

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

*За период с 01 января по 31 декабря 2023 г.,
с отчетом независимого аудитора*

2024 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.....	11-37

Подтверждение руководства об ответственности за подготовку и утверждение финансовой отчетности за год, завершившийся 31 декабря 2023 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 2023 г., в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (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 2023 г., утверждена руководством Компании 21 июня 2024 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.
21 июня 2024 г.
Гос. 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 2023 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 2023 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 2023 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
Адрес: 050008, г. Алматы,
ул. Сатпаева, 29Д
Тел.: +7 (727) 275 24 43
«21» июня 2024 г.



Астафьева И.В.

Партнер по аудиту

Квалификационное свидетельство
аудитора №МФ-0000228 от 28.01.2015 г.
Адрес: 050008, г. Алматы,
ул. Сатпаева, 29Д
Тел.: +7 (727) 275 24 43
«21» июня 2024 г.



Пак Д.А

Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ по состоянию на 31 декабря 2023 г.

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

	Прим.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Активы			
Долгосрочные активы			
Инвестиционная недвижимость	6	11 281 451	5 030 838
Итого долгосрочных активов		11 281 451	5 030 838
Краткосрочные активы			
Краткосрочная дебиторская задолженность	7	722 882	637 221
Текущие налоговые активы	8	20 104	6 477
Прочие краткосрочные активы	9	115 492	10 624
Запасы		15 050	-
Краткосрочные финансовые активы		1 099 301	-
Денежные средства	10	209 600	109 039
Итого краткосрочных активов		2 182 429	763 361
Всего активы		13 463 880	5 794 199
Капитал			
Акционерный капитал	11	3 100 480	3 100 480
Нераспределенная прибыль		1 112 367	2 330 709
Итого собственный капитал		4 212 847	5 431 189
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные финансовые обязательства	12	8 964 626	-
Итого долгосрочные обязательства		8 964 626	-
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочная кредиторская задолженность		25 410	27 840
Подходный налог к уплате		-	3 565
Текущие налоговые обязательства	13	44 001	189 305
Краткосрочные финансовые обязательства	14	212 038	138 054
Прочие краткосрочные обязательства	15	4 958	4 246
Итого обязательства		286 407	363 010
Итого обязательства и капитал		13 463 880	5 794 199
Базовая прибыль на акцию (тенге)	11	579 723	747 377

Прилагаемые примечания на страницах с 11 по 37 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.


Генеральный директор
Муравьева И.В.




Главный бухгалтер
Сороколет Д.Г.



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»
 ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за год, закончившийся 31 декабря 2023 г.

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

	Прим.	2023 г.	2022 г.
Выручка от реализации товаров и услуг	16	6 622 014	3 900 455
Себестоимость реализованных товаров и услуг	17	(672 918)	(349 612)
Валовая прибыль		5 949 096	3 550 843
Административные расходы	18	(63 767)	(54 390)
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости	6	436 082	928 781
Доходы/расходы по курсовой разнице		116	-
Процентные доходы	19	208 044	1 224
Процентные расходы	20	(4 161 854)	-
Доходы от восстановления резерва/Убытки от обесценения финансовых активов		(10 644)	7 534
Прочие доходы/расходы		(204)	-
Итого прибыль до налогообложения		2 356 869	4 433 992
Расходы по корпоративному подоходного налогу	21	-	(3 565)
Прибыль после налогообложения		2 356 869	4 430 427
Прибыль/убыток на акцию (в тенге)	11	252 635	596 666

Прилагаемые примечания на страницах с 11 по 37 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 2023 г.

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Денежные потоки от операционной деятельности		
Поступление денежных средств, всего	7 326 389	4 313 090
Реализация товаров, предоставление услуг	7 306 389	4 311 866
Авансы полученные	20 000	-
Прочие поступления	-	1 224
Выбытие денежных средств, всего	(9 038 489)	(998 846)
Платежи поставщикам за товары и услуги	(6 747 174)	(367 510)
Авансы выданные	(561 074)	-
Выплаты по заработной плате	(24 019)	(27 090)
Другие платежи в бюджет	(650 871)	(604 246)
Вознаграждения	(1 044 735)	-
Прочие выплаты	(10 616)	-
Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности	(1 712 100)	3 314 244
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Чистая сумма денежных средств от инвестиционной деятельности	-	-
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Поступление денежных средств	6 500 000	-
Поступление от выпуска облигаций	6 500 000	-
Выбытие денежных средств	(4 687 456)	(3 396 493)
Выплата дивидендов	(3 224 956)	(3 396 493)
Погашение займов	(1 462 500)	-
Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности	1 812 544	(3 396 493)
Влияние обменных курсов	117	-
Итого увеличение денежных средств и их эквивалентов	100 561	(82 249)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	109 039	191 288
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	209 600	109 039

Прилагаемые примечания на страницах с 11 по 37 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 2023 г.

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

	Уставный (акционерный) капитал	Нераспределенна я прибыль	Итого капитал
На 31 декабря 2021 года	3 100 480	1 475 538	4 576 018
Чистая прибыль за период	-	4 430 427	4 430 427
Итого совокупный доход за год	-	4 430 427	4 430 427
Дивиденды	-	(3 575 256)	(3 575 256)
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

Прилагаемые примечания на страницах с 11 по 37 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

Генеральный директор
Муравьева И.В.



Главный бухгалтер
Сороколет Д.Г.



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 2023 и 2022 годов акционеры Компании (держатели простых и привилегированных акций) представлены следующим образом:

	На 31.12.2023 года			На 31.12.2022 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.



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 – котированные 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:

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Доллар США	454,56	462,65
Евро	502,24	492,86
Российский рубль	5,06	6,43

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 2023 года или позже.

Компания также впервые применила следующие поправки и разъяснения в 2023 году, но они не оказали влияния на её финансовую отчетность:



МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» направлен на повышение прозрачности в учете страховых контрактов, устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации по страховым договорам. Данный стандарт не применяется в компании.

Изменения в МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и в Положении по практике МСФО (IFRS) 2 «Осуществление суждений о существенности». Поправки коснулись раскрытия понятия «существенных» учетных политик. Заменяли требование о раскрытии существенной информации об учетной политике и разъяснили, каким образом предприятия должны применять концепцию «существенности» в процессе принятия решений по раскрытию учетных политик. Изменения в МСФО (IAS) 8 «Учетные политики, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» — «Определение учетных оценок».

Изменения в МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» уточняют, как предприятия должны учитывать отложенные налоги на такие операции, как аренда, и обязательства, связанные с выводом из эксплуатации. Теперь всем субъектам необходимо признавать отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство по временным разницам, которые возникают при первоначальном признании аренды и обязательстве, связанном с выводом из эксплуатации.

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

В 2024 году вступают в силу два новых стандарта по устойчивому развитию — МСФО S1 и МСФО S2, а также поправки к четырем действующим стандартам.

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.

Прежде всего они ориентированы на инвесторов и дают четкое представление, какую отчетность компании должны предоставлять, чтобы отвечать потребностям глобальных рынков 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.

Стандарты вступили в силу 1 января 2024 года. Внедряться они 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. На время переходного периода организация ISSB планирует создать рабочую группу для поддержки компаний, применяющих новые стандарты.

Две поправки к МСФО (IAS) 1 «Предоставление 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 этих 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.

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 отчете 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 отчетного 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 отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных. Обязательство является краткосрочным, если:



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

31 декабря 2023 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

- 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».



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

31 декабря 2023 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

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 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 отчета Компании о финансовом положении), если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме 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 истёк.

Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях, или если условия имеющегося обязательства



значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признаётся в 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

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

31 декабря 2023 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

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 постатейно. 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.

Компания анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными 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 отчетности, Компания детализирует информацию о выручке, признанной по договорам с покупателями, по категориям, отражающим то, каким образом экономические факторы влияют на характер, величину, сроки и неопределенность 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 отчетность 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:

2023 год	ТРЦ в г. Алматы	ТЦ в г. Усть-Каменогорске	Корректировки и исключения *	Консолидированные показатели
Доходы от аренды	4 955 194	916 545	-	5 871 739
Доходы от возмещения коммунальных и прочих услуг	406 268	344 007	-	750 275
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%

2022 год	ТРЦ в г. Алматы	ТЦ в г. Усть-Каменогорске	Корректировки и исключения *	Консолидированные показатели
Доходы от аренды	2 559 630	918 917	-	3 478 547
Доходы от возмещения коммунальных и прочих услуг	336 000	85 908	-	421 908
Итого сегментный доход	2 895 630	1 004 825	-	3 900 455
Прибыль за год	3 289 071	1 141 356	-	4 430 427
Активы сегмента	5 160 174	507 886	126 139	5 794 199
Покупатель, по которому выручка составляет более 10 процентов, %	74,00%	22,60%	-	96,60%



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

31 декабря 2023 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

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

Более 96,85% начисленных доходов Компании в 2023 году приходится на сделки с одним клиентом, не являющимся связанной стороной Компании (в 2022 году: 96,6%).

6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Земля	Здания и сооружения	Оборудование и прочие	Итого
На 31 декабря 2021 года	1 717 384	2 260 861	123 812	4 102 057
Оценка до справедливой стоимости	954 914	(20 950)	(5 183)	928 781
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

На основании отчетов №0911-Р от 13.09.2023 г. и №0728-Т-01 от 01.08.2023 г. независимого внешнего эксперта-оценщика, Компания признала доход от переоценки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости в размере 436 082 тысяч тенге (2022 год: 928 781 тысяча тенге).

На 31 декабря 2023 и 2022 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.

7. КРАТКОСРОЧНАЯ ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Краткосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	727 488	637 221
Краткосрочная дебиторская задолженность работников	198	-
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(4 804)	-
Итого	722 882	637 221

8. ТЕКУЩИЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Прочие налоги и другие обязательные платежи в бюджет	11 306	2 784
Налог на добавленную стоимость	7 983	3 513
Корпоративный подоходный налог	815	180
Итого	20 104	6 477

9. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Авансы выданные поставщикам третьим сторонам под поставку товаров, работ, услуг	110 954	8 525
Расходы будущих периодов	4 538	2 099
Итого	115 492	10 624



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

31 декабря 2023 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Денежные средства на текущих банковских счетах в тенге	216 082	109 039
Оценочный резерв под убытки от обесценения денежных средств	(6 482)	-
Итого	209 600	109 039

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

Компания создала в отчетном периоде на 31.12.2023 г. резервы по возможному обесценению денежных средств, согласно рейтингам по международным шкалам:

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

На 31.12.2022 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	109 039			-	109 039

11. АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 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).

	31.12.2023 г.	31.12.2022 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 2023 году Компания, в соответствии с решениями Общего собрания акционеров, начислило дивиденды по простым и привилегированным акциям в размере 3 575 211 тысяч тенге (2022 год: 3 575 256 тысячи тенге).



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся

31 декабря 2023 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

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.
2022 год				
Решение Общего собрания акционеров		Дивиденды на 1 акцию (тенге)		За период
№ протокола	дата	простая	привилегированная (доп. начисления)	
2	28.02.2022 г.	60 000	-	3 кв. 2021 г.
5	15.04.2022 г.	18 000	18 000	3 кв. 2021 г.
6	01.07.2022 г.	87 000	27 000	4 кв. 2021 г.
11	20.10.2022 г.	76 000	16 000	1 кв. 2022 г.
12	17.11.2022 г.	83 000	23 000	2 кв. 2022 г.
13	28.12.2022 г.	60 000	-	3 кв. 2022 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

	2023 г.	2022 г.
Активы Компании на дату расчета	13 463 880	5 794 199
Нематериальные активы Компании на дату расчета	-	-
Обязательства Компании на дату расчета	(9 251 033)	(363 010)
Чистые активы	4 212 847	5 431 189
Количество простых акций, штук	7 267	7 267
Балансовая стоимость одной акции, тенге	579 723	747 377

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:

	2023 г.	2022 г.
Прибыль за год	2 356 869	4 430 427
Выплаты по привилегированным дивидендам	(520 972)	(94 458)
Прибыль, относящаяся к держателям простых акций	1 835 897	4 335 969
Количество простых акций на отчетную дату (штук)	7 267	7 267
Базовая и разводняющая прибыль на простую акцию (в тенге)	252 635	596 666

12. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА



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

31 декабря 2023 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

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 Агенством 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 облигаций	6 500 000
Дисконт (ставка дисконтирования 19,37%)	2 618 104
Текущая (дисконтированная) стоимость на период выпуска	9 118 104
Списание дисконта за отчетный период	(153 478)
Текущая (дисконтированная стоимость) на конец периода	8 964 626

За отчетный период вознаграждения по облигациям выплачивались за 2, 3 и 4 кварталы в размере 1 462 500 тысяч тенге.

13. ТЕКУЩИЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Налог на добавленную стоимость	29 951	126 661
Индивидуальный подоходный налог	13 915	62 189
Прочие налоги	135	455
Итого	44 001	189 305

14. КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Краткосрочная кредиторская задолженность по дивидендам и доходам участников	130 788	138 054
Краткосрочные вознаграждения к выплате	81 250	-
Итого	212 038	138 054



15. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Резерв по неиспользованным отпускам работников	4 362	2 731
Социальные платежи	596	-
Краткосрочная задолженность по оплате труда	-	1 515
Итого	4 958	4 246

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

	2023 г.	2022 г.
Сальдо на начало периода	2 731	2 688
Начислено	2 273	43
Списано	(642)	-
Сальдо на конец периода	4 362	2 731

16. ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

	2023 г.	2022 г.
Доходы от аренды	5 871 740	3 478 547
Доходы от возмещения коммунальных услуг	750 274	421 908
Итого	6 622 014	3 900 455

17. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ТОВАРОВ, УСЛУГ

	2023 г.	2022 г.
Коммунальные услуги	562 286	308 538
Налоги и другие платежи в бюджет	98 636	36 003
Расходы на ремонт и техническое обслуживание	8 124	3 222
Страхование имущества	3 163	1 641
Прочие	709	208
Итого	672 918	349 612

18. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2023 г.	2022 г.
Расходы по заработной плате и соответствующие налоги	32 955	36 308
Вознаграждение доверительного управляющего	18 345	10 886
Консультационные и другие профессиональные услуги	7 160	1 750
Прочие	3 801	539
Расходы связи	1 164	2 081
Комиссия банка	342	95
Резерв по неиспользованным отпускам	-	2 731
Итого	63 767	54 390

19. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ

	2023 г.	2022 г.
Возмещение дисконта по выпущенным облигациям	153 478	-
Вознаграждение по операциям репо	54 566	1 224
Итого	208 044	1 224



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

31 декабря 2023 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

20. ПРОЦЕНТНЫЕ РАСХОДЫ

	2023 г.	2022 г.
Дисконт по выпущенным облигациям	2 618 104	-
Вознаграждения по облигациям	1 543 750	-
Итого	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 2023 и 2022 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:

	2023 г.	2022 г.
Расходы по текущему корпоративному подоходному налогу	-	3 565

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

	2023 г.	2022 г.
Прибыль/(Убыток) до налогообложения	2 356 869	4 433 992
Действующая ставка по подоходному налогу	20%	20%
Теоретический расход/(экономию) по подоходному налогу по действующей ставке	471 374	886 798
Влияние постоянных разниц	(471 374)	(883 233)
Итого расходы/экономию по подоходному налогу	-	3 565

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 2023 и 2022 годов представлены обязательствами по привилегированным акциям в сумме 130 788 тысяч тенге (2022 год: 138 054 тысяч тенге). Иных операций со связанными сторонами не осуществлялись.

Денежные потоки связанным сторонам в течении 2023 и 2022 годов представлены следующим образом:

	2023 г.	2022 г.
Денежные потоки связанным сторонам		
Выплата дивидендов (Примечание 11)	3 224 956	3 396 493

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу



В 2023 и 2022 годах ключевой персонал состоял из 4 человек. Общая сумма вознаграждения ключевому персоналу за 2023 год составила 15 535 тысяч тенге (2022 год: 8 843 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 продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной систем, которые отвечали бы требованиям рыночной экономики. Стабильность Казахстанской 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 объёмы 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 2023 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.



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

31 декабря 2023 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

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:

	По балансовой стоимости		По справедливой стоимости	
	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Финансовые активы				
Уровень 1				
Денежные средства и их эквиваленты	209 600	109 039	209 600	109 039
Уровень 2				
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	722 882	637 221	722 882	637 221
Краткосрочные финансовые активы	1 099 301	-	1 099 301	-
Уровень 3				
Инвестиционная недвижимость	11 281 451	5 030 838	11 281 451	5 030 838
Итого финансовых активов	13 313 234	5 777 098	13 313 234	5 777 098



Финансовые обязательства

Уровень 2

Краткосрочные финансовые обязательства	212 038	138 054	212 038	138 054
--	---------	---------	---------	---------

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	25 410	27 840	25 410	27 840
--	--------	--------	--------	--------

Уровень 3

Долгосрочные финансовые обязательства	8 964 626	-	8 964 626	-
---------------------------------------	-----------	---	-----------	---

Итого финансовых обязательств	9 202 074	165 894	9 202 074	165 894
--------------------------------------	------------------	----------------	------------------	----------------

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



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся
 31 декабря 2023 г. (продолжение)
 Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

наличии факторов, указывающих на снижение кредитного качества Компания формирует резервы по сомнительным долгам в разрезе каждого контрагента.

	Стандартная категория	Созданный резерв	Итого на 31.12.2023 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

	Стандартная категория	Созданный резерв	Итого на 31.12.2022 г.
Денежные средства и их эквиваленты	109 039	-	109 039
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	637 221	-	637 221
Итого	746 260		746 260

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 31.12.2023
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

	До 3 месяцев	От 3 мес. до 6 мес	От 6 мес. до года	Свыше года	Итого на 31.12.2022
Денежные средства и их эквиваленты	109 039	-	-	-	109 039
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	637 221	-	-	-	637 221
Итого финансовых активов	746 260	-	-	-	746 260

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



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся

31 декабря 2023 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

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 2023 и на 31 декабря 2022 годов:

	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
	До 3 месяцев	От 3 мес. до 6 мес	От 6 мес. до года	Свыше года	Итого на 31.12.2022
Краткосрочные финансовые обязательства	138 054	-	-	-	138 054
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	27 840	-	-	-	27 840
Итого финансовых обязательств	165 894	-	-	-	165 894

Показатели ликвидности Компании следующие:

	2023 г.	2022 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,73	0,30
Коэффициент срочной ликвидности	7,57	2,10
Коэффициент текущей ликвидности	7,62	2,10

Из анализа показателей ликвидности видно, что коэффициент текущей ликвидности больше 7,0. 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.

Основные денежные потоки Компании генерируются в тенге. В результате, будущие колебания обменного курса тенге по отношению к иностранным валютам не могут повлиять на балансовую стоимость денежных активов и обязательств Компании.

Риск, связанный с изменением процентной ставки

Компания не подвержена риску, связанному с изменением процентной ставки в 2023 г. и 2022 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



Акционерное общество «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «Retam»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся

31 декабря 2023 г. (продолжение)

Суммы выражены в тысячах казахстанских тенге

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.

