

**Частная компания открытого инвестиционного типа
TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**

**Финансовая отчетность с отчетом
независимых аудиторов за год,
закончившихся 31 декабря 2024 года**

Содержание

Заявление об ответственности за подготовку и утверждение финансовой отчетности.....	4
Заключение независимых аудиторов.....	5-7
Отчет о финансовом положении.....	8
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	9
Отчет о движении денежных средств.....	10-11
Отчет об изменениях в капитале.....	12

Примечания к финансовой отчетности

1 Общая информация.....	13
2 Существенные положения учетной политики.....	14
3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки.....	32
4 Присоединение.....	39
5 Основные средства.....	41
6 Инвестиционная недвижимость.....	43
7 Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов.....	45
8 Займы, выданные связанным сторонам.....	46
9 Запасы.....	47
10 Авансы выданные и прочие текущие активы.....	47
11 Дебиторская задолженность.....	48
12 Денежные средства и их эквиваленты.....	48
13 Уставный капитал.....	49
14 Займы.....	49
15 Прочие долгосрочные обязательства.....	50
16 Торговая кредиторская задолженность.....	50
17 Прочие текущие обязательства.....	51
18 Доходы от аренды / Выручка по договорам с покупателями.....	51
19 Себестоимость.....	52
20 Общие и административные расходы.....	52
21 Прочие доходы (расходы), нетто.....	52
22 Финансовые доходы.....	53
23 Финансовые расходы.....	53
24 Расход по подоходному налогу.....	53
25 Операции со связанными сторонами.....	55
26 Геополитическая ситуация.....	56
27 Инфляция и текущие экономические условия.....	57

28	Договорные и условные обязательства	57
29	Управление финансовыми рисками	58
30	Сверка дохода до налогообложения с чистым поступлением денежных средств от операционной деятельности	62
31	Информация по сегментам	63
32	События после отчетной даты	63

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном отчете независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов в отношении финансовой отчетности ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd (далее – «Компания»).

Руководство Компании отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - МСФО).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнение требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Компании; и
- оценку способности Компании продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Компании;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Компании, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о финансовом положении Компании и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и МСФО;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Компании; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Промежуточная финансовая отчетность Компании за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена руководством Советом Директоров Компании 20 марта 2025 года и от его имени подписана:



Генеральный директор
Идрисов А.





"Crowe Audit KZ" LLP
www.crowe.com/kz

13, Al-Farabi Ave., block 1V, off. 403
Almaty, 050059
Kazakhstan
Tel.: +7 (727) 311 14 04

Mangilik El 55/162, EXPO building,
building C3.1, office 345-348 Astana,
010000, Kazakhstan
Tel.: +7 (7172) 79 66 10

ТОО "Crowe Audit KZ"
www.crowe.com/kz

Аль-Фараби 13, блок 1В, оф. 403
Алматы, 050059
Республика Казахстан
Тел.: +7 (727) 311 14 04

Мангилик Ел 55/162, здание
ЭКСПО,
корпус С3.1, офис 345-348 Астана,
010000, Республика Казахстан
Тел.: +7 (7172) 79 66 10

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Акционерам и Совету директоров ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd (далее – «Компания»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отчета об изменениях в капитале, отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также краткого описания основных положений учетной политики и прочих пояснительных примечаний.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Компании на 31 декабря 2024 года, а также финансовые результаты её деятельности 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. 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, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Казахстане, и мы выполнили прочие этические обязанности в соответствии с данными требованиями и Кодексом Этики Профессиональных бухгалтеров. 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.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего отчета, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Оценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости (Примечания 2g, 3, 6 к финансовой отчетности)</p>	
<p>Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, составляют 90% от общей суммы активов Компании. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определяется с использованием суждений и ненаблюдаемых данных.</p> <p>Компания привлекла независимого оценщика для проведения оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости. В результате оценки справедливая стоимость инвестиционной недвижимости Компании была определена в размере 77,186,061 тысяча тенге. Таким образом, Компания признала доход от изменения справедливой стоимости в сумме 53,929,688 тысяч тенге.</p> <p>Вследствие существенности объема инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости, изменение которой отражаются в составе прибыли или убытка за год, и связанных с этим суждений и неопределенности оценки, данная область рассматривается как ключевой вопрос аудита.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры в отношении оценки инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за год включали в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> • тестирование разработки и внедрения ключевых средств контроля над оценкой справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости, изменение которой отражается в составе прибыли или убытка за год; • мы оценили компетентность, квалификацию, опыт, независимость и объективность внешнего независимого оценщика; • мы ознакомились с отчетом независимого оценщика и оценили уместность и обоснованность методов оценки; • на выборочной основе мы оценили существенные допущения, использованные Компанией при определении справедливой стоимости, такие как объем продаж и цены, себестоимость услуг. Мы сравнили допущения, использованные Компанией, с отраслевыми, финансовыми и экономическими данными. Ставки дисконтирования были пересчитаны на основе рыночных данных из открытых источников и информации о кредитах объектов инвестиций, а также среднеотраслевых значений по структуре капитала в соответствующей индустрии; • мы сопоставили прогнозируемые объемы продаж, цены, себестоимость услуг, валовую рентабельность с историческими данными, оценили историческую точность прогнозов, проведя их сверку с фактическими результатами по данным финансовых отчетностей; • мы привлекли наших специалистов по оценке и специалистов по управлению финансовыми рисками для анализа методологии

	<p>оценки, допущений и данных, использованных Компанией;</p> <ul style="list-style-type: none"> мы на выборочной основе проверили точность и полноту исходных данных, используемых в отчете оценщика; мы проанализировали раскрытие информации в отношении оценки активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за год.
--	---

Признание выручки (Примечание 2и, 18)

<p>Выручка Компании включает различные источники, в основном доход от аренды. Компания заключает договора с арендаторами, содержащие несколько видов доходов от аренды.</p> <p>Из-за разнообразия договорных условий, различных элементов ценообразования и риска того, что доход от аренды может быть искажен вследствие недобросовестных действий или ошибок, а также вследствие значительного количества арендаторов, данный вопрос рассматривается как ключевой вопрос аудита.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> мы получили понимание о процессе признания различных потоков выручки; мы выполнили аналитические процедуры, включая ежемесячный анализ выручки и анализ изменений; мы проанализировали взаимосвязь между выручкой, дебиторской задолженностью, авансами полученными и обеспечительными взносами, а также денежными средствами; мы провели тестирование журнальных записей; мы выборочно сверили дату оказания услуг, указанную в актах выполненных работ с датами, когда была признана выручка; мы выборочно сверили суммы в актах выполненных работ с суммами выручки, признанной в течение года; мы проанализировали раскрытие информации в отношении выручки.
--	---

Справедливая стоимость займов, выданных связанной стороне (Примечание 2к, 8)

<p>Мы считаем данный вопрос одним из ключевых вопросов аудита в силу существенности признанных сумм и необходимости применения суждения руководством Компании в отношении определения справедливой стоимости обязательств на дату первоначального признания.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> мы изучили договора займов, примененные процентные ставки и прогнозы руководства относительно погашения займов, выданных Компанией; мы провели аудиторские процедуры для оценки обоснованности ставок дисконтирования, используемых руководством при оценке
--	---

	<p>справедливой стоимости займов;</p> <ul style="list-style-type: none"> • указанная оценка учитывала информацию из открытых источников, включая банковские ставки заимствования, публикуемые Национальным Банком Республики Казахстан; • мы проанализировали раскрытие информации в отношении займов выданных.
--	---

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает финансовую отчетность и наш аудиторский отчет о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского отчета.

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она станет доступна, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на Примечания 2а «Основа подготовки» и Примечания 3 «Оценка наличия контроля» к финансовой отчетности, в которых описано, что в основе подготовки данной финансовой отчетности лежит контроль над деятельностью конечной контролирующей стороны. Наше мнение не было модифицировано в отношении этого обстоятельства.

Ответственность руководства за финансовую отчетность

Руководство Компании несет ответственность за подготовку указанной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей 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 раскрытия информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Мы также 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 отчете, 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 отчете, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.



Ирина Сипакова

Аудитор

Квалификационное свидетельство аудитора
№ МФ - 0000261 от 01.07.2015

г. Алматы, Проспект Аль-Фараби, д.13, б.1В,
оф. 403

«20» марта 2025 года

Петрук Лидия

Директор ТОО "Crowe Audit KZ"

Государственная лицензия на занятие
аудиторской деятельностью на территории
Республики Казахстан № 22017483, выданная
Министерством финансов Республики Казахстан
22 сентября 2022 года.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

	Прим.	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
АКТИВЫ			
Долгосрочные активы			
Инвестиционная недвижимость	6	77,222,298	22,752,095
Основные средства	5	-	769,393
Нематериальные активы		9,933	14,280
Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов	7	8,905	193,585
Займы, выданные связанным сторонам	8	4,320,425	4,701,346
Отложенные налоговые активы	24	345,172	-
Итого долгосрочные активы		<u>81,906,733</u>	<u>28,430,699</u>
Текущие активы			
Запасы	9	-	236,779
Подходный налог к возмещению		3,242	42,891
Авансы выданные и прочие текущие активы	10	164,192	398,834
Займы, выданные связанным сторонам	8	-	2,669,757
Дебиторская задолженность	11	1,149,837	660,554
Денежные средства и их эквиваленты	12	2,658,561	966,452
Итого текущие активы		<u>3,975,832</u>	<u>4,975,267</u>
ИТОГО АКТИВЫ		<u>85,882,565</u>	<u>33,405,966</u>
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ			
Капитал			
Уставный капитал	13	10,162,585	10,161,585
Прочие компоненты капитала		(2,469,466)	(754,605)
Нераспределенная прибыль (Непокрытый убыток)		49,622,614	(12,266,975)
Итого капитал		<u>57,315,733</u>	<u>(2,859,995)</u>
Долгосрочные обязательства			
Займы	14	-	22,249,950
Прочие долгосрочные обязательства	15	1,391,039	1,306,932
Отложенные налоговые обязательства	24	-	366,297
Итого долгосрочные обязательства		<u>1,391,039</u>	<u>23,923,179</u>
Текущие обязательства			
Текущая часть долгосрочных займов	14	23,145,205	10,124,404
Торговая кредиторская задолженность	16	240,376	358,924
Прочие текущие обязательства	17	3,790,212	1,859,454
Итого текущие обязательства		<u>27,175,793</u>	<u>12,342,782</u>
ВСЕГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		<u>85,882,565</u>	<u>33,405,966</u>

Финансовая отчетность Компании за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена Советом Директоров Компании 20 марта 2025 года и от его имени подписана:

Генеральный директор

Идрисов А.



Показатели отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-63, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

	Прим.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Доходы от аренды	18	21,471,736	15,512,320
Выручка по договорам с покупателями	18	2,690,721	4,520,855
Себестоимость	19	(6,383,622)	(5,844,992)
Валовый доход		<u>17,778,835</u>	<u>14,188,183</u>
Общие и административные расходы	20	(787,765)	(722,412)
Прочие доходы (расходы), нетто	21	(209,819)	5,342,216
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости	6	53,929,688	-
Чистый убыток по операциям с иностранной валютой		(3,152,972)	679,828
Операционный доход		<u>67,557,967</u>	<u>19,487,815</u>
Финансовые доходы	22	3,272,012	1,158,725
Финансовые расходы	23	(2,567,904)	(2,384,819)
Доход до налогообложения		<u>68,262,075</u>	<u>18,261,721</u>
Экономия (Расход) по подоходному налогу	24	679,241	(797,007)
Доход за период		<u>68,941,316</u>	<u>17,464,714</u>
Прочий совокупный доход		-	-
Итого совокупный доход		<u>68,941,316</u>	<u>17,464,714</u>

Финансовая отчетность Компании за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена Советом Директоров Компании 20 марта 2025 года и от его имени подписана:



 Генеральный директор
 Идрисов А.



Показатели отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-63, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

	Прим.	2024	2023
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Денежные средства, полученные от покупателей		25,589,309	20,716,512
Авансы полученные		2,634,359	158,221
Поступление обеспечительных взносов от арендаторов		363,778	1,454,434
Вознаграждение по банковским депозитам		174,397	106,593
Денежные средства, выплаченные поставщикам		(5,747,503)	(4,370,829)
Авансы выплаченные		(135,430)	(206,732)
Денежные средства, выплаченные сотрудникам		(128,736)	(367,321)
Выплаты налогов и других платежей в бюджет		(2,497,580)	(2,228,386)
Выплата вознаграждений банку		(2,708,506)	(3,051,745)
Прочие поступления		1,544	13,415
Чистые денежные потоки, полученные в операционной деятельности		17,545,632	12,224,162
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Приобретение основных средств и инвестиционной недвижимости	5,6	(548,890)	(1,105,882)
Приобретение нематериальных активов		-	(14,483)
Реализация основных средств		56,973	5,576,686
Денежные средства, полученные по операциям с ценными бумагами		332	54,131
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов	9	(30,655)	(80,906)
Возврат (Выплата) займов связанными сторонами		4,640,095	(4,942,717)
Чистые денежные потоки, полученные (использованные) в инвестиционной деятельности		4,117,855	(513,171)

Показатели отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-63, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

	Прим.	2024	2023
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Взнос в уставный капитал	13	1,000	-
Получение банковских займов	14	-	3,109,795
Погашение банковских займов	14	(11,607,452)	(14,739,395)
Выплата дивидендов	13	(8,371,858)	-
Чистые денежные потоки, использованные в финансовой деятельности		(19,978,310)	(11,629,600)
Чистое увеличение денежных средств		1,685,177	81,391
Влияние обменных курсов валют к тенге		7,112	(5,415)
Изменение в резерве под ожидаемые кредитные убытки	12	(180)	(71)
Денежные средства на начало	12	966,452	890,547
Денежные средства на конец	12	2,658,561	966,452

Финансовая отчетность Компании за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена Советом Директоров Компании 20 марта 2025 года и от его имени подписана:


 Генеральный директор
 Идрисов А.



Показатели отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-63, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

	Уставный капитал	Прочие компоненты капитала	Нераспределённая прибыль (Непокрытый убыток)	Итого капитал
На 31 декабря 2022 года	10,161,585	1,714,861	(29,731,689)	(17,855,243)
Первоначальное признание дисконта по займам собственнику за вычетом отложенного налога (Примечание 8,24)	-	(2,469,466)	-	(2,469,466)
Совокупный доход за год	-	-	17,464,714	17,464,714
На 31 декабря 2023 года	10,161,585	(754,605)	(12,266,975)	(2,859,995)
Увеличение уставного капитала	1,000	-	-	1,000
признание дисконта по займам собственнику за вычетом отложенного налога (Примечание 8,24)	-	(394,731)	-	(394,731)
Реклассификация прочих компонентов капитала	-	(1,320,130)	1,320,130	-
Дивиденды (Примечание 13)	-	-	(8,371,857)	(8,371,857)
Совокупный доход за год	-	-	68,941,316	68,941,316
На 31 декабря 2024 года	10,162,585	(2,469,466)	49,622,614	57,315,733

Финансовая отчетность Компании за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена Советом Директоров Компании 20 марта 2025 года и от его имени подписана:



Генеральный директор
Идрисов А.

Показатели отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-63, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

1 Общая информация

9 января 2024 года на площадке Международного финансового центра было зарегистрировано юридическое лицо Частная Компания "Commercial Properties", 4 февраля 2025 года произведена смена наименования на Частная Компания Открытого Инвестиционного Типа TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd (далее – Компания).

До 9 января 2024 года Группа компаний ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd состояла из двух отдельных компаний:

ТОО «Shymkent Plaza»

ТОО «Shymkent Plaza» (ранее ТОО «TS Development Shymkent») зарегистрировано в форме товарищества с ограниченной ответственностью 23 сентября 2013 года в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Бизнес-идентификационный код 130940021526. Последняя перерегистрация Компании произведена 20 декабря 2023 года в связи с изменением состава участников и наименованием Компании.

Юридический и фактический адрес ТОО «Shymkent Plaza»: Казахстан, г. Шымкент, Аль-Фарабийский район, Площадь Аль-Фараби, здание 3/1, почтовый индекс 160019.

Основным видом деятельности ТОО «Shymkent Plaza» является управление торгово-развлекательным центром «Шымкент Плаза» в городе Шымкент.

Единственным участником на 31 декабря 2023 года является г-н Төлбасы Серік Қарабекұлы, гражданин Республики Казахстан.

ТОО «Dostyk Plaza»

ТОО «Dostyk Plaza» (ранее ТОО «Real Estate & Construction Group») зарегистрировано в форме товарищества с ограниченной ответственностью 13 декабря 2004 года в соответствии с законодательством Республики Казахстан. Бизнес-идентификационный код 041240005876. Последняя перерегистрация ТОО «Dostyk Plaza» произведена 24 ноября 2023 года в связи с изменением состава участников и наименованием Компании.

Единственным участником на 31 декабря 2023 года является г-н Төлбасы Серік Қарабекұлы, гражданин Республики Казахстан.

Юридический и фактический адрес Компании: Казахстан, г. Алматы, микр. Самал-2, пр. Достык, 111, почтовый индекс 050059.

Основным видом деятельности ТОО «Dostyk Plaza» является управление торгово-развлекательным центром «Достык Плаза» в городе Алматы.

16 января 2024 года единственным участником ТОО Dostyk Plaza и ТОО Shymkent Plaza принято решение об их реорганизации в форме присоединения к ЧК Commercial Properties.

26 апреля 2024 года Суд МФЦА "Астана" санкционировал реорганизацию ЧК Commercial Properties путем присоединения ТОО Dostyk Plaza и ТОО Shymkent Plaza.

30 апреля 2024 года завершена процедура реорганизации.

14 мая 2024 года на основании решения единственного участника ЧК Commercial Properties преобразована в освобожденный инвестиционный фонд с 1 мая 2024 года в соответствии с условиями Правил МФЦА о Компаниях № GR0009 от 2017 года и Правил МФЦА о Схеме коллективного инвестирования № FR0009 от 2017 года на основании письменного согласия Комитета МФЦА по регулированию финансовых услуг №AFSA-EC-2024-0042 от 12 апреля 2024 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года, акционерами Компании являются:

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

1 Общая информация (продолжение)

Акционеры	Акции класса А обыкновенные		Акции класса Б обыкновенные		Акции класса С обыкновенные		Итого обыкновенные акции	
	Количество акций	Процент владения	Количество акций	Процент владения	Количество акций	Процент владения	Количество акций	Процент владения
Төлбасы Серік Қарабекұлы			999,000	99.9%	1		999,001	99.9%
Куаныш Абылай			1,000	0.1%			1,000	0.09
Частная компания Provident fiduciary Ltd	1						1	0.01%
	1	100%	1,000,000	100%	1	100%	1,000,002	100%

Конечной контролирующей стороной Компании является г-н Төлбасы Серік Қарабекұлы, гражданин Республики Казахстан.

Юридический адрес Компании: 010000, РК, г. Астана, Мангилик Ел, 55/20, офис 325.

Частная компания Provident fiduciary Ltd. исполняет функции управляющей компании.

Финансовая отчетность Компании за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена к выпуску Советом Директоров Компании 20 марта 2025 года.

2 Существенные положения учетной политики

а) Основа подготовки

Данная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»), выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (далее – «СМСФО»), и интерпретациями, выпущенными Комитетом по разъяснениям международных стандартов финансовой отчетности (далее – «КРМФО») СМСФО.

В данной финансовой отчетности Компания предоставила сравнительную информацию на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2024 года. Данная сравнительная информация является финансовой информацией организаций, указанных в Примечании 1. До 31 декабря 2023 года Компания подготавливала комбинированную финансовую отчетность в связи с тем, что по состоянию на 31 декабря 2023 года конечной контролирующей стороной Компании является г-н Төлбасы Серік Қарабекұлы, в период с 1 января 2024 года по 30 апреля 2024 года (до даты юридически завершенной процедуры слияния компаний, как указано в Примечании 1) контроль над деятельностью также осуществлялся конечной контролирующей стороной г-ном Төлбасы Серіком Қарабекұлы. У компаний не было общей материнской компании в Казахстане, однако существовал контроль, который не являлся временным.

Контроль осуществляется в том случае, если существует риск изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или существует право на получение таких доходов, а также возможность влиять на эти доходы через осуществление своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, конечная контролирующая сторона контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у нее полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у нее подверженности риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или прав на получение таких доходов;
- наличие у нее возможности использовать свои полномочия для влияния на величину доходов.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» в качестве обязательного условия подготовки консолидированной финансовой отчетности требует наличия четко идентифицируемой материнской компании, то есть компании, которая прямо или опосредствованно владеет контролирующей долей в капитале дочерней компании или иным образом контролирует ее. Тем не менее, комбинированная отчетность на 31 декабря 2023 года и за период до 30 апреля 2024 года подготовлена на той же основе, что и консолидированная финансовая отчетность группы компаний, если бы существовала единая материнская компания.

Так при подготовке комбинированной финансовой отчетности группы компаний использовались следующие принципы:

- все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри группы компаний, полностью исключаются,
- исключаются нереализованные прибыли или убытки в активах,
- применяется единая учетная политика для всех компаний группы.

Таким образом, комбинированная финансовая отчетность группы компаний на 31 декабря 2023 года представляет данные об активах и обязательствах компаний группы, результатах финансовой деятельности и движении денежных средств всех компаний, входящих в группу, как если бы они были одной компанией.

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования определенных важных учетных оценок, а также требует от руководства применения суждений по допущениям в ходе применения учетной политики Компании. Сферы применения, включающие в себя повышенный уровень сложности или применения допущений, а также области, в которых применение оценок и допущений является существенным для финансовой отчетности Компании, раскрыты в *Примечании 3*. Данные оценки основаны на информации, имеющейся в наличии на дату подготовки финансовой отчетности. Таким образом, фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

b) База для определения стоимости

Промежуточная финансовая отчетность была подготовлена исходя из принципа учёта по первоначальной стоимости, за исключением инвестиционной собственности и финансовых инструментов, которые учитываются по справедливой стоимости на дату признания.

c) Принцип непрерывности

Финансовая отчетность Компании была подготовлена в соответствии с принципом непрерывной деятельности, который предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств и договорных обязательств в ходе обычной деятельности.

Руководство Компании исходит из того, что Компания продолжит свою деятельность на основе принципа непрерывности деятельности, и при проведении этой оценки руководство приняло во внимание текущие намерения и финансовое положение Компании:

- по состоянию на 31 декабря 2024 года краткосрочные обязательства превышали оборотные активы Компании на 23,199,961 тысячу тенге (31 декабря 2023 года: 7,367,515 тысяч тенге). Отрицательное значение оборотного капитала объясняется пересмотром графиков погашения и реклассификацией долгосрочной части займов, полученных от АО «Народный Банк Казахстана» в связи с досрочным погашением части займов, осуществленным в течение 2024 года,
- Компания получила чистую прибыль в сумме 68,941,316 тысяч тенге за 2024 год (2023 год: 17,464,714 тысяч тенге),
- Компания владеет 2 крупными торгово-развлекательными центрами в Казахстане, что позволяет ей повышать тарифы за площади, арендуемые под торговые и развлекательные комплексы, путем замены некоторых арендаторов на арендаторов согласных платить по более высоким тарифам, а также повышение тарифов существующим арендаторам.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Руководство считает, что имеет доступ к достаточным ресурсам для продолжения операционной деятельности в обозримом будущем, и что подготовка данной финансовой отчетности на основании допущения о непрерывности деятельности является уместной, и, соответственно, Компания будет в состоянии реализовать свои активы и погашать обязательства в ходе обычной деятельности. Промежуточная финансовая отчетность раскрывает все вопросы, связанные со способностью Компании продолжать непрерывную деятельность, включая все значительные условия и события, смягчающие факторы и планы Компании.

Данная промежуточная финансовая отчетность не содержит корректировок, которые потребовались бы, если бы Компания не могла продолжать свою деятельность в соответствии с допущением о непрерывности деятельности.

d) Пересчет иностранной валюты

Функциональная валюта

Настоящая промежуточная финансовая отчетность представлена в казахстанских тенге (далее – «тенге»), который является функциональной валютой Компании и валютой представления данной финансовой отчетности. Все значения, представленные в данной промежуточной финансовой отчетности, округлены до тысячи, если не указано иное.

Операции и остатки

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту с использованием валютных курсов на дату осуществления операции. Доходы и убытки от курсовой разницы, возникающие в результате расчетов по таким операциям, и от пересчета монетарных статей активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, по курсам на отчетную дату, признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Немонетарные статьи, которые оцениваются на основе исторической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действующим на дату совершения первоначальных сделок. Немонетарные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости.

Курсы валют

Средневзвешенные обменные курсы, установленные на Казахстанской фондовой бирже (далее – «КФБ»), используются в качестве официальных обменных курсов в Республике Казахстан. Следующие курсы валют были использованы при подготовке настоящей промежуточной финансовой отчетности:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Доллар США	525.11	454.56
Российский рубль	4.99	5.06

e) Справедливая стоимость

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. 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.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством 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 методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

- уровень 1 – котируемые цены (без корректировок) на такие же активы и обязательства на активных рынках, которые Компания может наблюдать на дату оценки;
- уровень 2 – исходные данные, не соответствующие уровню 1, но наблюдаемые для актива или обязательства напрямую, или косвенно; и
- уровень 3 – ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Компания классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии справедливой стоимости, как указано выше.

f) Основные средства

Признание и учет

Основные средства отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленного износа и накопленных убытков от обесценения (там, где это необходимо). Первоначальная стоимость состоит из покупной стоимости, включая пошлины на импорт и невозмещаемые налоги по приобретениям, за вычетом торговых скидок и возвратов, и любых затрат, непосредственно связанных с доставкой актива на место и приведением его в рабочее состояние для целевого использования. Первоначальная стоимость объектов основных средств, изготовленных или возведенных хозяйственным способом, включает в себя стоимость затраченных материалов, выполненных производственных работ и часть производственных накладных расходов. Если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств. Любая сумма дохода или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения выручки от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-основе по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе чистого дохода или убытка.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части (значительного компонента) объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Компания получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Расходы на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в доходах и расходах в момент их возникновения.

Износ

Износ начисляется по методу равномерного списания стоимости активов, за исключением неустановленного оборудования, в течение сроков полезной службы активов, используя прямолинейный метод. Начисление износа по неустановленным активам начинается с момента их ввода в эксплуатацию.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Ожидаемые сроки полезной службы основных средств:

	<u>Сроки полезной службы, лет</u>
Машины и оборудование	4-6
Транспорт	3-10
Прочие	3-10

Ожидаемые сроки полезного использования, балансовая стоимость и метод начисления износа анализируются на конец каждого отчетного периода, при этом все изменения в оценках отражаются в отчетности без пересмотра сравнительных показателей.

g) Инвестиционная недвижимость

Признание и учет

Инвестиционная недвижимость - это собственность, удерживаемая либо для получения дохода от аренды, либо для увеличения капитала, либо для того и другого, но не для продажи в ходе обычной деятельности, использования в производстве или поставке товаров, или услуг или в административных целях.

Оборудование и мебель, которые являются неотъемлемой частью здания, считаются частью инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость до даты объединения оценивалась по первоначальной стоимости, включая операционные издержки. После даты объединения инвестиционная недвижимость после первоначального признания отражается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Прибыли или убытки, возникающие в результате изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в состав прибыли или убытка в том периоде, в котором они возникли, включая соответствующий налоговый эффект. Справедливая стоимость определяется на основе ежегодной оценки, проводимой аккредитованным внешним независимым оценщиком с применением модели оценки, рекомендованной Комитетом по международным стандартам оценки.

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии (т. е. на дату, на которую ее получатель приобретает контроль) либо в случае, если она выведена из эксплуатации и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в отчете о прибыли или убытке в периоде, в котором было прекращено его признание.

При определении суммы возмещения от прекращения признания объекта инвестиционной недвижимости Компания принимает во внимание влияние переменного возмещения, наличие значительного компонента финансирования, неденежное возмещение и возмещение, подлежащее уплате покупателю (при их наличии).

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

Незавершенное строительство представляет собой незаконченное строительство инвестиционной недвижимости и учитывается по себестоимости. Незавершенное строительство включает стоимость строительства, оборудования и прочие прямые затраты, если выполняются критерии их капитализации. Незавершенное строительство не амортизируется.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Компания учитывает влияние законодательства в области здравоохранения, безопасности и охраны окружающей среды при проведении оценки ожидаемых сроков полезного использования и расчетной ликвидационной стоимости. Кроме того, Компания учитывает влияние вопросов, связанных с изменением климата, включая физические риски и риски переходного периода. В частности, Компания определяет, могут ли законодательство и нормативные акты в части вопросов, связанных с изменением климата, повлиять на срок полезного использования или ликвидационную стоимость, например в результате запрета или ограничения использования техники Компании, работающих на углеводородном сырье, или введения дополнительных требований в отношении энергоэффективности объектов, принадлежащих Компании.

h) Нематериальные активы

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Срок и метод амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются как минимум в конце каждого отчетного периода. Изменение ожидаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, изменяют срок или метод амортизации соответственно и учитываются как изменение бухгалтерских оценок. Расходы по амортизации нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

Признание нематериального актива прекращается при его выбытии (т. е. на дату, на которую его получатель приобретает контроль), или когда от его использования или выбытия не ожидается никаких будущих экономических выгод. Прибыль или убыток, возникающие в результате прекращения признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия актива и балансовой стоимостью данного актива), включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Нематериальные активы Компании представлены программным обеспечением.

Нематериальные активы амортизируются от двух до семи лет.

i) Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие любых признаков, указывающих на возможное обесценение текущей стоимости долгосрочных активов. В случае выявления любого такого признака осуществляется оценка на предмет возможного снижения возмещаемой стоимости активов (если таковое имеет место). При невозможности оценки возмещаемой стоимости для отдельно взятого актива, компания определяет возмещаемую стоимость группы активов, генерирующей денежные средства, к которой принадлежит актив.

Расчет возмещаемой суммы

Возмещаемая стоимость актива определяется как наибольшая величина из ценности его использования и справедливой стоимости актива за вычетом расходов на его реализацию. При оценке ценности использования актива, ожидаемые будущие денежные потоки, дисконтируются до их текущей стоимости с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, отражающей текущие рыночные оценки временной стоимости денег и риски, характерные для данного актива.

Возмещаемая стоимость активов, которые самостоятельно не генерируют денежные поступления, определяется в составе возмещаемой стоимости подразделения, генерирующего денежные поступления, к которому относятся данные активы.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

При оценке стоимости использования, расчетные будущие денежные потоки дисконтируются до приведенной стоимости с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и риски, специфичные для актива. При определении справедливой стоимости актива за вычетом затрат по реализации используется соответствующая модель оценки.

Компания определяет сумму обесценения, исходя из подробных бюджетов и прогнозных расчетов, которые подготавливаются для единицы, генерирующей денежные средства. Эти планы и прогнозных расчеты, как правило составляют 7 лет. Для более длительных периодов рассчитываются долгосрочные темпы роста, которые применяются в отношении прогнозируемых будущих денежных потоков после пятого года.

Вопросы, связанные с изменением климата.

Компания постоянно отслеживает риски, связанные с изменением климата, включая физические риски и риски переходного периода, и учитывает их при определении возмещаемой суммы. Компания считает, что в настоящее время ее деятельность не подвержена каким-либо значительным физическим рискам, тем не менее на ценность использования могут повлиять различные риски переходного периода, например принятие законодательства или нормативных актов в части вопросов, связанных с изменением климата, и изменение спроса на услуги Компании.

Восстановление убытков от обесценения

Ранее признанный убыток от обесценения подлежит восстановлению в том случае, если имеются изменения в оценках, используемых для определения возмещаемой суммы. Убыток от обесценения восстанавливается только в той степени, в которой балансовая стоимость актива не превышает балансовую стоимость, которая была бы определена за вычетом износа или амортизации, если бы убыток от обесценения не был признан.

j) Аренда

В момент заключения договора Компания оценивает, является ли соглашение арендой либо содержит ли оно признаки аренды. Иными словами, Компания определяет, передает ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение

Компания в качестве арендатора

Компания применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Компания признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Компания признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (то есть дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде.

Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Активы в форме права пользования амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования активов.

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Компании или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Активы в форме права пользования также подвергаются проверке на предмет обесценения (описание учетной политике в разделе (i) «Обесценение нефинансовых активов»).

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Компания признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости.

Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Компания исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Компанией опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Компания использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, Компания производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива.

Компания в качестве арендодателя

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

к) Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка

Финансовые активы Компании представлены дебиторской задолженностью, займами выданными и денежными средствами и эквивалентами денежных средств.

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.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность - это суммы, причитающиеся от клиентов за проданные товары или услуги, оказанные в ходе обычной хозяйственной деятельности. Как правило, они подлежат погашению в течение 12 месяцев и, следовательно, все классифицируются как текущие.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Дебиторская задолженность первоначально признается по сумме возмещения, которая является безусловной, за исключением случаев, когда она содержит существенные финансовые компоненты, когда она признается по справедливой стоимости. Компания удерживает дебиторскую задолженность с целью получения предусмотренных договором денежных потоков и, следовательно, впоследствии оценивает ее по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Компания применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Для того чтобы финансовый актив можно было классифицировать и оценивать по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, необходимо, чтобы договорные условия этого актива обуславливали получение денежных потоков, которые являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга.

Такая оценка называется SPPI-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента. 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. Финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по амортизированной стоимости, удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, в то время как финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, удерживаются в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов. Все операции покупки или продажи финансовых активов, требующие поставки активов в срок, устанавливаемый законодательством, или в соответствии с правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на стандартных условиях), признаются на дату заключения сделки, т. е. на дату, когда Компания принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Займы выданные

Займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, первоначально признаются по справедливой стоимости. Все прочие категории займов выданных первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая затраты по сделке. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток при первоначальном признании учитываются только в том случае, если есть разница между справедливой ценой и ценой сделки, подтверждением которой могут служить другие наблюдаемые на рынке текущие сделки с тем же инструментом или модель оценки, которая в качестве базовых данных использует только данные наблюдаемых рынков. После первоначального признания в отношении займов выданных, оцениваемых по амортизированной стоимости, признается оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, что приводит к признанию бухгалтерского убытка сразу после первоначального признания актива.

Для определения справедливой стоимости займов связанным сторонам, не обращающихся на активном рынке, Компания использует такие модели оценки, как модель дисконтированных денежных потоков. Существует вероятность возникновения различий между справедливой стоимостью при первоначальном признании, которая принимается равной цене сделки, и суммой, определенной при первоначальном признании при помощи модели оценки, использующей исходные данные Уровня 3. Если после калибровки вводных данных для моделей оценки возникают какие-либо различия, такие различия первоначально признаются в составе прочих активов или прочих обязательств, а впоследствии равномерно амортизируются в течение срока действия займов, полученных от связанных сторон. В случае использования исходных данных Уровня 1 или Уровня 2 возникающие различия незамедлительно признаются в составе прибыли или убытка.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Денежные средства и эквиваленты денежных средств

Денежные средства и краткосрочные депозиты в отчете о финансовом положении включают денежные средства в банках и в кассе и краткосрочные высоколиквидные депозиты со сроком погашения 3 месяца или менее, которые легко конвертируются в известные суммы денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Последующая оценка

Для целей последующей оценки финансовые активы классифицируются на четыре категории:

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

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)

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 денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и займы выданные.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долговые инструменты)

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 прочем совокупном доходе 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.

На отчетную дату Компания не имеет финансовых активов (долговых инструментов), оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, классифицированные по усмотрению Компании как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долевые инструменты)

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.

Прибыли и убытки по таким финансовым активам никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка. Дивиденды признаются в качестве прочего дохода в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда право на получение дивидендов установлено, кроме случаев, когда Компания получает выгоду от таких поступлений в качестве возмещения части стоимости финансового актива.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

В этом случае такие прибыли отражаются в составе прочего совокупного дохода. Долевые инструменты, классифицированные по усмотрению Компании как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не оцениваются на предмет обесценения.

На отчетную дату Компания не имеет финансовых активов (долевых инструментов), оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

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 и прочем совокупном доходе.

К данной категории могут относиться производные инструменты и инвестиции в котируемые долевые инструменты, которые Компания по своему усмотрению не классифицировала, без права отмены, как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Дивиденды по котируемым долевым инструментам признаются как прочий доход в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда право на получение дивидендов установлено.

Производный инструмент, встроенный в гибридный договор, включающий основной договор, являющийся финансовым обязательством или нефинансовым инструментом, отделяется от основного договора и учитывается как отдельный производный инструмент, если: присущие ему экономические характеристики и риски не являются тесно связанными с рисками и характеристиками основного договора; отдельный инструмент, предусматривающий те же условия, что и встроенный производный инструмент, отвечал бы определению производного инструмента; и гибридный договор не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Встроенные производные инструменты оцениваются по справедливой стоимости, а изменения их справедливой стоимости признаются в составе прибыли или убытка. Пересмотр порядка учета происходит либо в случае изменений в условиях договора, приводящих к существенному изменению денежных потоков, которые потребовались бы в противном случае, либо в случае реклассификации финансового актива и его перевода из категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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; либо
- 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 (а) Компания передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) 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 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, в каком объеме. 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 она продолжает свое участие в нем. В этом случае Компания также признает соответствующее обязательство.

Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Компанией.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива или максимальной суммы возмещения, выплата которой может быть потребована от Компании.

Обесценение финансовых активов

Компания признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Ожидаемые кредитные убытки рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Компания ожидает получить, дисконтированной с использованием первоначальной эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.

Ожидаемые кредитные убытки признаются в два этапа. В случае финансовых инструментов, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (12-месячные ожидаемые кредитные убытки). Для финансовых инструментов, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, ожидаемых в течение оставшегося срока действия этого финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ожидаемые кредитные убытки за весь срок).

В отношении дебиторской задолженности и активов по договору Компания применяет упрощенный подход при расчете ожидаемых кредитных убытков. Следовательно, Компания не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Компания использовала матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков, и общих экономических условий.

В отношении беспроцентных займов Компания определяет экспертным путем рейтинг контрагентов и рассчитывает ожидаемые кредитные убытки, которые возможны вследствие дефолтов в течении 12 месяцев.

Компания считает, что произошло значительное увеличение кредитного риска, если выплаты по договору просрочены более чем на 30 дней. Также считается, что по финансовому активу произошел дефолт, если платежи по договору просрочены на 90 дней. Однако в определенных случаях Компания может прийти к заключению, что по финансовому активу произошел дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Компания получит всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных по договору, без учета механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых Компанией.

В отношении долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, Компания применяет упрощение о низком кредитном риске. На каждую отчетную дату Компания оценивает, является ли долговой инструмент инструментом с низким кредитным риском, используя всю обоснованную и подтверждаемую информацию, доступную без чрезмерных затрат или усилий. При проведении такой оценки Компания пересматривает внутренний кредитный рейтинг долгового инструмента. Кроме того, Компания считает, что произошло значительное увеличение кредитного риска, если предусмотренные договором платежи просрочены более чем на 30 (тридцать) дней.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Компания считает, что по финансовому активу произошел дефолт, если предусмотренные договором платежи просрочены на 90 (девяносто) дней. Однако в определенных случаях Компания также может прийти к заключению, что по финансовому активу произошел дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Компания получит, без учета механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых Компанией, всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных договором. Финансовый актив списывается, если у Компании нет обоснованных ожиданий относительно возмещения предусмотренных договором денежных потоков.

Финансовые обязательства

Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно, как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, кредиторская задолженность или производные инструменты, классифицированные по усмотрению Компании как инструменты хеджирования при эффективном хеджировании.

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

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Категория «финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает финансовые обязательства, предназначенные для торговли, и финансовые обязательства, классифицированные по усмотрению Компании при первоначальном признании, как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые обязательства классифицируются как предназначенные для торговли, если они понесены с целью обратной покупки в ближайшем будущем. Эта категория также включает производные финансовые инструменты, в которых Компания является стороной по договору, не определенные по усмотрению Компании как инструменты хеджирования в рамках отношений хеджирования, как они определены в МСФО (IFRS) 9. Выделенные встроенные производные инструменты также классифицируются в качестве предназначенных для торговли, за исключением случаев, когда они классифицируются по усмотрению Компании как эффективные инструменты хеджирования. Прибыли или убытки по обязательствам, предназначенным для торговли, признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Финансовые обязательства, классифицированные по усмотрению Компании при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, относятся в эту категорию на дату первоначального признания и исключительно при соблюдении критериев МСФО (IFRS) 9. Компания не имеет финансовых обязательств, классифицированных по ее усмотрению как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости

Данная категория является наиболее значимой для Компании. После первоначального признания торговая кредиторская задолженность, процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки 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.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация по эффективной процентной ставке включается в состав затрат по финансированию в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В данную категорию относятся торговая кредиторская задолженность, банковские займы.

Прекращение признания

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

Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а нетто-сумма представлению в отчете о финансовом положении, когда имеется юридически защищенное в настоящий момент право на взаимозачет признанных сумм и когда имеется намерение произвести расчет на нетто-основе, реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

l) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства в отчете о финансовом положении включают в себя денежные средства в банках, краткосрочные банковские депозиты и деньги в кассе.

Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости, так как (i) они удерживаются для получения предусмотренных договором денежных потоков и эти денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов, и (ii) они не отнесены к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Остатки денежных средств с ограничением использования исключаются из состава денежных средств и эквивалентов денежных средств для целей подготовки отчета о движении денежных средств. Остатки денежных средств с ограничением на обмен или использования для погашения обязательств, действующим в течение как минимум двенадцати месяцев после отчетной даты, включаются в состав прочих внеоборотных активов.

Эквиваленты денежных средств удерживаются для погашения краткосрочных денежных обязательств. Инвестиция, чтобы считаться эквивалентом денежных средств, должна быть легко конвертируемой в определенную сумму денежных средств и не подвергаться значительному риску изменения стоимости.

m) Авансы и предоплаты

Авансы или предоплаты отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Авансы классифицируются как долгосрочные, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ним, превышает один год, или если авансы относятся к активам, которые будут отражены в учете как долгосрочные при первоначальном признании. Сумма авансов за приобретение активов включается в их балансовую стоимость при получении Компанией контроля над этими активами и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ними, будут получены Компанией. Прочие авансы списываются при получении товаров или услуг, относящихся к ним. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансам, не будут получены, балансовая стоимость авансов подлежит уменьшению, и соответствующий убыток от обесценения отражается через прибыль или убыток за год.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

n) Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Себестоимость запасов определяется на основе метода средневзвешенной стоимости и включает затраты на приобретение запасов, их производство или переработку, а также затраты на доставку запасов до их настоящего местоположения и приведения их в соответствующее состояние. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

o) Расходы на оплату труда и связанные отчисления

Расходы на оплату труда, пенсионные отчисления, взносы в фонд социального страхования, оплаченные ежегодные отпуска и больничные, премии и неденежные льготы начисляются по мере осуществления соответствующих работ сотрудниками Компании. В соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан Компания от имени своих работников удерживает пенсионные взносы. При выходе работников на пенсию финансовые обязательства Компании прекращаются, и все выплаты осуществляются единым государственным накопительным пенсионным фондом.

p) Государственные субсидии

Государственные субсидии, выделяемые на возмещение затрат, признаются в прибыли или убытка в составе финансовых расходов в течение периода, соответствующего времени возникновения затрат, которые они должны компенсировать.

q) Гарантийные платежи, вносимые арендаторами

Гарантийные платежи, вносимые арендаторами, представляют собой суммы, вносимые арендаторами в качестве обеспечения исполнения обязательств по договорам операционной аренды. В конце срока аренды, внесенные гарантийные платежи используются арендаторами для погашения последних арендных платежей и, соответственно, отражаются в финансовой отчетности Компании в составе обязательств по предоплате по аренде.

r) Оценочные обязательства и резервы

Резервы признаются, если Компания имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события; отток экономических выгод, который потребуются для погашения этого обязательства, является вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такого обязательства. Если Компания предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за вычетом возмещения.

Если влияние временной стоимости денег существенно, оценочные обязательства дисконтируются по текущей ставке до налогообложения, которая отражает, когда это применимо, риски, характерные для конкретного обязательства. Если применяется дисконтирование, то увеличение оценочного обязательства с течением времени признается как затраты по финансированию в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

s) Подоходный налог

Расходы по подоходному налогу представляют собой сумму текущего подоходного налога к уплате и отложенного подоходного налога.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Текущий налог

Текущий подоходный налог к уплате рассчитан на основе налогооблагаемой прибыли за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в отчете о совокупном убытке, так как она не включает суммы доходов и расходов, которые являются налогооблагаемыми или вычитаемыми в других отчетных периодах, а также не включает суммы, которые никогда не будут признаны ни налогооблагаемыми, ни вычитаемыми. Обязательства Компании по текущему подоходному налогу рассчитываются по ставке налога, действовавшей на дату отчета о финансовом положении.

Отложенный налог

Отложенный налог признается по разнице между текущей стоимостью активов и обязательств в финансовой отчетности и соответствующими суммами, признанными для целей определения налогооблагаемой прибыли, и рассчитанный по методу обязательств. Обязательства по отложенному подоходному налогу обычно признаются для всех налогооблагаемых временных разниц. Активы по отложенному подоходному налогу признаются в той степени, в которой существует вероятность того, что налогооблагаемая прибыль будет достаточной для возмещения временных вычитаемых разниц.

Такие активы и обязательства не признаются, если временная разница возникает от гудвила или от первоначального признания (кроме операций по объединению предприятий) активов и обязательств от операций, которые не влияют ни на налогооблагаемую прибыль, ни на бухгалтерскую прибыль.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той степени, в которой более не существует вероятности того, что существует достаточная налогооблагаемая прибыль, за счет которой может быть возмещена вся сумма или часть актива. Активы или обязательства по отложенному подоходному налогу учитываются по ставкам, применение которых ожидается в течение периода выбытия активов или погашения обязательств.

Взаимозачет по активам и обязательствам по отложенному подоходному налогу производится в случаях:

- Компания имеет юридически закрепленное право зачесть текущие налоговые активы против текущих налоговых обязательств;
- Обязательства относятся к подоходному налогу, взимаемому одним и тем же налоговым органом;
- Компания планирует возместить свои налоговые активы и погасить налоговые обязательства на нетто-основе.

Текущий и отложенный подоходный налог признаются в прибылях и убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям прочего совокупного дохода или непосредственно на счетах учета капитала. В этом случае налог также признается в составе прочего совокупного дохода или капитала.

t) Капитал

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности к выпуску.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

и) Доход от аренды / Выручка по договорам с покупателями

Признание выручки от предоставления услуг управленческого консалтинга определяется посредством подписанных договоров. При признании выручки не требуется каких-либо существенных оценок или суждений. Цены устанавливаются Компанией. Счета за услуги выставляются регулярно и в предсказуемом порядке: ежемесячно и в одних и тех же суммах.

Признание дохода от аренды определяется посредством подписанных договоров. Цены устанавливаются Компанией. Счета выставляются как на основе предоплаты, так и по результатам деятельности за предыдущий месяц (проценты от оборота). Доход за фиксированное вознаграждение начисляется на основе ставки и площади, а выручка по переменным вознаграждениям (процент от оборота) признается при получении подтверждающих документов (до 15 числа следующего месяца).

Признание прочих доходов определяется посредством подписанных договоров. Цены устанавливаются внутри Компании. Выставление счетов происходит как на основе предоплаты, так и по результатам деятельности за предыдущий месяц (эксплуатационные платежи, коммунальные услуги, доходы от рекламы, доходы от паркинга, прочие доходы). Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Компанией оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин. 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. Компаний пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем заключенным ею договорам, предусматривающим получение выручки, поскольку во всех случаях она является основной стороной, принявшей на себя обязательства по договору, обладает свободой действий в отношении ценообразования и также подвержена риску обесценения запасов и кредитному риску.

Значительный компонент финансирования

Как правило, Компания получает от покупателей краткосрочные авансовые платежи. В результате использования упрощения практического характера, предусмотренного МСФО (IFRS) 15, Компания не корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного компонента финансирования, если в момент заключения договора она ожидает, что период между передачей обещанного товара или услуги покупателю и оплатой покупателем такого товара или услуги составит не более одного года.

Обязательства по договору

Обязательство по договору признается, если платеж от покупателя получен или становится подлежащим оплате (в зависимости от того, что происходит ранее) прежде, чем Компания передаст соответствующие товары или услуги. Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Компания выполняет свои обязанности по договору (т.е. передает контроль над соответствующими товарами или услугами покупателю).

в) Процентный доход

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, процентный доход или расход признаются с использованием метода эффективной процентной ставки, который точно дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или, если это уместно, менее продолжительного периода до чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства. Процентный доход включается в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе финансовых доходов.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

в) Признание расходов

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

х) События после отчетной даты

События, произошедшие после окончания года, которые предоставляют дополнительную информацию о положении Компании на отчетную дату (корректирующие события), отражаются в финансовой отчетности. События, произошедшие после окончания года, которые не являются корректирующими событиями, раскрываются в примечаниях, если они существенны.

у) Изменения в учетной политике

Учетная политика, принятая при составлении данной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении годовой финансовой отчетности Компании за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

Приведенные ниже поправки к стандартам и интерпретации стали применимы для Компании, начиная с 1 января 2024 года, но не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Компании за год, закончившийся 31 декабря 2024 года:

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» – «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами»

В январе 2020 года и октябре 2022 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», уточняющие требования по классификации обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных, в том числе долгосрочных обязательств с ограничительными условиями (ковенантами). Поправки уточняют, что:

- ▶ в случае, когда право на отсрочку урегулирования обязательства, возникшего в результате кредитного соглашения, на срок более 12 месяцев зависит от выполнения организацией будущих ограничительных условий (ковенантов), оно существует даже тогда, когда эти будущие условия не выполняются по состоянию на отчетную дату;
- ▶ ожидания руководства относительно вероятности использования отсрочки не влияют на существование права; даже если в период после отчетной даты и до выпуска финансовой отчетности произошло урегулирование обязательства, оно все равно классифицируется как долгосрочное на отчетную дату;
- ▶ условия обязательства (опцион), в соответствии с которыми оно по усмотрению контрагента может быть урегулировано путем передачи собственных долевых инструментов организации, не влияют на классификацию данного обязательства как краткосрочного или долгосрочного, если в соответствии с МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» организация классифицирует опцион как долевой инструмент и признает его отдельно от обязательства в качестве долевого компонента составного финансового инструмента.

Кроме того, поправками вводится требование, согласно которому организация должна раскрывать дополнительную информацию об обязательствах, возникающих в результате кредитного соглашения и классифицированных как долгосрочные обязательства, в случаях, когда право организации на отсрочку урегулирования зависит от соблюдения ковенантов в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Поправки также требуют от организации раскрытия информации в случаях, когда обязательство, возникающее в результате кредитного соглашения, классифицируется как долгосрочное, и право организации на отсрочку его урегулирования зависит от соблюдения будущих ковенантов в течение следующих 12 месяцев.

Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Компании.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Соглашения о финансировании поставок»

В мае 2023 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», чтобы разъяснить характеристики соглашений о финансировании поставок и потребовать дополнительного раскрытия информации о таких соглашениях. Требования к раскрытию информации, содержащиеся в поправках, призваны помочь пользователям финансовой отчетности понять влияние соглашений о финансировании поставок на обязательства организации, ее потоки денежных средств и подверженность риску ликвидности. Переходные положения к поправкам разрешают организациям не представлять определенную сравнительную информацию в отношении отчетных периодов, предшествующих началу годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки, а также определенную информацию на начало года, которая иначе подлежала бы раскрытию на начало годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки.

Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Компании в связи с тем, что Компания не имеет соглашений о финансировании поставок.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – «Обязательство по аренде в операции продажи с обратной арендой»

В сентябре 2022 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда», уточняющие требования, в соответствии с которыми продавец-арендатор при оценке обязательства по аренде, возникающего в результате сделки продажи с обратной арендой, предусматривающей полностью переменные арендные платежи, не признает прибыль или убыток в отношении оставшегося у него права пользования проданным активом.

Поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Компании, поскольку Компания не заключала таких сделок в текущем или предыдущих отчетных периодах.

Компания не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для промежуточных и/или годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 г. или после этой даты.

z) Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Компании. Компания намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения с даты их вступления в силу.

2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2024 г. **Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с**

Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»	1 января 2025 года
Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов»	1 января 2026 года
«Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»:	1 января 2026 года
<ul style="list-style-type: none"> • поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»; • поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»; • поправки к МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»; • поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»; • поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»; • поправки к МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»; • поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»; • поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»; • поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки» 	
МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»	1 января 2027 года
МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации»	1 января 2027 года

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Компанию, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Компания находится в процессе анализа влияния на свою финансовую отчетность.

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

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

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

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

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

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

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

3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки

При подготовке данной финансовой отчетности в соответствии с МСФО, руководство Компании использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Оценка наличия контроля над ТОО «Dostyk Plaza» и ТОО «Shymkent Plaza»

Объединение предприятий в настоящей финансовой отчетности Компании отражается, исходя из предположения, что оно произошло на начало наиболее раннего периода, представленного в данной финансовой отчетности, или, если позднее, на ту дату, когда объединяющиеся компании впервые оказались под общим контролем. Активы и обязательства компаний, находящимися под общим контролем, учитываются по балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности компании-предшественника.

Анализ наличия контроля

При анализе наличия контроля руководство рассмотрело следующие аспекты:

- соответствующую деятельность,
- полномочия на управление.

При оценке наличия контроля в отношении указанных компаний руководство рассмотрело наличие и влияние существующих прав, включая существующие потенциальные права голоса и пришло к выводу, что право является существующим, так как имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью приобретаемых компаний. Руководством рассмотрены вопросы обладания полномочиями в отношении объектов инвестиций, и то обстоятельство что Компания 100% прав голоса в указанных компаниях.

Соответствующая деятельность

Руководство Компании определило, что определение операционной политики, принятие решений в отношении инвестиций, назначение ключевого управленческого персонала относится к его компетенции в указанных компаниях.

Полномочия на управление

При оценке полномочий на управление руководство оценило обладает ли оно полномочиями на управление в отношении указанных компаний, т.е. текущей возможностью управлять соответствующей деятельностью, а именно: оно обладает правом голоса, правом назначения ключевого управленческого персонала и правом на принятие решений.

Указанные компании включены в настоящую финансовую отчетность, начиная с даты самого раннего периода – с 1 января 2022 года.

Информация о балансовой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на 30 апреля 2024 года, а также результаты деятельности за период с 1 января 2024 года по 30 апреля 2024 года приведены в Примечании 4.

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки

В отношении торговой дебиторской задолженности Компания применяет упрощенный подход к расчету ожидаемых кредитных убытков. Следовательно, Компания не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого признает резерв на ожидаемые кредитные убытки на каждую отчетную дату в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Компания использовала матрицу оценочных резервов, основанную на имеющемся опыте потерь по кредитам, скорректированную с учетом прогнозируемых факторов, специфичных для должников, и общих экономических условий (Примечание 29).

3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки (продолжение)

В отношении займов выданных Компания применяет упрощенный подход при расчете ожидаемых кредитных убытков. Следовательно, Компания не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Компания считает, что по финансовому активу произошел дефолт, если предусмотренные договором платежи просрочены на 90 дней. Однако в определенных случаях Компания также может прийти к заключению, что по финансовому активу произошел дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Компания получит, без учета механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых Компанией, всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных договором. Финансовый актив списывается, если у Компании нет обоснованных ожиданий относительно возмещения предусмотренных договором денежных потоков.

Переоценка инвестиционной недвижимости

Компания отражает свою инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, при этом изменения справедливой стоимости отражаются в отчете о прибылях и убытках. Для инвестиционной недвижимости использовалась методология оценки, основанная на модели дисконтированного денежного потока (DCF), поскольку из-за характера объектов недвижимости не хватает сопоставимых рыночных данных.

Компания привлекала независимого специалиста по оценке для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 апреля 2024 года – на дату завершения процедуры слияния и начала применения учетной политики, и на 31 декабря 2024 года.

Основные допущения, использованные для определения справедливой стоимости объектов недвижимости, и анализ чувствительности:

Компания имеет систему внутреннего контроля в отношении определения справедливой стоимости. Данная система включает привлечение независимой оценки сертифицированным оценщиком, который отчитывается непосредственно перед генеральным директором и который несет ответственность за независимое подтверждение результатов продаж и инвестиционных операций, а также существенные оценки справедливой стоимости. Особый контроль включает:

- подтверждение наблюдаемого ценообразования;
- обзор и процесс утверждения новых моделей и изменений в модели;
- обзор существенных ненаблюдаемых данных, оценка корректировок и существенных изменений в оценке справедливой стоимости инструментов Уровня 3, в сравнении с прошлым периодом.

Справедливая стоимость объектов недвижимости была определена в результате обобщения результатов различных подходов и методов оценки. Оценки были выполнены независимым оценщиком и основаны на моделях DCF и собственных базах данных о ценах сделок с недвижимостью аналогичного характера, местоположения и состояния. По состоянию на 31 декабря 2024 года (дату оценки) справедливая стоимость объектов недвижимости по состоянию на 31 декабря 2024 года основана на оценках, проведенных аккредитованным независимым оценщиком, который имеют опыт оценки аналогичных ТОО «Anderson Qazaqstan», объектов в Казахстане. Чистая прибыль от переоценки инвестиционной недвижимости в размере 53,929,688 тысяч тенге была признана в отчете о прибыли или убытке и совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки (продолжение)

Иерархия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2024 года:

<i>В тысячах тенге</i>		Оценка справедливой стоимости с использованием			
Дата оценки	Итого	Котировок на активных рынках (Уровень 1)	Значи- тельных наблю- даемых исходных данных (Уровень 2)	Значи- тельных ненаблю- даемых исходных данных (Уровень 3)	
31 декабря 2024	60,309,842	-	-	60,309,842	
31 декабря 2024	16,876,219	-	-	16,876,219	

Согласно методу дисконтированных денежных потоков, справедливая стоимость оценивается с использованием допущений относительно выгод и обязательств, связанных с правом собственности, в течение срока использования актива, включая стоимость выхода или конечную стоимость. Этот метод включает в себя прогнозирование денежных потоков, относящихся к доле участия в объекте недвижимости.

В отношении данных прогнозируемых денежных потоков применяется ставка дисконтирования, определенная на основе рыночных данных, в результате чего определяется приведенная стоимость потока доходов, связанного с активом. Доходность, связанная с выходом из инвестиций, как правило, определяется отдельно и отличается от ставки дисконтирования. Продолжительность поступления денежных потоков, а также конкретные сроки денежных притоков и оттоков определяются такими событиями как пересмотр арендной платы, продление сроков действия договора аренды и связанные с ними повторная сдача в аренду, перепланировка или отделочный ремонт. Надлежащая продолжительность поступления денежных потоков обычно обуславливается поведением рынка, которое представляет собой характеристику класса недвижимости. Регулярные денежные потоки, как правило, оцениваются как валовый доход за вычетом потерь по незанятым площадям, не подлежащих возмещению расходов, убытков по безнадежной дебиторской задолженности, предоставленных арендатору стимулов по аренде, затрат на поддержание и обслуживание, комиссионных платежей, уплачиваемых агентам, а также прочих операционных и управленческих расходов. Затем предполагающиеся регулярные чистые операционные доходы вместе с оценкой конечной стоимости, ожидаемой по состоянию на конец прогнозного периода, дисконтируются.

Описание используемых методов оценки и основных исходных данных при оценке инвестиционной недвижимости:

Методы оценки	Существенные ненаблюдаемые переменные	Диапазон (средневзвешенный)
Торговая недвижимость	Расчетная арендная плата за 1 м ² в месяц	8,572
	Рост арендной платы в год	7%
	Пустующие в течение длительного срока площади	2%
	Ставка дисконтирования	15%

3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки (продолжение)

Значительное увеличение (уменьшение) расчетной арендной платы и показателя роста арендной платы в годовом исчислении, без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному увеличению (уменьшению) справедливой стоимости инвестиционной недвижимости. Значительное увеличение (уменьшение) доли незанятых в долгосрочном периоде площадей и ставки дисконтирования (а также доходности, связанной с выходом из инвестиций), без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному снижению (увеличению) справедливой стоимости.

Как правило, изменение в допущении, сделанном в отношении расчетной арендной платы, сопровождается однонаправленным изменением роста арендной платы в год и ставки дисконтирования (а также доходности, связанной с выходом из инвестиций), а также противоположным изменением доли незанятых в долгосрочном периоде площадей.

Активы и обязательства по отложенному налогу

Активы по отложенному налогу признаются по всем неиспользованным налоговым убыткам в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будут обоснованы налогооблагаемые временные разницы и коммерческий характер таких расходов. Для определения суммы активов по отложенному налогу, которую можно признать в консолидированной финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо существенное суждение руководства.

Компания признает налоговые обязательства на основе оценки возможности возникновения дополнительных сумм налогов. В случаях, когда окончательные суммы удержанных налогов будут отличаться от первоначально признанных сумм, такие разницы окажут влияние на расход по отложенному налогу того периода, когда такие налоговые расходы были понесены.

Налогообложение

При оценке налоговых рисков, руководство рассматривает в качестве возможных обязательств известные области налоговых позиций, которые Компания не смогла бы оспорить либо не считает, что сможет успешно оспорить, если оценивать со стороны налоговых органов. Такие определения предусматривают значительные суждения и могут изменяться в результате изменений в налоговом законодательстве и нормативных актах, определения ожидаемых результатов от налоговых поступлений и результатов налоговых проверок налоговыми органами. Более подробная информация по налоговым рискам приводится в Примечании 28.

Факторы, связанные с изменением климата

Компания учитывает факторы, связанные с изменением климата, в оценках и допущениях, где это необходимо. При этом рассматривается множество возможных воздействий на Компанию, связанных как с физическими рисками, так и рисками переходного периода. Хотя Компания полагает, что ее бизнес-модель и продукция останутся конкурентноспособными после перехода к низкоуглеродной экономике, факторы, связанные с изменением климата, увеличивают неопределенность в отношении оценок и допущений, лежащих в основе некоторых статей финансовой отчетности. Несмотря на то, что риски, связанные с климатом, в настоящее время могут не оказывать значительного влияния на оценку, Компания внимательно следит за соответствующими изменениями и разработками, например принятием нового законодательства в области изменения климата. Ниже перечислены некоторые аспекты, на которые факторы, связанные с изменением климата, оказывают самое непосредственное влияние:

- Обесценение нефинансовых активов. На ценность использования могут влиять различные факторы, в частности риск переходного периода, например законодательство и нормативные акты в части вопросов, связанных с изменением климата, а также изменения спроса на торговые площади Компании. Более подробная информация представлена в Примечании 2 i.
- Объекты инвестиционной недвижимости отнесены к III категории на основании решения Департамента экологии по городу Алматы и Департамента экологии по городу Шымкент Комитета экологического регулирования и контроля Министерства экологии, геологии и природных ресурсов.

3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки (продолжение)

Ввиду того, что объекты инвестиционной недвижимости оказывают незначительное минимальное негативное воздействие на окружающую среду, Компания не начислила обязательства по ликвидации последствий деятельности в данной финансовой отчетности, так как в настоящий момент нет обоснованного метода расчета для данных видов активов, и Компания получила подтверждение от государственных органов об отсутствии обязательств по ликвидации последствий в окружающую среду.

- Право на выбросы – Компания ежегодно оплачивает законодательно утвержденную плату за загрязнение окружающей среды.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

4 Присоединение

16 января 2024 года единственным участником TOO Dostyk Plaza и TOO Shymkent Plaza принято решение об их реорганизации в форме присоединения к ЧК Commercial Properties. 26 апреля 2024 года Суд МФЦА "Астана" санкционировал реорганизацию ЧК Commercial Properties путем присоединения TOO Dostyk Plaza и TOO Shymkent Plaza. 30 апреля 2024 года подписан договор присоединения. Балансовая стоимость идентифицируемых активов и обязательств TOO Dostyk Plaza и TOO Shymkent Plaza, а также отчеты о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе на дату присоединения и за период с 1 января 2024 до даты присоединения предоставлены следующим образом:

	На дату присоединения	
	TOO Dostyk Plaza	TOO Shymkent Plaza
Активы		
Долгосрочные активы		
Основные средства	677,858	141,094
Нематериальные активы	12,831	-
Инвестиционная недвижимость	13,853,403	8,589,897
Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов	51,836	-
Займы, выданные связанным сторонам	4,901,472	-
Итого долгосрочные активы	19,497,400	8,730,991
Текущие активы		
Дебиторская задолженность	363,673	209,041
Дебиторская задолженность TOO Shymkent Plaza	231,040	-
Авансы выданные и прочие текущие активы	436,181	20,297
Займы, выданные связанным сторонам	2,787,468	-
Предоплата по текущему подоходному налогу	3,242	-
Денежные средства и их эквиваленты	120,704	450,891
Итого текущие активы	3,942,308	680,229
Итого активов	23,439,708	9,411,220
Капитал		
Уставный капитал	5,174,025	4,987,560
Прочие компоненты капитала	(850,492)	95,887
Нераспределенная прибыль (Непокрытый убыток)	(9,183,097)	450,304
Итого капитала	(4,859,564)	5,533,751
Долгосрочные обязательства		
Займы	17,413,095	1,258,104
Прочие долгосрочные обязательства	1,036,445	350,326
Отложенные налоговые обязательства	57,758	308,537
Итого долгосрочные обязательства	18,507,298	1,916,967
Текущие обязательства		
Займы	7,478,294	1,312,384
Торговая кредиторская задолженность	925,706	88,267
Кредиторская задолженность перед TOO Dostyk Plaza	-	231,040
Прочие текущие обязательства	1,387,974	328,811
Итого текущие обязательства	9,791,974	1,960,502
Итого капитал и обязательства	23,439,708	9,411,220

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

4 Присоединение (продолжение)

	За период с 01 января по 30 апреля 2024 года	
	TOO Dostyk Plaza	TOO Shymkent Plaza
Доход от аренды	3,842,523	1,312,485
Выручка по договорам с покупателями	807,468	426,567
Себестоимость реализации	(2,417,988)	(804,679)
Валовый доход	2,232,003	934,373
Общие и административные расходы	(290,491)	(42,287)
Доход по курсовой разнице, нетто	661,172	54,336
Прочие расходы, нетто	(72,513)	38,403
Операционный доход	2,530,171	984,825
Доходы от финансирования	1,095,582	76,761
Расходы от финансирования	(1,016,730)	(104,201)
Доход до налогообложения	2,609,023	957,385
Расходы по подоходному налогу	(32,226)	-
Доход за период	2,576,797	957,385
Прочий совокупный доход	-	-
Итого совокупный доход за период	2,576,797	958,385

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(в тысячах казахстанских тенге)

5 Основные средства

	Машины и оборудование	Транспорт	Прочие	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2023 года	38,763	20,105	780,655	839,523
Приобретено	21,400	11,900	114,235	147,535
Переведено из инвестиционной недвижимости	116,360	-	652,148	768,508
Переведено в состав инвестиционной недвижимости	(14,093)	-	(17,716)	(31,809)
Переведено из запасов	14,921	-	2,636	17,557
Выбыло	(681)	-	(31,613)	(32,294)
На 31 декабря 2023 года	176,670	32,005	1,500,345	1,709,020
Приобретено	10,457	-	134,676	145,133
Переведено из инвестиционной недвижимости	1,277	-	2,651	3,928
Переведено из запасов	830	-	15,801	16,631
Выбыло	-	(32,005)	(1,999)	(34,004)
Переведено в состав инвестиционной недвижимости	(189,234)	-	(1,651,474)	(1,840,708)
На 31 декабря 2024 года	-	-	-	-
Накопленный износ и обесценение				
На 1 января 2023 года	(27,621)	(13,058)	(456,613)	(497,292)
Начислено	(8,074)	(2,632)	(118,538)	(129,244)
Переведено из инвестиционной недвижимости	(14,784)	-	(317,387)	(332,171)
Выбыло	681	-	18,399	19,080
На 31 декабря 2023 года	(49,798)	(15,690)	(874,139)	(939,627)
Начислено	(10,348)	(675)	(78,828)	(89,851)
Выбыло	-	16,365	1,544	17,909
Переведено в состав инвестиционной недвижимости	60,146	-	951,423	1,011,569
На 30 сентября 2024 года	-	-	-	-
Балансовая стоимость:				
На 1 января 2023 года	11,142	7,047	324,042	342,231
На 31 декабря 2023 года	126,872	16,315	626,206	769,393
На 31 декабря 2024 года	-	-	-	-

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

5 Основные средства (продолжение)

Расходы по износу отражены в составе следующих статей:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Себестоимость реализации (Примечание 19)	80,527	62,787
Общие и административные расходы (Примечание 20)	10,773	28,721
Итого износ и амортизация	91,300	91,508
Минус: амортизация нематериальных активов	(1,449)	(2,345)
Итого начисленный износ	89,851	89,163

По состоянию на 31 декабря 2023 года Компания имеет полностью амортизированные основные средств, первоначальная стоимость которых составляет 402,365 тысяч тенге.

На 31 декабря 2023 года основные средства балансовой стоимостью 17,951 тысяч тенге являлись предметом обеспечения банковских займов.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(в тысячах казахстанских тенге)

6 Инвестиционная недвижимость

	Земля	Здания и сооружения	Прочее	Незавершенное строительство и неустановленное оборудование	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2023 года	496,220	31,340,602	5,992,739	44,779	37,874,340
Приобретено	-	-	348,772	472,530	821,302
Ввод в эксплуатацию	-	576,140	136,979	(713,119)	-
Переведено из запасов	-	-	47,129	247,926	295,055
Переведено из основных средств	-	-	31,809	-	31,809
Переведено в основные средства	-	-	(766,880)	(1,628)	(768,508)
Оприходовано в результате инвентаризации	-	-	2,917	-	2,917
Выбыло	(55,000)	-	(15,052)	-	(70,052)
На 31 декабря 2023 года	441,220	31,916,742	5,778,413	50,488	38,186,863
Приобретено	25,000	-	179,976	198,781	403,757
Ввод в эксплуатацию	-	209,874	31,090	(240,964)	-
Переведено из запасов	-	-	-	36,244	36,244
Переведено в основные средства	-	-	(2,651)	(1,277)	(3,928)
Переведено из основных средств	-	-	807,843	-	807,843
Выбыло	-	-	(248,995)	(7,035)	(256,030)
Корректировка начисленного износа при переоценке	-	(12,943,111)	(2,939,028)	-	(15,882,139)
Переоценка	40,642,768	11,658,723	1,628,197	-	53,929,688
На 31 декабря 2024 года	41,108,988	30,842,228	5,234,845	36,237	77,222,298

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(в тысячах казахстанских тенге)

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

	Земля	Здания и сооружения	Прочее	Незавершенное строительство и неустановленное оборудование	Итого
Накопленный износ					
На 1 января 2023 года	-	(11,560,423)	(2,738,526)	-	(14,298,949)
Начислено	-	(1,039,013)	(435,687)	-	(1,474,700)
Переведено в основные средства	-	-	330,486	-	330,486
Выбытие	-	-	8,395	-	8,395
На 31 декабря 2023 года	-	(12,599,436)	(2,835,332)	-	(15,434,768)
Начислено	-	(356,536)	(124,911)	-	(481,447)
Переведено в основные средства	-	-	5	-	5
Переведено из основных средств	-	-	(332)	-	(332)
Выбытие	-	-	34,403	-	34,403
Корректировка начисленного износа при переоценке	-	12,955,972	2,926,167	-	15,882,139
На 30 сентября 2024 года	-	-	-	-	-
Балансовая стоимость:					
На 1 января 2023 года	496,220	19,780,179	3,254,213	44,779	23,575,391
На 31 декабря 2023 года	441,220	19,317,306	2,943,081	50,488	22,752,095
На 31 декабря 2024 года	41,108,988	30,842,228	5,234,845	36,237	77,222,298

В 2023 году Компания реализовала 4 земельных участка, не задействованных в операционной деятельности.

На 31 декабря 2024 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 77,186,061 тысяча тенге является предметом обеспечения банковских займов (31 декабря 2023 года: 22,701,607 тысяч тенге) (Примечание 14).

По состоянию на 31 декабря 2023 года Компания имеет полностью амортизированные объекты инвестиционной недвижимости, первоначальная стоимость которых составляет 8,244 тысячи тенге.

Расходы по износу инвестиционной недвижимости отражены в себестоимости (Примечание 19).

Поступления в незавершенном строительстве включают расходы капитального характера, в том числе ремонт и обслуживание, относящиеся к инвестиционной недвижимости, генерировавшей арендный доход в течение 2024 года и в 2023 году.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Доходы и расходы от инвестиционной недвижимости отражены в составе доходов и себестоимости:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Доходы от аренды инвестиционной недвижимости	21,471,736	18,464,130
Прямые операционные расходы, которые привели к получению дохода от аренды	<u>(2,967,396)</u>	<u>(4,366,256)</u>
Прибыль от операционной аренды	<u>18,504,340</u>	<u>14,097,874</u>

Оценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости

Иерархия справедливой стоимости

По состоянию на 31 декабря 2024 года вся завершенная инвестиционная недвижимость Компании отражается по справедливой стоимости, определяемой по оценке уровня 3 (Примечание 3).

Оценка была проведена ТОО «Anderson Qazaqstan», независимым профессиональным оценщиком. Финансовый директор Компании и Совет директоров обсуждают с оценщиками допущения об оценке и результаты оценки при проведении оценки на отчетную дату. Корректировка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости отражается в строке «Доход/(убыток) от переоценки инвестиционной недвижимости» в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Вся прибыль, признанная в составе прибыли или убытка за соответствующие периоды, возникает в результате владения имуществом на конец каждого отчетного периода. Объекты инвестиционной недвижимости являются предметом залога по договорам банковских займов (Примечание 14).

7 Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов связанным сторонам	425,032	484,581
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов	30,655	184,745
Минус: резерв под обесценение	<u>(446,782)</u>	<u>(475,741)</u>
Итого авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов	<u>8,905</u>	<u>193,585</u>

Движение в резерве под обесценение приведено ниже:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Резерв на начало	(475,741)	(461,427)
Восстановлено / (Начислено)	<u>28,959</u>	<u>(14,314)</u>
Резерв на конец	<u>(446,782)</u>	<u>(475,741)</u>

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

8 Займы, выданные связанным сторонам

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Займы, выданные связанным сторонам	5,571,623	10,211,718
Признанный дисконт	(1,251,198)	(2,840,615)
Итого займы, выданные связанным сторонам	<u>4,320,425</u>	<u>7,371,103</u>
Долгосрочная часть займов, выданных связанным сторонам	4,320,425	4,701,346
Текущая часть займов, выданных связанным сторонам	-	2,669,757

Движение признанного дисконта представлено ниже:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Дисконт на начало	(2,840,615)	(322,658)
Дисконт при первоначальном признании	(394,731)	(3,086,832)
Амортизация признанного дисконта	1,984,148	568,875
Дисконт на конец	<u>(1,251,198)</u>	<u>(2,840,615)</u>

Төлбасы Серік Қарабекұлы

Займ выдан 21 сентября 2022 года с условием погашения до 21 сентября 2023 года, вознаграждение не предусмотрено. Руководство Компании отразило займ по справедливой стоимости, рассчитанный исходя из рыночной ставки 10.12% на дату заключения договора. Разница между номинальной суммой и справедливой стоимостью, рассчитанной на дату заключения соглашения, признана в составе финансовых расходов, амортизация дисконта отражается в составе финансового дохода.

19 сентября 2023 году подписано дополнительное соглашение к договору от 21 сентября 2022 года с изменением срока погашения до 31 декабря 2026 года. Руководство Компании отразило займ по справедливой стоимости, рассчитанный исходя из рыночной ставки 13.2% на дату заключения договора. Разница между номинальной суммой и справедливой стоимостью, рассчитанной на дату заключения соглашения, признана непосредственно в капитале в сумме 1,761,532 тысячи тенге.

9 октября 2023 года подписан договор о предоставлении беспроцентного займа в сумме 2,942,717 тысяч тенге сроком на 12 месяцев с даты выплаты займа. Руководство Компании отразило займ по справедливой стоимости, рассчитанный исходя из рыночной ставки 13.9% на дату заключения договора. Разница между номинальной суммой и справедливой стоимостью, рассчитанной на дату заключения соглашения, признана непосредственно в капитале в сумме 359,120 тысяч тенге.

30 ноября 2023 года подписан договор о предоставлении беспроцентного займа в сумме 2,000,000 тысяч тенге сроком на 60 (шестьдесят) месяцев с даты выплаты займа. Руководство Компании отразило займ по справедливой стоимости, рассчитанный исходя из рыночной ставки 14.1% на дату заключения договора. Разница между номинальной суммой и справедливой стоимостью, рассчитанной на дату заключения соглашения, признана непосредственно в капитале в сумме 966,180 тысяч тенге.

10 октября 2024 года подписано дополнительное соглашение между Компанией и г-ном Төлбасы Серіком Қарабекұлы о продлении срока погашения займа в размере 2,942,717 тысяч тенге до 9 октября 2027 года. Руководство Компании отразило займ по справедливой стоимости, рассчитанный исходя из рыночной ставки 12.7% на дату заключения договора. Разница между номинальной суммой и справедливой стоимостью, рассчитанной на дату заключения соглашения, признана непосредственно в капитале в сумме 394,731 тысяча тенге.

В течение 2024 года, выданные связанной стороне досрочно погашены в сумме 4,640,095 тысяч тенге.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

8 Займы, выданные связанным сторонам (продолжение)

Движение по займам, выданным связанным сторонам представлено ниже:

	2024	2023
Займы на начало	7,371,103	4,946,342
Выдано (Погашено)	(4,640,095)	4,942,718
Признание дисконта	(394,731)	(3,086,832)
Амортизация признанного дисконта	1,984,148	568,875
Займы на конец	4,320,425	7,371,103

9 Запасы

	31.12.2024	31.12.2023
Строительные материалы	-	123,055
Прочие материалы и инструменты	-	226,647
Минус: резерв под обесценение	-	(112,923)
Итого запасы	-	236,779

Движение в резерве под обесценение запасов было следующее:

	2024	2023
Резерв на начало	(112,923)	(150,815)
Использовано	-	28,353
Восстановлено	112,923	9,539
Резерв на конец	-	(112,923)

10 Авансы выданные и прочие текущие активы

	31.12.2024	31.12.2023
Авансы, выданные под поставку запасов и оказание услуг	39,452	280,823
Авансы, выданные связанным сторонам	67,066	78,616
Расходы будущих периодов	45,842	19,705
Предоплата по прочим налогам	28,762	44,173
НДС к возмещению	-	2,332
Прочее	11	1,206
Минус: резерв под обесценение	(16,941)	(28,021)
Итого авансы выданные и прочие текущие активы	164,192	398,834

Движение в резерве под обесценение выданных авансов приведено ниже:

	2024	2023
Резерв на начало	(28,021)	(25,537)
Использовано	-	1
Восстановлено / (Начислено)	11,080	(2,485)
Резерв на конец	(16,941)	(28,021)

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

11 Дебиторская задолженность

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Дебиторская задолженность арендаторов	674,560	807,958
Дебиторская задолженность связанных сторон	804,760	123,233
Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки	<u>(329,483)</u>	<u>(270,627)</u>
Итого дебиторская задолженность	<u>1,149,837</u>	<u>660,554</u>

Движение в резерве под ожидаемые кредитные убытки приведено ниже:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Резерв на начало	(270,627)	(415,166)
Восстановлено / (Начислено)	<u>(58,856)</u>	<u>144,539</u>
Резерв на конец	<u>(329,483)</u>	<u>(270,627)</u>

Подверженность дебиторской задолженности кредитному риску раскрыта в Примечании 29.

12 Денежные средства и их эквиваленты

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Денежные средства на депозитных счетах	2,648,126	930,599
Денежные средства на текущих банковских счетах	10,686	32,503
Денежные средства в кассе	-	3,421
Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки	<u>(251)</u>	<u>(71)</u>
Итого денежные средства и их эквиваленты	<u>2,658,561</u>	<u>966,452</u>

На 31 декабря 2024 года денежные средства на депозитных счетах размещены в национальной валюте на срок с 29 декабря 2024 года по 3 января 2025 года, ставка вознаграждения 14.25%. Доход по вознаграждению составил 204,290 тысяч тенге и отражен в составе финансовых доходов (2023 год: 123,644 тысячи тенге) (Примечание 22).

На 31 декабря 2023 года денежные средства на депозитных счетах размещены в национальной валюте на срок с 29 декабря 2023 года по 3 января 2024 года, ставка вознаграждения 14.25%.

Движение в резерве под ожидаемые кредитные убытки приведено ниже:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Резерв на начало года	(71)	-
Начислено	<u>(180)</u>	<u>(71)</u>
Резерв на конец года	<u>(251)</u>	<u>(71)</u>

Подверженность денежных средств и их эквивалентов кредитному и валютному рискам раскрыта в Примечании 29.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

13 Уставный капитал

Величина уставного капитала по завершении процедуры реорганизации составила 10,161,585 тысяч тенге.

14 мая 2024 года на основании специального решения № 3 единственным акционером утверждена конвертация 1,000,000 простых акций номинальной стоимостью 10,162.58 тенге за 1 акцию в 1,000,000 акций инвесторов Компании класса Б и конвертация 1 простой акции класса Б номинальной стоимостью 4,890 тенге в 1 акцию инвесторов класса С, утвержден выпуск 1 простой акции класса А номинальной стоимостью 10,162 тенге в пользу Provident Fiduciary Ltd. В результате чего утвержденный уставный капитал составил 10,162,595 тысяч тенге. Оплаченный капитал составил 10,162,585 тысяч тенге.

Информация об участниках и конечной контролирующей стороне приведена в Примечании 1.

Дивиденды

10 июля 2024 года общим собранием акционеров было принято решение о распределении чистого дохода по результатам деятельности Компании за июнь, в размере 1,433,521 тысяча тенге.

12 августа 2024 года общим собранием акционеров было принято решение о распределении чистого дохода по результатам деятельности Компании за июль, в размере 956,241 тысяча тенге.

15 октября 2024 года общим собранием акционеров было принято решение о распределении чистого дохода по результатам деятельности Компании за сентябрь, в размере 1,640,092 тысячи тенге.

13 ноября 2024 года общим собранием акционеров было принято решение о распределении чистого дохода по результатам деятельности Компании за октябрь, в размере 3,000,003 тысяча тенге.

9 декабря 2024 года общим собранием акционеров было принято решение о распределении чистого дохода по результатам деятельности Компании за ноябрь, в размере 1,342,000 тысяч тенге.

Компания выплатила дивиденды в полном объеме в сумме 8,371,857 тысяч тенге.

14 Займы

	31.12.2024	31.12.2023
АО «Народный Банк Казахстана»	23,065,633	31,510,357
Начисленное вознаграждение	79,572	863,997
Итого займы	23,145,205	32,374,354
Долгосрочная часть банковских займов	-	22,249,950
Текущая часть банковских займов	23,145,205	10,124,404

По состоянию на 31 декабря 2024 года, условия договоров были следующие:

	Валюта	Год погашения	Ставка вознаграждения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
АО «Народный Банк Казахстана»	USD	2025	6%-8.42%	20,732,300	20,787,657
АО «Народный Банк Казахстана»	KZT	2025	14%	2,333,333	2,357,548
Итого на 31 декабря 2024 года				23,065,633	23,145,205

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

14 Займы (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2023 года, условия договоров были следующие:

	Валюта	Год погашения	Ставка вознаграждения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
АО «Народный Банк Казахстана»	USD	2024-2026	5%-8.42%	25,433,305	26,248,997
АО «Народный Банк Казахстана»	KZT	2024-2026	14%-14.25%	6,077,052	6,125,357
Итого на 31 декабря 2023 года				31,510,357	32,374,354

Банковские кредиты обеспечены инвестиционной недвижимостью, балансовой стоимостью 77,186,061 тысяча тенге (31.12.2023: 22,701,607 тысяч тенге) (Примечание 6).

Подверженность займов риску ликвидности и валютному рискам раскрыта в Примечании 29.

В течение 2024 года Компания по решению участников досрочно погасила часть банковских займов с пересмотром графика погашения.

15 Прочие долгосрочные обязательства

Прочие долгосрочные обязательства включают в себя платежи от арендаторов, полученные в качестве обеспечения исполнения договора. Указанные платежи отражаются по справедливой стоимости на дату первоначального признания с применением рыночной ставки дисконтирования, определенной на дату получения платежа, 9-20%.

	31.12.2024	31.12.2023
Обеспечительные взносы арендаторов	2,608,841	2,099,189
Признанный дисконт	(1,217,802)	(792,257)
Итого прочие долгосрочные обязательства	1,391,039	1,306,932

Движение дисконта было следующее:

	2024	2023
Дисконт на начало	(792,257)	(614,473)
Дисконт при первоначальном признании	(1,082,242)	(441,138)
Амортизация признанного дисконта	656,697	263,354
Дисконт на конец	(1,217,802)	(792,257)

16 Торговая кредиторская задолженность

	31.12.2024	31.12.2023
Торговая кредиторская задолженность	188,631	318,773
Торговая кредиторская задолженность связанным сторонам	51,745	40,151
Итого торговая кредиторская задолженность	240,376	358,924

Подверженность торговой кредиторской задолженности валютному рискам раскрыта в Примечании 29.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

17 Прочие текущие обязательства

	31.12.2024	31.12.2023
Авансы, полученные от арендаторов	2,634,359	778,540
Налог на добавленную стоимость к оплате	738,159	386,030
Обеспечительные взносы арендаторов	308,980	554,197
Резервы предстоящих расходов на аудит и оценку	30,000	-
Задолженность по начисленным отпускам работникам	4,248	16,198
Обязательства по налогам	5,351	124,297
Прочее	69,115	192
Итого прочие текущие обязательства	3,790,212	1,859,454

18 Доходы от аренды / Выручка по договорам с покупателями

	2024	2023
Доходы от аренды		
Доходы от аренды	21,471,736	15,512,320
Итого доход от аренды	21,471,736	15,512,320

Выручка по договорам с покупателями признавалась в течение периода времени. Выручка по договорам с покупателями была представлена следующими статьями:

	2024	2023
Коммунальные услуги и эксплуатационные платежи	2,073,282	3,532,575
Доходы от рекламы	304,645	229,986
Доход от маркетинговых услуг	132,970	639,840
Прочие доходы	179,824	118,454
Итого выручка по договорам с покупателями	2,690,721	4,520,855

Сроки признания выручки:

	2024	2023
Услуги оказываются в течение периода времени	23,982,633	19,914,721
Товар передается в определённый период времени	179,824	118,454
Итого доходы	24,162,457	20,033,175

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

19 Себестоимость

	2024	2023
Услуги по управлению торговым центром	3,137,379	1,297,225
Коммунальные услуги	1,686,475	1,479,033
Износ и амортизация (Примечание 5,6)	583,595	1,568,978
Налоги и платежи	445,915	354,533
Маркетинговые услуги	187,913	133,718
Услуги охраны	111,234	342,666
Материалы	91,659	191,132
Страхование	62,093	70,731
Ремонт и обслуживание	51,107	170,284
Расходы по оплате труда и связанные налоги	13,506	84,916
Прочие услуги поставщиков	-	70,750
Прочее	12,746	81,026
Итого себестоимость	6,383,622	5,844,992

20 Общие и административные расходы

	2024	2023
Профессиональные услуги	294,297	214,210
Материалы	259,153	25,039
Расходы по оплате труда и связанные налоги	142,176	364,455
Резервы предстоящих расходов	30,000	-
Износ и амортизация (Примечание 5)	13,671	38,480
Страхование	4,031	8,654
Прочее	44,437	71,574
Итого общие и административные расходы	787,765	722,412

21 Прочие доходы (расходы), нетто

	2024	2023
Доход от выбытия основных средств и инвестиционной недвижимости	56,973	5,576,686
Выбытие основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов	(237,722)	(75,254)
Восстановление (Создание) резерва по ожидаемым кредитным убыткам по дебиторской задолженности (Примечание 11)	(58,856)	144,539
Доход от списания обязательств	11,078	20,693
Доходы по штрафам и возмещению ущерба	56,491	16,230
Восстановление (Создание) резерва под обесценение запасов (Примечание 9)	112,923	9,539
Создание резерва по ожидаемым кредитным убыткам по денежным средствам (Примечание 12)	(180)	(71)
Восстановление резерва под обесценение авансов выданных (Примечание 7,10)	40,039	(16,799)
Списание дебиторской задолженности и авансов выданных	(5,840)	(202,125)
Благотворительная помощь	(100,000)	(93,994)
Прочие доходы (расходы), нетто	(84,725)	(37,228)
Итого прочие доходы (расходы), нетто	(209,819)	5,342,216

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

22 Финансовые доходы

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Амортизация дисконта по займам, выданным связанным сторонам (Примечание 8)	1,984,148	568,875
Первоначальный дисконт при получении обеспечительных платежей арендаторов (Примечание 15)	1,082,242	441,138
Вознаграждение по банковским депозитам (Примечание 12)	204,290	123,644
Доход по операциям РЕПО	1,332	25,068
Итого финансовые доходы	<u>3,272,012</u>	<u>1,158,725</u>

23 Финансовые расходы

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Вознаграждение по банковским займам (Примечание 14)	(2,021,292)	(2,749,994)
Субсидирование ставки вознаграждения	110,312	629,828
Амортизация дисконта по платежам арендаторов (Примечание 15)	(656,697)	(263,353)
Прочее	(227)	(1,300)
Итого финансовые расходы	<u>(2,567,904)</u>	<u>(2,384,819)</u>

24 Экономия (Расход) по подоходному налогу

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Текущий подоходный налог	(32,228)	-
Отложенный налог	711,469	(797,007)
Итого экономия (расход) по подоходному налогу	<u>679,241</u>	<u>(797,007)</u>

Сверка между расходом по корпоративному подоходному налогу, указанному в промежуточной финансовой отчетности Компании, и бухгалтерской прибылью до налогообложения, умноженной на ставку подоходного налога, представлена ниже:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Прибыль до налогообложения	68,262,075	18,261,721
Расчетная сумма налога по установленной ставке, 20%	(13,652,415)	(3,652,344)
Необлагаемый доход от аренды ¹	16,606,658	-
Расходы, не подлежащие вычету ¹	(12,600,725)	-
Переоценка инвестиционной недвижимости	10,785,938	-
Прекращение признания ранее признанного налогового актива по накопленным налоговым убыткам	(803,447)	-
Налоговый эффект расходов и доходов, не изменяющих налоговую базу	(27,095)	(221,806)
Использование непризнанных налоговых активов	370,327	3,077,143
Итого экономия (расход) по подоходному налогу	<u>679,241</u>	<u>(797,007)</u>

¹Согласно статье 241 Налогового Кодекса Республики Казахстан инвестиционные доходы, полученные акционерными инвестиционными фондами от инвестиционной деятельности в соответствии с законодательством Республики Казахстан об инвестиционных фондах, и учтенные кастодианом акционерного инвестиционного фонда подлежат исключению из совокупного годового дохода Компании. Расходы, связанные с получением инвестиционного дохода и учтенные кастодианом, также не подлежат вычетам. Следовательно, Компания не признает отложенные налоговые активы и обязательства, возникающие от инвестиционной деятельности.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

24 Расход по подоходному налогу (продолжение)

Отложенные налоговые активы и обязательства признаны в отношении следующих статей:

	31.12.2024	Отнесено на счёт прибыли или убытка	31.12.2023
Отложенное налоговое обязательство	-	1,687,498	(1,687,498)
Инвестиционная недвижимость, основные средства и нематериальные активы	-	1,529,046	(1,529,046)
Обеспечительные взносы арендаторов	-	158,452	(158,452)
Отложенные налоговые активы	345,172	(1,346,356)	1,691,528
Дебиторская задолженность	14,111	(40,097)	54,208
Запасы	-	(22,585)	22,585
Начисленные обязательства	1,903	(162,344)	164,247
Займы, выданные связанным сторонам	250,240	(317,883)	568,123
Переносимые налоговые убытки	78,918	(803,447)	882,365
Итого отложенные активы	345,172	341,142	4,030
Непризнанные налоговые активы	-	370,327	(370,327)
Признано в финансовой отчетности	345,172	711,469	(366,297)

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

24 Расход по подоходному налогу (продолжение)

	31.12.2023	Отнесено на счёт прибыли или убытка	Отражено непосредственно в капитале	31.12.2022
Отложенное налоговое обязательство	(1,687,498)	(88,843)	-	(1,598,655)
Инвестиционная недвижимость, основные средства и нематериальные активы	(1,529,046)	(53,286)	-	(1,475,760)
Обеспечительные взносы арендаторов	(158,452)	(35,557)	-	(122,895)
Отложенные налоговые активы	1,691,528	(3,785,308)	617,366	4,859,470
Дебиторская задолженность	54,208	(28,826)	-	83,034
Запасы	22,585	(7,578)	-	30,163
Начисленные обязательства	164,247	(70,230)	-	234,477
Займы, выданные связанным сторонам	568,123	(113,775)	617,366	64,532
Переносимые налоговые убытки	882,365	(3,564,899)	-	4,447,264
Итого отложенные активы	4,030	(3,874,151)	617,366	3,260,815
Непризнанные налоговые активы	(370,327)	3,077,143	-	(3,447,470)
Признано в финансовой отчетности	(366,297)	(797,008)	617,366	(186,655)

25 Операции со связанными сторонами

Стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую, находится под общим контролем, или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений. При рассмотрении взаимоотношений со связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

а) Отношения контроля

Информация об участниках и конечной контролирующей стороне приведена в *Примечании 1*.

б) Операции с ключевым руководящим составом

Ключевой управленческий персонал на 31 декабря 2024 года включает одного человека. Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в общие и административные расходы, составляет 34,667 тысяч тенге (31 декабря 2023 года: 2 человека, 23,960 тысяч тенге).

Вознаграждение, выплаченное Совету директоров за 2024 год, составило 119,347 тысяч тенге.

с) Операции со связанными сторонами

Сделки между связанными сторонами включают операции с компаниями, находящимися под контролем конечной контролирующей стороны и участниками Компании.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

25 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Непогашенные сальдо на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года были следующие:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Компании под контролем конечной контролирующей стороны		
Дебиторская задолженность	804,760	123,223
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(79,466)	(62,759)
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов	492,098	484,581
Резерв под обесценение авансов выданных под поставку долгосрочных активов	(425,032)	(425,032)
Авансы выданные и прочие текущие активы	67,066	78,616
Торговая кредиторская задолженность	(51,745)	(40,151)
Прочие текущие обязательства	(10)	-
Конечная контролирующая сторона		
Займы выданные	5,571,623	10,211,718
Дисконт по займам выданным	<u>(1,251,198)</u>	<u>(2,840,615)</u>

Сделки за 2024 и 2023 год были следующие:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Компании под контролем конечной контролирующей стороны		
Доходы	2,534,340	321,258
Себестоимость	(2,991,007)	(1,323,843)
Общие и административные расходы	(124,622)	(18,818)
Расходы на благотворительность	(100,000)	(93,994)
Прочие доходы (расходы)	28,529	-
Приобретение основных средств	<u>37,375</u>	<u>-</u>
Конечная контролирующая сторона		
Финансовые доходы	1,984,148	568,875
Выплата дивидендов	<u>(8,371,858)</u>	<u>-</u>

Сделки со связанными сторонами были проведены на условиях, согласованных между сторонами, которые не обязательно осуществлялись по рыночным ставкам.

26 Геополитическая ситуация

В результате конфликта между Российской Федерацией и Украиной многие страны ввели и продолжают вводить новые санкции против отдельных российских юридических лиц и российских граждан. Санкции были также введены в отношении Республики Беларусь.

Волатильность на фондовых и валютных рынках, ограничения импорта и экспорта, доступность местных ресурсов, материалов и услуг напрямую повлияют на компании, которые ведут активную деятельность или имеют существенные связи с Российской Федерацией, Республикой Беларусь или Украиной. Однако последствия сложившейся ситуации прямо могут повлиять не только на компании, имеющие непосредственное отношение к странам участникам конфликта.

В целях управления страновым риском, Компания контролирует операции с контрагентами в целях избегания рисков.

27 Инфляция и текущие экономические условия

Воздействие макроэкономической и геополитической среды усугубило инфляционное давление почти во всех экономиках по всему миру. Высокие и растущие цены на энергоносители оказывают негативное влияние на стоимость других товаров и услуг, что приводит к значительному росту потребительских цен во многих странах.

Уровень инфляции был относительно стабильным в течение 2024 года и составил 8.6% в декабре 2024 года (декабрь 2023 года: 9.8%). Рост экономики в 2024 году замедлился до 3.8% по сравнению с 5.1% в 2023 году. Годовая инфляция в феврале ускорилась до 9,4% после 8,6% по итогам 2024 года.

В связи с ростом геополитической напряженности продолжается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках.

7 марта 2025 года Комитет по денежно-кредитной политике Национального Банка Республики Казахстан (далее – НБРК) принял решение повысить базовую ставку до 16.5 % годовых с коридором +/- 1 процентных пункта (31 декабря 2024 года: базовая ставка 14.25%).

Компания продолжает оценивать эффект данных событий и изменений экономических условий на свою деятельность.

Текущее инфляционное давление, макроэкономическая и геополитическая неопределённость, включая конфликт на Украине, влияют на суждения, связанные с оценкой активов и обязательств.

28 Договорные и условные обязательства

а) Судебные иски

Компания участвует в различных несущественных судебных разбирательствах, относящихся к её операционной деятельности, таких как требования по возмещению имущественного ущерба. Компания не считает, что подобные судебные дела, находящиеся в стадии рассмотрения или потенциальные претензии по отдельности или в совокупности могут оказать какое-либо существенное отрицательное влияние на её финансовое положение или результаты операционной деятельности.

Компания оценивает степень вероятности возникновения существенных обязательств и отражает соответствующий резерв в финансовой отчётности только тогда, когда существует достаточная вероятность того, что события, ведущие к возникновению обязательства, произойдут, а сумма соответствующего обязательства может быть обоснованно определена.

б) Налогообложение

Казахстанское налоговое законодательство и нормативно-правовые акты являются предметом постоянных изменений и различных толкований. Нередки случаи противоречивых мнений местных, областных и национальных налоговых органов, в том числе мнений в отношении учета согласно МСФО доходов, расходов и прочих статей финансовой отчетности. Применяемая в настоящее время система штрафов и пени за выявленные правонарушения на основании действующих в Казахстане законов, весьма сурова.

Штрафные санкции включают в себя штрафы, как правило, в размере 50% от суммы дополнительно начисленных налогов, и пенью, начисленную по ставке рефинансирования, установленной Национальным банком Республики Казахстан, умноженной на 1.25. В итоге, суммы штрафов и пени могут быть произведением любых начисленных налогов.

Периоды налогообложения остаются доступными для проверки налоговыми органами в количестве трех календарных лет, предшествующих году проверки. При определённых обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды.

Руководство Компании полагает, что соответствующие положения законодательства интерпретированы им правильно, и что позиция Компании, принятая в части налогового и валютного законодательства, будет успешно защищена в случае любого спора.

28 Договорные и условные обязательства (продолжение)

с) Страхование

Рынок страховых услуг в Казахстане находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в Республике Казахстан. На отчетную дату Компания осуществляет следующие виды страхования:

- обязательное страхование гражданско-правовой ответственности работодателя за причинение вреда жизни и здоровью работника при исполнении им трудовых обязанностей;
- обязательное страхование гражданско-правовой ответственности владельцев автотранспорта;
- добровольное страхование гражданско-правовой ответственности арендатора перед арендодателем.

d) Экологические вопросы

Компания обязана соблюдать различные законы и нормативные положения по охране окружающей среды. Казахстанское законодательство по вопросам охраны окружающей среды постоянно изменяется и подвержено неоднозначным толкованиям. Хотя руководство и уверено в том, что Компания соблюдает государственные требования по охране окружающей среды, нельзя быть уверенными в том, что не существует условных обязательств.

29 Управление финансовыми рисками

В связи со своей деятельностью Компания подвержена различным финансовым рискам, связанным с её финансовыми инструментами. Основные финансовые инструменты Компании включают:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Финансовые активы		
Займы, выданные связанным сторонам	4,320,425	7,371,103
Дебиторская задолженность	1,149,837	660,554
Денежные средства и их эквиваленты	2,658,561	966,452
Финансовые обязательства		
Займы	(23,145,205)	(32,374,354)
Торговая кредиторская задолженность	<u>(240,376)</u>	<u>(358,924)</u>

Основными рисками, возникающими по финансовым инструментам, являются кредитный риск, риск ликвидности и рыночный риск.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Компании финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющимися у Компании дебиторской задолженностью, займами выданными, денежными средствами и их эквивалентами.

Дебиторская задолженность

Подверженность Компании кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. Данная дебиторская задолженность относится к арендаторам, которые производят оплату в течении 15 дней после отчетной даты. Компания постоянно отслеживает дебиторскую задолженность для минимизации сомнительной задолженности.

Балансовая стоимость дебиторской задолженности представляет собой максимальную подверженность кредитному риску.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

29 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Денежные средства и их эквиваленты

Кредитный риск, относящийся к денежным средствам, отслеживается и контролируется руководством Компании в соответствии с политикой Компании. Свободные денежные средства размещаются в установленных пределах в надежных казахстанских банках с кредитными рейтингами Standard & Poor's приведенными в нижеследующей таблице. Данная политика направлена на снижение концентрации кредитного риска и минимизацию возможных финансовых потерь при неисполнении банками своих договорных обязательств.

Банк	Местонахождение	Рейтинг	31.12.2024	31.12.2023
АО Народный Банк Казахстана	Казахстан	BB+/BB+	2,658,812	959,792
АО Kaspi Bank	Казахстан	Ba1	-	3,279
АО Forte Bank		BB-	-	31
Итого на текущих и депозитных счетах			2,658,812	963,102

Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск возникновения у Компании трудностей при получении средств для погашения обязательств, связанных с финансовыми инструментами. Риск ликвидности может возникнуть в результате невозможности быстро продать финансовый актив по цене, близкой к его справедливой стоимости.

Компания регулярно отслеживает потребность в ликвидных средствах, и руководство обеспечивает наличие средств в объеме, достаточном для выполнения любых наступающих обязательств.

Финансовые обязательства Компании на 30 сентября 2024 года и на 31 декабря 2023 года должны быть погашены в следующие сроки:

На 31 декабря 2024 года

	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Денежные потоки по договору	Балансовая стоимость
Займы	5,568,931	6,474,543	14,778,419	26,821,893	23,145,205
Торговая кредиторская задолженность	240,376	-	-	240,376	240,376
Итого	5,809,307	6,474,543	14,778,419	27,062,269	23,385,581

31 декабря 2023 года

	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 2 лет	Денежные потоки по договору	Балансовая стоимость
Займы	1,591,733	2,828,554	6,643,513	24,026,471	35,090,271	32,374,354
Торговая кредиторская задолженность	358,924	-	-	-	358,924	358,924
Итого	1,950,657	2,828,554	6,643,513	24,026,471	35,449,195	32,733,278

Рыночный риск

Риск того, что справедливая стоимость или будущие потоки денежных средств по финансовому инструменту будут колебаться в связи с изменением рыночных цен. Рыночный риск включает в себя три вида рисков: валютный риск, процентный риск и прочий ценовой риск.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

29 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Ценовой риск

Компания заключает договоры с покупателями без поправки на изменение цены на услуги (товары) после их реализации, вследствие этого она не подвержена прочему ценовому риску.

Процентный риск

На отчетные даты у Компании нет финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой, вследствие этого она не подвержена риску процентной ставки.

Валютный риск

Компания подвергается валютному риску, осуществляя покупки в валюте, отличной от функциональной валюты Компании. На отчетные даты Компания имеет следующие финансовые инструменты, выраженные в валюте, отличной от функциональной:

31 декабря 2024 года	Доллар США
Займы	(20,787,657)
Чистая валютная позиция	(20,787,657)

31 декабря 2023 года	Доллар США
Займы	(26,248,997)
Чистая валютная позиция	(26,248,997)

Анализ чувствительности

Ослабление курса тенге на 10% по отношению к доллару США и российскому рублю по состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года привело бы к (уменьшению) увеличению дохода после налогообложения на суммы, показанные ниже. Этот анализ предполагает, что все остальные переменные остаются неизменными.

	Доллар США
31 декабря 2024 года	(1,663,013)
31 декабря 2023 года	(2,099,920)

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью

За 2024 год

	На 1 января	Денежные потоки - выплата	Прочее*	На 31 декабря
АО «Народный Банк Казахстана»	32,374,354	(11,607,452)	2,378,303	23,145,205
Итого	32,374,354	(11,607,452)	2,378,303	23,145,205

За 2023 год

	На 1 января	Денежные потоки - поступление	Денежные потоки - выплата	Прочее*	На 31 декабря
АО «Народный Банк Казахстана»	45,567,408	3,109,795	(14,739,395)	(1,563,454)	32,374,354
Итого	45,567,408	3,109,795	(14,739,395)	(1,563,454)	32,374,354

29 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Справедливая стоимость

Справедливая стоимость определяется как сумма, на которую инструмент может быть обменян в текущей сделке между осведомленными и желающими совершить такую сделку сторонами на рыночных условиях, помимо сделок вынужденной продажи или реализации при ликвидации.

Далее представлено сравнение по категориям балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов Компании, которые учтены в отчете о финансовом положении:

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Финансовые активы				
<i>Уровень 2</i>				
Займы, выданные связанным сторонам	4,320,425	7,371,103	4,320,425	7,371,103
Дебиторская задолженность	1,149,837	660,554	1,149,837	660,554
Денежные средства и их эквиваленты	2,658,561	996,452	2,658,561	996,452
Финансовые обязательства				
<i>Уровень 2</i>				
Займы	(23,145,205)	(32,374,354)	(23,145,205)	(32,374,354)
Кредиторская задолженность	(240,376)	(358,924)	(240,376)	(358,924)

Методики оценки и допущения

Ниже описаны методики и допущения, использованные при определении справедливой стоимости тех финансовых инструментов, которые не отражены в настоящей финансовой отчетности по справедливой стоимости. Методика оценки и допущения по определению справедливой стоимости инвестиционной недвижимости раскрыты в Примечании 3.

Активы и обязательства, справедливая стоимость которых приблизительно равна их балансовой стоимости

В случае финансовых активов и финансовых обязательств, которые являются ликвидными или имеют короткий срок погашения (менее трех месяцев), допускается, что их справедливая стоимость приблизительно равна балансовой стоимости. Данное допущение также применяется к вкладам до востребования и сберегательным счетам без установленного срока погашения.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизируемой стоимости

Справедливая стоимость полученных займов оценивается посредством дисконтирования будущих потоков денежных средств с использованием ставок, существующих в настоящий момент по задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроком погашения.

Управление капиталом

Основными целями Компании в отношении управления капиталом являются обеспечение безопасности и поддержание хозяйственной деятельности Компании на непрерывной основе, а также поддержание оптимальной структуры капитала для максимизации доходов собственников и других заинтересованных сторон посредством снижения стоимости капитала Компании. Общая политика Компании остается неизменной.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах казахстанских тенге)

30 Сверка дохода до налогообложения с чистым поступлением денежных средств от операционной деятельности

		2024	2023
Доход до налогообложения		68,262,075	18,261,721
Корректировки:			
Износ и амортизация	19,20	597,266	1,607,458
Финансовые доходы	22	(3,272,012)	(1,158,725)
Финансовые расходы	23	2,567,904	2,384,819
Восстановление резерва под обесценение запасов	21	(112,923)	(9,539)
Создание (восстановление) резерва под обесценение авансов выданных и прочих текущих активов	21	(40,039)	16,799
Создание (восстановление) резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	21	58,856	(144,539)
Создание резерва под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и их эквивалентам	21	180	71
Создание резерва расходов на аудит и оценку (Доход) от списания обязательств	17 21	30,000 (11,078)	- (20,693)
Списание дебиторской задолженности и авансов выданных	21	5,840	202,125
Убыток (Доход) от выбытия основных средств и инвестиционной недвижимости	21	180,749	(5,501,432)
Переоценка инвестиционной недвижимости	6	(53,929,688)	-
Убыток (Доход) от курсовой разницы		3,152,972	(679,828)
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		17,490,102	14,958,237
Уменьшение (увеличение) запасов		349,702	(84,843)
Уменьшение (увеличение) авансов выданных и прочих текущих активов		466,560	(206,677)
Уменьшение (увеличение) дебиторской задолженности		(548,139)	513,738
Увеличение торговой кредиторской задолженности		(118,548)	139,752
Уменьшение (увеличение) прочих текущих обязательств		1,930,224	(537,416)
Увеличение прочих долгосрочных обязательств		509,840	386,523
Денежные средства от операционной деятельности до выплаты процентов и подоходного налога		20,079,741	15,169,314

31 Информация по сегментам

Операционные сегменты – это компоненты, осуществляющие финансово-хозяйственную деятельность, позволяющую получить прибыль или предусматривающую понесение расходов, результаты операционной деятельности которых на регулярной основе анализируются ответственным за принятие операционных решений, и в отношении которых имеется в наличии отдельная финансовая информация. Руководством, принимающим операционные решения, является лицо или группа лиц, занимающиеся распределением ресурсов и оценкой результатов деятельности организации. Функции руководства, принимающего операционные решения, выполняются Руководством Компании.

Описание продуктов и услуг, являющихся источником выручки отчетного сегмента

Операции Компании организованы по одному основному бизнес-сегменту. Компания является сетью торгово-развлекательных комплексов в Казахстане. Торгово-развлекательные центры являются площадями для бутиков и торговых точек. Деятельность Компании осуществляется только на территории Республики Казахстан.

Факторы, используемые руководством для определения отчетного сегмента

Руководство выделяет и анализирует доходность только по операционной и финансовой деятельности торгово-развлекательных комплексов, которыми Компания управляет, и связанные с ней доходы, и расходы, так как доходы от аренды и побочных услуг составляют 97% от общей суммы доходов, а иных стратегических бизнес-подразделений у Компании нет. Соответственно, Компания идентифицирует единственный сегмент – аренда площадей для бутиков и торговых точек в Торгово-развлекательных центрах. Большинство клиентов - это юридические лица включая бренды ZARA, Armani Exchange, Marc O'Polo, Starbucks, Burger King, KFC, Hardee's, Galmart, и т.д, среди которых доходы от аренды распределены равномерно.

32 События после отчетной даты

5 февраля 2025 года произведена перерегистрация компании Частная компания открытого инвестиционного типа TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd. Перерегистрация не повлекла за собой смену участника юридических лиц, каких-либо изменений в коммерческой и иных видах деятельности Компании.

Произведено погашение займов, выданных связанной стороне в сумме 880,000 тысяч тенге.

Погашено банковских займов на 583,333 тысячи тенге.

Руководство Компании считает, что в период между датой отчетного периода и до даты утверждения настоящей финансовой отчетности отсутствовали другие события: как благоприятные, так и неблагоприятные, которые могли бы повлиять на настоящую финансовую отчетность.