-модель определяет, будут ли денежные потоки следствием получения предусмотренных договором денежных потоков, продажи финансовых активов или и того, и другого.

Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на «стандартных условиях»), признаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Компания принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Финансовые активы Компании включают денежные средства, торговую и прочую дебиторскую задолженность.

Последующая оценка

Для целей последующей оценки финансовые активы классифицируются на четыре категории:

- финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости;
- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход с последующей реклассификацией накопленных прибылей и убытков;
- финансовые активы, классифицированные по усмотрению организации как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход без последующей реклассификации накопленных прибылей и убытков при прекращении признания;
- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Компания оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся

31 декабря 2024 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

потоков; и

- договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения.

К категории финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Компания относит торговую и прочую дебиторскую задолженность.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Категория финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включает финансовые активы, предназначенные для торговли, финансовые активы, классифицированные по усмотрению Компании при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, или финансовые активы, в обязательном порядке оцениваемые по справедливой стоимости.

Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты, включая отделенные встроенные производные инструменты, также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они определены по усмотрению Компании как эффективные инструменты хеджирования. Финансовые активы, денежные потоки по которым не являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов, классифицируются и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток независимо от используемой бизнес-модели.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения их справедливой стоимости признаются в отчете о прибыли или убытке. Компания не имеет финансовых активов данной категории.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход с последующей реклассификацией накопленных прибылей и убытков.

Компания оценивает финансовые инструменты по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются оба следующих условия:

- финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является как получение предусмотренных договором денежных потоков, так и продажа финансовых активов; и
- договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

В случае долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, процентный доход, переоценка валютных курсов и убытки от обесценения или восстановление таких убытков признаются в отчете о прибыли или убытке и рассчитываются таким же образом, как и в случае финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости. Оставшиеся изменения справедливой стоимости признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания накопленная сумма изменений справедливой стоимости, признанная в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируется в состав прибыли или убытка.

Компания не имеет финансовых активов данной категории.



Финансовые активы, классифицированные по усмотрению организации как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход без последующей реклассификации накопленных прибылей и убытков при прекращении признания

При первоначальном признании Компания может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, классифицировать инвестиции в долевые инструменты как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если они отвечают определению собственного капитала согласно МСФО (IAS) 32 «Финансовые активы: представление» и не предназначены для торговли. Решение о такой классификации принимается по каждому инструменту в отдельности.

Компания не имеет финансовых активов данной категории.

Прекращение признания

Финансовый актив (или, где применимо - часть финансового актива или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться (т.е. исключается из отчёта Компании о финансовом положении), если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истёк;
 - Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объёме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо
- (a) Компания передала практически все риски и выгоды от актива, либо
- (b) Компания не передала, но и не сохраняет за собой, практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Компания передала все свои права на получение денежных потоков от актива, либо заключила транзитное соглашение, она оценивает, сохранила ли она риски и выгоды, связанные с правом собственности, и если да, то в каком объёме. Если Компания не передала, но и не сохранила за собой, практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, Компания продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой Компания продолжает свое участие в переданном активе.

В этом случае Компания также признаёт соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохранённые Компанией. Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, признаётся по наименьшей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива или максимальной суммы возмещения, выплата которой может быть потребована от Компании.

Обесценение финансовых активов

Компания отражает оценочный резерв на ожидаемые кредитные убытки по всем займам и прочим долговым финансовым активам, которые не оцениваются по справедливой стоимости.

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору Компания использовала модель оценочных резервов, которая подготовлена с учетом прошлого опыта возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом факторов, специфичных для заемщиков и общих экономических условий.

Финансовые обязательства

Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и заимствования, кредиторская задолженность или производные инструменты, определённые в качестве инструментов хеджирования при эффективном хеджировании.



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

Финансовые обязательства Компании включают торговую и прочую кредиторскую задолженность.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации. После первоначального признания торговая и прочая кредиторская задолженность оценивается 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.

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 составе прибыли или убытка.

Взаимозачёт финансовых инструментов

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

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают наличные средства в кассе, на банковских счетах. В случае если денежные средства и их эквиваленты ограничены в использовании, они соответствующим образом раскрываются в примечаниях к финансовой отчетности. В соответствии с МСБУ 7 «Отчеты о движении денежных средств» информация об изменениях в денежных средствах и денежных эквивалентах организации раскрывается посредством отчета о движении денежных средств, в котором производится классификация поступлений и платежей денежных средств за период, получаемых от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности.

Оценочные резервы

Компания по состоянию на каждую отчетную дату формирует оценочный резерв под убытки по размещенным денежным средствам на корреспондентских банковских счетах, в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам, применяя требование МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». Компания признает в качестве прибыли или убытка от обесценения сумму ожидаемых кредитных убытков (или их восстановления), необходимую для корректировки оценочного резерва под убытки по состоянию на отчетную дату.

Для расчета суммы ожидаемых кредитных убытков Компания рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Информация, собирается в результате анализа данных рейтинга банка, присвоенного различными кредитными рейтинговыми агентствами, опубликованного в прессе.



№ п/п	Рейтинг банка	% оценочного резерва
1	- с кредитным рейтингом от «AA-» до «AA+»	резерв не создается
2	- с кредитным рейтингом от «A-» до «A+»	1 % от сальдо
3	- с кредитным рейтингом от «BBB-» до «BBB+»	2 % от сальдо
4	- с кредитным рейтингом от «BB-» до «BB+»	3 % от сальдо
5	- с кредитным рейтингом от «B-» до «B+»	4 % от сальдо
6	- без присвоенного кредитного рейтинга	100 % от сальдо

Признание и оценка запасов

Запасы Компании представляют собой оборотные активы, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности; находящиеся в процессе производства для такой продажи; или, имеющиеся в виде сырья и материалов, предназначенных для использования в производственном процессе и в иной деятельности Компании.

Первоначально запасы признаются по стоимости приобретения, которая включает покупную цену, импортные пошлины и другие невозмещаемые налоги, а также расходы на транспортировку, обработку и другие расходы, непосредственно связанные с приобретением запасов.

Для оценки себестоимости запасов используется метод средневзвешенной стоимости, согласно которому стоимость каждого объекта запасов определяется из средневзвешенной стоимости аналогичных объектов в начале периода и стоимости таких же объектов, купленных или произведенных в течение периода. Среднее значение рассчитывается периодически по мере получения каждой дополнительной поставки.

Последующая оценка запасов осуществляется в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы», согласно которому запасы учитываются по наименьшей стоимости из себестоимости и возможной чистой стоимости реализации за вычетом предполагаемых затрат на доработку, комплектацию и реализацию. Величина частичного списания стоимости запасов до возможной чистой стоимости реализации и все потери запасов признаются в качестве расходов в отчетном периоде осуществления списания или возникновения потерь. Величина любого обратного доначисления запасов, вызванного увеличением возможной чистой стоимости продаж, признается, как уменьшение ранее признанных расходов, в период осуществления обратного доначисления.

Списание запасов до возможной чистой цены реализации осуществляется поштатейно. Если чистая реализуемая стоимость какого-либо предмета запасов ниже стоимости, рассчитанной выше, то устанавливается резерв на обесценение запасов.

Признание и оценка дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность Компании представляет собой выраженные в денежной форме обязательства юридических и физических лиц перед Компанией.

Дебиторская задолженность классифицируется в финансовой отчетности как краткосрочная, когда предполагается, что будет получена в течение года или в течение текущего операционного цикла, в зависимости от того, что из них более продолжительно. Вся другая дебиторская задолженность классифицируется как долгосрочная.

Счета к получению - это суммы задолженности покупателей за реализованные товары и услуги, которые подтверждаются накладными, актами выполненных работ, признаются тогда, когда признаются связанные с ними заработанные доходы. Авансы, полученные от покупателей и заказчиков, классифицируются как краткосрочные обязательства и не включаются в состав дебиторской задолженности.

Товары и услуги, оплаченные авансом – это суммы задолженности поставщиков перед Компанией по поставкам товаров и услуг, оплаченных предварительно. Дебиторская задолженность по товарам и услугам, оплаченным авансом, закрывается на соответствующие счета материальных активов или расходы в том отчетном периоде, когда будут получены товары или услуги.



Учет сомнительной дебиторской задолженности

Задолженность за товары, работы, услуги, не оплаченные в установленный договором срок и задолженность, связанная с ошибками в оформлении расчетных документов или нарушением условий хозяйственных договоров, представляет собой сомнительную дебиторскую задолженность.

Просроченная задолженность в свою очередь может быть сомнительной и безнадежной. Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность Компании, которая, во-первых, не погашена в срок, установленный договором или законодательством, во-вторых, не обеспечена соответствующими гарантиями. По истечении срока исковой давности сомнительная дебиторская задолженность переходит в категорию безнадежной задолженности (нереальной к взысканию). Непогашение задолженности в указанный в договоре срок необязательно означает, что задолженность невозможно истребовать вообще.

Компания использует модель обесценения, основанную на ожидаемых кредитных убытках, в результате чего признается резерв на покрытие убытков до возникновения кредитных убытков. Дебиторская задолженность, не содержащая значительного компонента финансирования, не требует отслеживания изменения кредитного риска и ожидаемые кредитные убытки моделируются на весь срок существования финансового актива.

Общество использует следующие группировки для должников: физические лица и бизнес-клиенты (компании). Классификация задолженности по видам должников, по срокам оплаты и коэффициента ожидаемых кредитных убытков представлена следующим образом:

Группа должников	Сроки возникновения задолженность и % оценочного резерва				
	Оправданная задолженность до 90 дней	От 91 до 180 дней	От 180 до 365 дней	От 365 до 730 дней	От 731 до 1 095 дней
Физические лица	1%	10%	20%	30%	100%

Займы и выпущенные облигации

После первоначального признания процентные займы и выпущенные облигации оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким финансовым обязательствам признаются в прибылях и убытках 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 совокупном доходе.

Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Обязательства Компании признаются на основании условий договоров, контрактов и законодательных требований и отражаются по стоимости их погашения. Фактические обязательства классифицируются как краткосрочные и долгосрочные.

Краткосрочными являются обязательства, погашение которых предполагается в течение года или в течение текущего операционного цикла, в зависимости от того, что из них более продолжительно.

Все другие обязательства классифицируются как долгосрочные.

Кредиторская задолженность и прочие обязательства учитываются по первоначальной стоимости, которая является суммой денежных средств, ожидаемых к уплате для погашения данных обязательств.

Кредиторская задолженность формируется в момент возникновения обязательств Компании перед юридическими и физическими лицами (в том числе перед сотрудниками).

Операционная аренда



Компания классифицирует аренду, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на актив, как операционную.

Руководство Компании считает, что все условия контрактов по аренде имущества отвечают критериям признания операционной аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16. Доходы по аренде Компания отражает в составе операционных доходов в отчете о прибылях и убытках.

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся расходы, понесенные в данном отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам. Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение отчетного периода, к которому они относятся, в соответствии с произведенными расчетами.

Признание и оценка оценочных обязательств

В случае, когда Компания имеет текущее обязательство, возникающее в результате прошлых событий, которое приведет в будущем к выбытию экономических ресурсов, величина которых до определенного времени определяется оценочным путем, Компания признает в учете резервы в соответствии с МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Резервы составляют обязательства с неопределенным сроком или суммой, возникающие ввиду рисков, связанных с реструктуризацией, окружающей средой, судебными спорами и т.д. Они признаются, если существует правовое или предполагаемое обязательство, возникающее из прошлого события, и когда можно надежно оценить отток денежных средств в будущем.

Возникающие из планов по реструктуризации обязательства признаются, когда определены подробные официальные планы и когда действительно ожидается, что эти планы будут осуществлены – или они начнут исполняться, или будет объявлено о главных задачах планов.

Обязательства по судебным спорам отражают наилучшую оценку результата, подготовленного Руководством по известным фактам на отчетную дату.

Резервы пересматриваются на каждую отчетную дату и корректируются для отражения текущей наилучшей оценки. Резерв используется только для тех расходов, для которых резерв был признан первоначально.

Учет налога на прибыль, в том числе отложенные налоги

Учет налога на прибыль ведется в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», согласно которому, налогооблагаемая прибыль (убыток) определяется в соответствии с налоговым законодательством и правилами, установленными государственными налоговыми органами.

Сумма текущих налогов к оплате определяется с применением к налогооблагаемой прибыли ставки налога на прибыль, установленной на отчетную дату, с признанием отложенного налогового требования или обязательства для временных разниц.

Отложенный налог представляет собой налоговые требования или обязательства по налогу на прибыль и отражается по балансовому методу учета обязательств в отношении временных разниц между данными налогового учета и данными, включенными в финансовую отчетность, а также соответствующих данных налогового учета, использованных для расчета налогооблагаемой прибыли.

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

Признание выручки от реализации товаров и услуг

Выручка по договорам с покупателями признается, когда контроль над товарами или услугами передается покупателю и оценивается в сумме, отражающей возмещение, право на которое Компания ожидает получить в обмен на такие товары или услуги.



31 декабря 2024 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

Компания анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определёнными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента.

Компания пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем таким договорам (поскольку является основной стороной, принявшей на себя обязательства по договорам, получает выгоды и принимает риски, связанные с договорами).

Авансовые платежи, полученные от покупателей

Авансовые платежи, полученные от покупателей, являются обязательствами по договору. Обязательства по договору – это обязанность передать покупателю товары или услуги, за которые Компания получила возмещение от покупателя. Если покупатель выплачивает возмещение прежде, чем Компания передаст товар или услугу покупателю, признается обязательство по договору, в момент осуществления платежа или в момент, когда платеж становится подлежащим оплате (в зависимости от того, что происходит ранее). Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Компания выполняет свои обязанности по договору.

Согласно МСФО (IFRS) 15 Компания должна определить, содержат ли договоры значительный компонент финансирования.

Компания получает от покупателей только краткосрочные авансовые платежи. Они отражаются в составе авансов полученных. Компания определила, что промежуток времени между передачей Компанией обещанных услуг покупателю и моментом оплаты покупателем таких услуг относительно короткий. Таким образом, Компания пришла к заключению, что данные договоры не содержат значительный компонент финансирования.

В соответствии с требованиями к финансовой отчётности, Компания детализирует информацию о выручке, признанной по договорам с покупателями, по категориям, отражающим то, каким образом экономические факторы влияют на характер, величину, сроки и неопределённость возникновения выручки и денежных потоков.

Требования МСФО (IFRS) 15 к признанию и оценке также применяются в отношении признания и оценки прибылей и убытков от выбытия нефинансовых активов (например, объектов основных средств и нематериальных активов), когда такое выбытие не является результатом обычной деятельности. Данные изменения не повлияли на финансовую отчётность Компании.

Доход от реализации услуг по аренде

Доход от аренды инвестиционной недвижимости, предоставленной в операционную аренду, признается в качестве дохода в течение времени, поскольку покупатель одновременно получает и потребляет выгоды в процессе исполнения Компанией своих обязанностей по договору.

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

Признание расходов

Расходы принимают форму оттока или уменьшения активов, таких как денежные средства, запасы, недвижимость - здания и оборудование.

Расходы по реализованным товарам признаются после продажи товаров в сумме, по которой они учитывались, в том отчетном периоде, когда признаются соответствующие доходы.

Расходы по финансированию включают расходы на выплату вознаграждения по займам. Все расходы по финансированию, понесенные в связи с займами, признаны в том периоде, в котором они произведены и отнесены на текущие расходы.

Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год.



Убытки представляют другие статьи, которые подходят под определение расходов и могут возникать или не возникать в ходе обычной деятельности. Убытки представляют собой уменьшение экономических выгод, и поэтому не отличаются от других расходов.

Дивиденды

Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности, отражается в примечании «События после окончания отчетного периода».

События после отчетного периода

Стоимость активов и обязательств по состоянию на отчетную дату подлежит корректировке при наличии фактов, что последующие корректирующие события подтверждают изменение этих величин. Такие корректировки в соответствии с требованием МСФО (IAS) 10 «События после отчетного периода» проводятся до даты утверждения финансовой отчетности руководством Компании. Иные, несвязанные с корректировкой события, отражаются в примечаниях к отчетам.

Операции со связанными сторонами

Согласно МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» Компания раскрывает характер взаимоотношений между связанными сторонами, а также информацию об этих операциях и непогашенных сальдо взаиморасчетов, необходимую для понимания потенциального влияния этих взаимоотношений на финансовую отчетность.

В настоящей финансовой отчетности связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или осуществлять значительное влияние на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты» требует раскрытия информации по операционным сегментам с целью оценки характера и финансового влияния по осуществляемым организацией видами деятельности, а также разновидностями экономических условий, в которых она действует.

Деятельность Компании осуществляется в двух географических сегментах в пределах Республики Казахстан.

Информация о доходах, прибыли за год и активах сегмента в разрезе географических регионов приведена в таблице:

2024 год	ТРЦ в г. Алматы	ТЦ в г. Усть-Каменогорске	Корректировки и исключения*	Консолидированные показатели
Доходы от аренды	2 911 677	3 216 703	-	6 128 380
Доходы от возмещения коммунальных и прочих услуг	457 424	610 649	-	1 068 073
Итого сегментный доход	3 369 101	3 827 352	-	7 196 453
Прибыль за год	3 382 332	3 283 559	-	6 665 891
Активы сегмента	7 474 200	6 746 238	1 512 350	15 732 788
Покупатель, по которому выручка составляет более 10 процентов, %	49,50%	47,10%		96,60%



2023 год	ТРЦ в г. Алматы	ТЦ в г. Усть-Каменогорске	Корректировки и исключения*	Консолидированные показатели
Доходы от аренды	4 955 195	916 545	-	5 871 740
Доходы от возмещения коммунальных и прочих услуг	406 267	344 007	-	750 274
Итого сегментный доход	5 361 462	1 260 552	-	6 622 014
Прибыль за год	1 452 611	904 258	-	2 356 869
Активы сегмента	11 542 898	461 435	1 459 547	13 463 880
Покупатель, по которому выручка составляет более 10 процентов, %	48,00%	48,85%	-	96,85%

* Денежные средства, текущие налоговые активы, просие краткосрочные активы не относятся на отдельные элементы, так как управление соответствующими инструментами осуществляется на уровне Компании.

Более 96,6% начисленных доходов Компании в 2024 году приходится на сделки с одним клиентом, не являющимся связанной стороной Компании (в 2023 году: 96,85%).

6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Земля	Здания и сооружения	Оборудование и прочие	Итого
На 31 декабря 2022 года	2 672 298	2 239 911	118 629	5 030 838
Поступление активов	418 661	5 390 583	3 214	5 812 458
Модернизация	-	1 582	491	2 073
Оценка до справедливой стоимости	536 997	(100 915)	-	436 082
На 31 декабря 2023 года	3 627 956	7 531 161	122 334	11 281 451
Поступление активов	-	-	55 389	55 389
Модернизация	-	15 514	759	16 273
Оценка до справедливой стоимости	1 574 172	465 687	-	2 039 859
На 31 декабря 2024 года	5 202 128	8 012 362	178 482	13 392 972

На основании отчетов №1024-С-01, №1024-С-02, №1024-С-03 от 24.10.2024 г. и №0315-Т-01 от 16.03.2024г. независимого внешнего эксперта-оценщика, Компания признала доход от переоценки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости в размере 2 039 859 тысяч тенге (2023 год: 436 082 тысяч тенге). Рыночная стоимость была определена затратным и сравнительным подходами.

На 31 декабря 2024 и 2023 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 выше одного года.



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся
31 декабря 2024 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

7. КРАТКОСРОЧНАЯ ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Краткосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	839 382	727 488
Краткосрочная дебиторская задолженность работников	148	198
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(12 064)	(4 804)
Итого	827 466	722 882

8. ТЕКУЩИЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Налог на добавленную стоимость	8 435	7 983
Корпоративный подоходный налог	4 315	815
Прочие налоги и другие обязательные платежи в бюджет	2 818	11 306
Итого	15 568	20 104

9. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Авансы выданные поставщикам третьим сторонам под поставку товаров, работ, услуг	12 771	110 954
Расходы будущих периодов	2 961	4 538
Итого	15 732	115 492

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Денежные средства на текущих банковских счетах в тенге	289 727	216 082
Оценочный резерв под убытки от обесценения денежных средств	(8 692)	(6 482)
Итого	281 035	209 600

Денежные средства, ограниченные в распоряжении, заблокированные счета и овердрафт на конец года отсутствуют.

Компания создала в отчетном периоде на 31.12.2024 г. резервы по возможному обесценению денежных средств, согласно рейтингам по международным шкалам:

На 31.12.2024 г.	Место нахождения	Рейтинговое агентство			Резерв по обесценению	Итого
		Fitch Raiting	Moody's	Standard & Poor's		
			Ba3(B1)/ Позитивный			
АО "First Heartland Jusan Bank	Казахстан		289 727		(8 692)	281 035

На 31.12.2023 г.	Место нахождения	Рейтинговое агентство			Резерв по обесценению	Итого
		Fitch Raiting	Moody's	Standard & Poor's		
			Ba3(B1)/ Позитивный			
АО "First Heartland Jusan Bank	Казахстан		216 082		(6 482)	209 600



31 декабря 2024 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

11. АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов акционерный капитал Компании был образован путем 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).

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Простые акции	2 325 440	2 325 440
Привилегированные акции	775 040	775 040
Итого	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, согласно Решениям Общего собрания акционеров. В 2024 году Компания, в соответствии с решениями Общего собрания акционеров, начислило дивиденды по простым и привилегированным акциям в размере 4 414 463 тысячи тенге (2023 год: 3 575 211 тысяч тенге).

2024 год				
Решение Общего собрания акционеров		Дивиденды на 1 акцию (тенге)		За период
№ протокола	дата	простая	привилегированная (доп. начисления)	
1	16.01.2024 г.	100 000	40 000	2 кв. 2023 г.
6	21.06.2024 г.	71 616	11 616	4 кв. 2023 г.
7	01.11.2024 г.	160 000	100 000	1 кв. 2024 г.
8	03.12.2024 г.	124 000	64 000	2 кв. 2024 г.

2023 год				
Решение Общего собрания акционеров		Дивиденды на 1 акцию (тенге)		За период
№ протокола	дата	простая	привилегированная (доп. начисления)	
5	19.05.2023 г.	70 000	70 000	3 кв. 2022 г.
8	03.07.2023 г.	60 000	-	4 кв. 2022 г.
10	29.08.2023 г.	90 000	90 000	4 кв. 2022 г.
11	23.11.2023 г.	59 000	59 000	1 кв. 2023 г.
11	23.11.2023 г.	60 000	-	1 кв. 2023 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 Компании, и в том случае, если дивиденды по привилегированным акциям не выплачиваются в течение 3 (трех) месяцев после объявленной даты выплаты.

Балансовая стоимость простой акции

	2024 г.	2023 г.
Активы Компании на дату расчета	15 732 788	13 463 880
Нематериальные активы Компании на дату расчета	-	-
Обязательства Компании на дату расчета	(9 268 513)	(9 251 033)
Уставный капитал (привилегированные акции)	(775 040)	(775 040)
Чистые активы	5 689 235	3 437 807
Количество простых акций, штук	7 267	7 267
Балансовая стоимость одной акции, тенге	782 886	473 071



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся

31 декабря 2024 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

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

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

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

	2024 г.	2023 г.
Прибыль за год	6 665 891	2 356 869
Выплаты по привилегированным дивидендам	(1 103 502)	(520 972)
Прибыль, относящаяся к держателям простых акций	5 562 389	1 835 897
Количество простых акций на отчетную дату (штук)	7 267	7 267
Базовая и разводняющая прибыль на простую акцию (в тенге)	765 431	252 635

12. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Долгосрочные финансовые обязательства Компании представлены долгосрочными негосударственными необеспеченными купонными облигациями в количестве 6 500 000 тысяч штук номинальной стоимостью 1 (одна) тысяча тенге.

Свидетельство о государственной регистрации негосударственных облигаций за №KZ48VHA00001113 выдано Агентством РК по регулированию и развитию финансового рынка 07.02.2023 г.

Наименование юридического лица	БИН	ISIN	Количество ценных бумаг, зарегистрированных на лицевом счете (субсчете) держателя		Соотношение количества ЦБ, принадлежащих держателю ЦБ, к количеству ЦБ эмитента, (%)	
			общее количество	в т.ч, свободные от обременения	к размещенным	к голосующим
ТОО «ДАЛЬПРОДУКТ»	70740004278	KZ2C00009363	6 500 000	6 500 000	100	-
Итого			6 500 000	6 500 000	100	-

Срок обращения облигаций 7 лет.

Дата выпуска и размещения 15.03.2023 года.

Размер купонной ставки (вознаграждение) составляет 30% годовых от номинальной стоимости облигаций с выплатой 4 раза в год (487 500 тысяч тенге в квартал).

Движение по долгосрочным финансовым обязательствам в течение отчетного периода:

Номинальная стоимость	6 500 000
Дисконт (ставка 19,37%)	2 618 104
Дисконтированная стоимость на 15.03.2023 г.	9 118 104
Списание дисконта за 2023 год	(153 478)
Дисконтированная стоимость на 31.12.2023 г.	8 964 626
Списание дисконта за 2024 год	(229 571)
Дисконтированная стоимость на 31.12.2024 г.	8 735 055

За отчетный период вознаграждения по облигациям выплачивались за 1-4 кварталы в размере 1 950 000 тысяч тенге.



13. ТЕКУЩИЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Налог на добавленную стоимость	192 138	29 951
Индивидуальный подоходный налог	13 140	13 915
Прочие налоги	-	135
Итого	205 278	44 001

14. КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Краткосрочная кредиторская задолженность по дивидендам и доходам участников	152 428	130 788
Краткосрочные вознаграждения к выплате	81 250	81 250
Итого	233 678	212 038

15. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Резерв по неиспользованным отпускам работников	4 740	4 362
Социальные платежи	413	596
Итого	5 153	4 958

Движение резерва по трудовым отпускам работников за текущий и сопоставимый период представлено следующим образом:

	2024 год	2023 год
Сальдо на начало периода	4 362	2 731
Начислено	1 823	2 273
Списано	(1 445)	(642)
Сальдо на конец периода	4 740	4 362

16. ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

	2024 г.	2023 г.
Доходы от аренды	6 128 380	5 871 740
Доходы от возмещения коммунальных услуг	1 065 494	750 274
Прочие доходы	2 579	-
Итого	7 196 453	6 622 014

17. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ТОВАРОВ, УСЛУГ

	2024 г.	2023 г.
Коммунальные услуги	822 999	562 286
Налоги и другие платежи в бюджет	119 154	98 636
Расходы на ремонт и техническое обслуживание	30 039	8 124
Страхование имущества	5 412	3 163
Прочие	3 904	709
Итого	981 508	672 918



18. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2024 г.	2023 г.
Расходы по заработной плате и соответствующие налоги	35 052	32 955
Вознаграждение доверительного управляющего	26 994	18 345
Консультационные и другие профессиональные услуги	9 865	7 160
Прочие	6 619	3 801
Расходы связи	-	1 164
Комиссия банка	136	342
Итого	78 666	63 767

19. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ

	2024 г.	2023 г.
Возмещение дисконта по выпущенным облигациям	229 570	153 478
Вознаграждение по операциям репо	217 074	54 566
Итого	446 644	208 044

20. ПРОЦЕНТНЫЕ РАСХОДЫ

	2024 г.	2023 г.
Дисконт по выпущенным облигациям	-	2 618 104
Вознаграждения по облигациям	1 950 000	1 543 750
Итого	1 950 000	4 161 854

21. РАСХОДЫ/ЭКОНОМИЯ ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ

Компания составляет расчеты по подоходному налогу на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства Республики Казахстан, которые могут отличаться от МСФО. Ставка корпоративного подоходного налога для юридических лиц Республики Казахстан на 2024 и 2023 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 Компании возникают определенные налоговые разницы.

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

	2024 год	2024 год
Расходы по текущему корпоративному подоходному налогу	-	-

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

	2024 г.	2023 г.
Прибыль/(Убыток) до налогообложения	6 665 891	2 356 869
Действующая ставка по подоходному налогу	20%	20%
Теоретический расход/(экономию) по подоходному налогу по действующей ставке	1 333 178	471 374
Влияние постоянных разниц	(1 333 178)	(471 374)
Итого расходы/экономию по подоходному налогу	-	-



22. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанные стороны включают в себя ключевой управленческий персонал Компании, Акционеров и организации, находящиеся под общим контролем конечной контролирующей стороны. Конечной контролирующей стороной Компании является гражданин Республики Казахстан Чукреев Александр Николаевич.

Остатки по операциям со связанными сторонами за годы, закончившиеся 31 декабря 2024 и 2023 годов представлены обязательствами по привилегированным акциям в сумме 152 428 тысяч тенге (2023 год: 130 788 тысяч тенге). Иных операций со связанными сторонами не осуществлялись.

Денежные потоки связанным сторонам в течении 2024 и 2023 годов представлены следующим образом:

	2024 год	2023 год
Денежные потоки связанным сторонам		
Выплата дивидендов (Примечание 11)	3 973 017	3 224 956

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

В 2024 году ключевой персонал состоял из 2 человек (в 2023 году 2 человека). Общая сумма вознаграждения ключевому персоналу за 2024 год составила 16 209 тысяч тенге (2023 год: 15 535 тысячи 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 Компании.

23. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Операционная среда

Основная экономическая деятельность Компании осуществляется в Республике Казахстан, экономика которой подвержена влиянию рыночных колебаний и снижению темпов экономического развития присущих всей мировой экономике в период финансового кризиса. В Казахстане продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной систем, которые отвечали бы требованиям рыночной экономики. Стабильность Казахской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политике, в условиях нестабильности мировых финансовых рынков и дееспособности контрагентов.

Казахстанская экономика чувствительна к спаду деловой активности и снижению темпов экономического развития в мире. Продолжающийся мировой финансовый кризис вызвал нестабильность рынка капитала, существенное ухудшение ликвидности в банковском секторе и более жёсткие условия предоставления кредита в Казахстане. Многие кредиторы и инвесторы сократили объемы финансирования, существенно снизив ликвидность всей мировой финансовой системы. Существует неопределённость относительно доступа к капиталу и стоимости капитала для Компании и ее контрагентов, что может оказать влияние на финансовое положение Компании, результаты ее деятельности и экономические перспективы.

Руководство Компании считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию финансовой устойчивости в данных условиях и не имеет намерений и необходимости в сокращении масштаба деятельности или ликвидации.

Налоговое законодательство и непредвиденные налоговые платежи

Казахстанское налоговое законодательство и практика непрерывно изменяются и поэтому подвержены различным толкованиям и частым изменениям, которые могут иметь ретроспективное влияние. Кроме того, интерпретация налогового законодательства налоговыми органами применительно к сделкам и деятельности Компании может не совпадать с интерпретацией руководства. Как следствие, сделки Компании могут быть оспорены налоговыми



органами, и Компании могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки открыты для ретроспективной проверки со стороны казахстанских налоговых органов в течение пяти лет. Руководство Компании считает, что её интерпретации соответствующего законодательства являются правильными и налоговая и таможенная позиции Компании будут устойчивыми. По мнению руководства, Компания не понесет существенных убытков в отношении текущих и потенциальных налоговых исков.

Положения различных законодательных и нормативно-правовых актов не всегда четко сформулированы, и их интерпретация зависит от мнения инспекторов налоговых органов на местах и должностных лиц Министерства финансов. Нередки случаи расхождения во мнениях между местными, региональными и республиканскими налоговыми органами.

Ввиду неопределенности, присущей казахстанской системе налогообложения, потенциальная сумма налогов, штрафных санкций и пени может превысить сумму, отнесенную на расходы по настоящее время и начисленную на 31 декабря 2024 г. Несмотря на возможность начисления таких сумм и их потенциально существенный характер, руководство Компании считает, что они либо маловероятны, либо не поддаются оценке, либо и то, и другое одновременно.

Компания считает, что она уплатила или начислила все, установленные Налоговым кодексом, налоги.

Судебные иски и требования

Компания не является потенциальным объектом различных судебных разбирательств, связанных с деловыми операциями. Компания не считает, что существует вероятность того, что неудовлетворенные или угрожающие иски таких видов, отдельно или в совокупности, окажут существенное негативное влияние на финансовое состояние Компании или результаты ее деятельности.

Компания оценивает вероятность существенных обязательств, возникающих в результате отдельных обстоятельств, и создает резервы в своей финансовой отчетности только тогда, когда существует вероятность, что события, явившиеся причиной возникновения обязательства, будут иметь место и сумма обязательства может быть рассчитана с достаточной степенью достоверности. Компания не создала резервов в данной финансовой отчетности ввиду отсутствия каких-либо из перечисленных выше событий.

Пенсионные выплаты

Компания выплачивает в пенсионный фонд сумму в размере 10% от заработной платы работников Компании. Пенсионные выплаты удерживаются с заработной платы сотрудников и включаются в расходы по заработной плате в отчете о прибылях и убытках.

В настоящее время у Компании нет каких-либо соглашений о пенсионном обеспечении, отличных от Государственной пенсионной программы Республики Казахстан, которая требует от работодателя вносить текущие платежи, рассчитанные как процент от общих платежей по заработной плате.

Такие взносы относятся на расходы в момент возникновения. Кроме того, Компания не имеет выплат, осуществляемых сотрудникам после их выхода на пенсию, и прочих существенных выплат, требующих начисления.

24. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ КОМПАНИИ

Финансовые инструменты состоят из денежных средств и их эквивалентов, прочих краткосрочных финансовых активов и обязательств, торговой и прочей дебиторской/кредиторской задолженности, краткосрочных и долгосрочных займов.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Финансовые инструменты Компании представлены:



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся
 31 декабря 2024 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

	По балансовой стоимости		По справедливой стоимости	
	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Финансовые активы				
Уровень 1				
Денежные средства и их эквиваленты	281 035	209 600	281 035	209 600
Уровень 2				
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	827 466	722 882	827 466	722 882
Краткосрочные финансовые активы	1 153 444	1 099 301	1 153 444	1 099 301
Уровень 3				
Инвестиционная недвижимость	13 392 972	11 281 451	13 392 972	11 281 451
Итого финансовых активов	15 654 917	13 313 234	15 654 917	13 313 234
Финансовые обязательства				
Уровень 2				
Краткосрочные финансовые обязательства	233 678	212 038	233 678	212 038
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	89 349	25 410	89 349	25 410
Уровень 3				
Долгосрочные финансовые обязательства	8 735 055	8 964 626	8 735 055	8 964 626
Итого финансовых обязательств	9 058 082	9 202 074	9 058 082	9 202 074

Справедливая стоимость финансовых инструментов, включающих в себя денежные средства и их эквиваленты, прочие краткосрочные финансовые активы, краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность, считается приблизительно равной их балансовой стоимости вследствие их краткосрочного характера.

Использование финансовых инструментов подвергает Компанию следующим финансовым рискам (кредитный, рыночный, риск ликвидности и риск изменения процентной ставки).

25. УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Деятельности Компании присущи риски. Компания осуществляет управление рисками в ходе постоянного процесса определения, оценки и наблюдения, а также посредством других мер внутреннего контроля.

Общую ответственность за определение рисков и управление ими несет руководство Компании.

Руководство отвечает за общий подход к управлению рисками, за утверждение стратегии и принципов управления рисками.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств заемщиком или партнером Компании.

Кредитный риск относящийся к денежным средствам, отслеживается и контролируется руководством Компании. Денежные средства размещаются в банках, которые рассматриваются руководством Компании, как имеющие минимальный риск дефолта.



Кредитный риск Компании связан также с неплатежеспособностью покупателей. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Компанией продукции на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы. Финансовые активы, по которым у Компании возникает потенциальный кредитный риск, представлены в основном дебиторской задолженностью по основной деятельности и денежными средствами, и их эквивалентами. Хотя темпы погашения дебиторской задолженности подвержены влиянию экономических факторов, руководство Компании считает, что нет существенного риска потерь сверх суммы созданных резервов под обесценение дебиторской задолженности.

Компания управляет кредитным качеством финансовых активов при помощи внутренней системы присвоения категории. Контрагенты с хорошим финансовым положением и хорошим обслуживанием задолженности включены в категорию стандартных. Категории ниже стандартной подразумевают более низкое по сравнению со стандартным рейтингом кредитное качество.

Основными факторами, которые учитываются при проверке задолженности контрагента на обесценение, являются следующие: просрочены ли выплаты по договорам, известно ли о финансовых затруднениях контрагентов или нарушениях первоначальных условий договора. При наличии факторов, указывающих на снижение кредитного качества Компания формирует резервы по сомнительным долгам в разрезе каждого контрагента.

	Стандартная категория	Созданный резерв	Итого на 31.12.2024 г.
Денежные средства и их эквиваленты	289 727	(8 692)	281 035
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	839 530	(12 064)	827 466
Краткосрочные финансовые активы	1 153 444	-	1 153 444
Итого	2 282 701	(20 756)	2 261 945

	Стандартная категория	Созданный резерв	Итого на 31.12.2023 г.
Денежные средства и их эквиваленты	216 082	(6 482)	209 600
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	727 686	(4 804)	722 882
Краткосрочные финансовые активы	1 099 301	-	1 099 301
Итого	2 043 069	(11 286)	2 031 783

Следующая таблица показывает финансовые активы по срокам их возникновения.

	До 3 месяцев	От 3 мес. до 6 мес	От 6 мес. до года	Свыше года	Итого на 31.12.2024
Денежные средства и их эквиваленты	281 035	-	-	-	281 035
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	764 956	31 597	15 910	15 003	827 466
Краткосрочные финансовые активы	1 153 444	-	-	-	1 153 444
Итого финансовых активов	2 199 435	31 597	15 910	15 003	2 261 945



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся
31 декабря 2024 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

	До 3 месяцев	От 3 мес. до 6 мес	От 6 мес. до года	Свыше года	Итого на 31.12.2023
Денежные средства и их эквиваленты	209 600	-	-	-	209 600
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	711 254	6 631	4 997	-	722 882
Краткосрочные финансовые активы	1 099 301	-	-	-	1 099 301
Итого финансовых активов	2 020 155	6 631	4 997	-	2 031 783

Риск ликвидности

Риск ликвидности — это риск того, что Компания не сможет выполнить свои обязательства по выплатам при наступлении срока их погашения в обычных или непредвиденных условиях. Руководство осуществляет управление активами, учитывая ликвидность, и мониторинг будущих денежных потоков.

Подход Компании к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Компании ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков, и, не подвергая риску репутацию Компании.

Обычно Компания обеспечивает наличие денежных средств, доступных по первому требованию, в объеме, достаточном для покрытия ожидаемых операционных расходов в течение 60 дней, включая расходы по обслуживанию финансовых обязательств.

Компания контролирует риск ликвидности, используя инструмент планирования текущей ликвидности. С помощью этого инструмента анализируются сроки платежей, связанных с финансовыми инвестициями и финансовыми активами (например, дебиторская задолженность, другие финансовые активы), а также прогнозируемые денежные потоки от операционной деятельности.

Следующая таблица представляет собой анализ сроков погашения финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 и на 31 декабря 2023 годов:

	До 3 месяцев	От 3 мес. до 6 мес	От 6 мес. до года	Свыше года	Итого на 31.12.2024
Краткосрочные финансовые обязательства	233 678	-	-	-	233 678
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	89 349	-	-	-	89 349
Долгосрочные финансовые обязательства	487 500	487 500	975 000	6 785 055	8 735 055
Итого финансовых обязательств	810 527	487 500	975 000	6 785 055	9 058 082
	До 3 месяцев	От 3 мес. до 6 мес	От 6 мес. до года	Свыше года	Итого на 31.12.2023
Краткосрочные финансовые обязательства	212 038	-	-	-	212 038
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	24 270	1 040	100	-	25 410
Долгосрочные финансовые обязательства	487 500	487 500	975 000	7 014 626	8 964 626
Итого финансовых обязательств	723 808	488 540	975 100	7 014 626	9 202 074



Показатели ликвидности Компании следующие:

	2024 г.	2023 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,53	0,73
Коэффициент срочной ликвидности	4,30	7,57
Коэффициент текущей ликвидности	4,39	7,62

Из анализа показателей ликвидности видно, что коэффициент текущей ликвидности больше 4,0. Данный анализ дает основание полагать, что текущие обязательства смогут быть полностью покрыты текущими активами. Коэффициент абсолютной ликвидности показывает какая часть краткосрочных обязательств может быть покрыта имеющимися наличными средствами.

Валютный риск

Валютный риск – это риск, связанный с тем, что финансовые инструменты подвержены колебаниям из-за изменений в курсах валют.

На 31.12.2024 года	Тыс.тенге	Евро	Рубль	Итого
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты	279 511	11	1 513	281 035
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	827 466	-	-	827 466
Краткосрочные финансовые активы	1 153 444	-	-	1 153 444
Итого финансовые активы	2 260 421	11	1 513	2 261 945
Финансовые обязательства				
Краткосрочные финансовые обязательства	233 678	-	-	233 678
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	89 349	-	-	89 349
Долгосрочные займы	8 735 055	-	-	8 735 055
Итого финансовые обязательства	9 058 082	-	-	9 058 082
Разница между финансовыми активами и финансовыми обязательствами	(6 797 661)	11	1 513	(6 796 137)

На 31.12.2023 года	Тыс.тенге	Итого
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	209 600	209 600
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	722 882	722 882
Краткосрочные финансовые активы	1 099 301	1 099 301
Итого финансовые активы	2 031 783	2 031 783
Финансовые обязательства		
Краткосрочные финансовые обязательства	212 038	212 038
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	25 410	25 410
Долгосрочные займы	8 964 626	8 964 626
Итого финансовые обязательства	9 202 074	9 202 074
Разница между финансовыми активами и финансовыми обязательствами	(7 170 291)	(7 170 291)

В таблице ниже представлен анализ чувствительности прибылей и убытков, а также капитала к возможным изменениям курсов валют на отчетную дату, после налогообложения, по отношению к функциональной валюте Компании, при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными:



Валюта	Изменение в валютном курсе, %	Влияние на доход до налогообложения	
		2024 год	2023 год
Евро	20%	2	-
	-20%	(2)	-
Российский рубль	20%	303	-
	-20%	(303)	-

Риск, связанный с изменением процентной ставки


Компания не подвержена риску, связанному с изменением процентной ставки в 2024 г. и 2023 г., так как у Компании отсутствовали займы с плавающей процентной ставкой.

Операционный риск


Операционный риск — это риск, возникающий вследствие системного сбоя, ошибок персонала, мошенничества или внешних событий. Когда перестает функционировать система контроля, операционные риски могут нанести вред репутации, иметь правовые последствия или привести к финансовым убыткам. Компания не может выдвинуть предположение о том, что все операционные риски устранены, но с помощью системы контроля и путем отслеживания и соответствующей реакции на потенциальные риски Компания может управлять такими рисками. Система контроля предусматривает эффективное разделение обязанностей, права доступа, процедуры утверждения и сверки, обучение персонала, а также процедуры оценки, включая внутренний аудит.

26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА

К моменту составления финансовой отчетности в Компании не произошло событий, требующих корректировки финансовой отчетности.


Генеральный директор
Муравьева И.В.




Главный бухгалтер
Сороколет Д.Г.



11. Основные цели и задачи на 2026г.

Совершенствование бизнес - процессов и применение передовых моделей для управления недвижимостью.

Повышение уровня профессионализма, удовлетворенности и лояльности клиентов.

12. Контактные данные

АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «REТAM»

Республика Казахстан

050046 , г.Алматы ,ул.Сатпева 90В

Тел.8(727) 301 78 04

Управляющая Компания

ТОО «Сентрас Секьюритиз»

Республика Казахстан

050008 , г.Алматы, ул.Манаса 32А , офис 205

Тел. 8(727)259 88 77

Аудиторская Компания

ТОО «Аудиторская Компания «ТрастФинАудит»

Республика Казахстан

050008 , г.Алматы , ул Шевченко 162/7 , офис 409

Тел. 8(727) 275 24 43