

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

**Финансовая отчетность с отчетом  
независимых аудиторов за год,  
закончившихся 31 декабря 2025 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 ЧИСТЫХ АКТИВАХ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА ДОЛЮ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ИНВЕСТИЦИОННЫХ АКЦИЙ .....	12

**Примечания к финансовой отчетности**

1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	13
2 СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	15
3 ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ БУХГАЛТЕРСКИЕ СУЖДЕНИЯ И ОЦЕНКИ.....	33
4 ИЗМЕНЕНИЕ ФОРМАТА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ И ОТЧЕТА ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В ЧИСТЫХ АКТИВАХ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА ДОЛЮ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ИНВЕСТИЦИОННЫХ АКЦИЙ .....	37
5 СУБ ФОНДЫ.....	40
6 ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	41
7 АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЛГОСРОЧНЫХ АКТИВОВ.....	43
8 ЗАЙМЫ, ВЫДАННЫЕ СВЯЗАННЫМ СТОРОНАМ.....	44
9 АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ И ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ.....	45
10 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	45
11 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ .....	46
12 УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ .....	46
13 ЗАЙМЫ.....	47
14 ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	48
15 ТОРГОВАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	49
16 ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	49
17 ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ / ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ .....	49
18 СЕБЕСТОИМОСТЬ.....	50
19 ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ.....	50
20 ПРОЧИЕ ДОХОДЫ (РАСХОДЫ), НЕТТО .....	50
21 ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ .....	51
22 ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ.....	51
23 ЭКОНОМИЯ (РАСХОД) ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ .....	51
24 ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ .....	52
25 ГЕОПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ .....	54
26 ИНФЛЯЦИЯ И ТЕКУЩИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ.....	54

## ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd

27	ДОГОВОРНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	54
28	УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ .....	56
29	СВЕРКА ДОХОДА ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ С ЧИСТЫМ ПОСТУПЛЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	60
30	ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ .....	61
31	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	61

**Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 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 – «Фонд»).

Руководство Фонда отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций 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 Фонда; и
- оценку способности Фонда продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Фонде;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Фонда, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о финансовом положении Фонда 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 Фонда; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Финансовая отчетность Фонда за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена Советом Директоров Фонда 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
Исполняющий обязанности генерального директора  
Идрисов А.





Crowe Audit Astana Limited Liability Partnership LLP ПОО "Crowe Audit Astana Limited Liability Partnership"  
www.crowe.com/kz www.crowe.com/kz

55/22 Mangilik El Ave., block C4 3,  
office 231  
010000 Astana  
Kazakhstan  
Tel.: +7 (7172) 79 66 10

Проспект Мәңгілік Ел, 55/22, блок С4.3  
оф. 231  
Астана, 010000  
Республика Казахстан  
Тел.: +7 (7172) 79 66 10

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

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

## 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 – «Фонд»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года и отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций, 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 Фонда на 31 декабря 2025 года, а также финансовые результаты его 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 Фонду 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><b>Оценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости (Примечания 2f, 3, 6 к финансовой отчетности)</b></p>	
<p>Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, составляют 90% от общей суммы активов Фонда. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определяется с использованием суждений и ненаблюдаемых данных.</p> <p>Фонд привлек независимого оценщика для проведения оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости. В результате оценки справедливая стоимость инвестиционной недвижимости Фонда была определена в размере 79,046,092 тысячи тенге на 31 декабря 2025 года. Таким образом, Фонд признал доход за 2025 год от изменения справедливой стоимости в сумме 1,766,982 тысячи 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"> <li>• 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;</li> <li>• мы оценили компетентность, квалификацию, опыт, независимость и объективность внешнего независимого оценщика;</li> <li>• мы ознакомились с отчетом независимого оценщика и оценили уместность и обоснованность методов оценки;</li> <li>• на выборочной основе мы оценили существенные допущения, использованные Фондом при определении справедливой стоимости, такие как объем продаж и цены, себестоимость услуг. Мы сравнили допущения, использованные Фондом, 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• мы привлекли наших специалистов по оценке и специалистов по управлению финансовыми рисками для анализа методологии оценки, допущений и данных, использованных Фондом;</li> <li>• мы на выборочной основе проверили точность и полноту исходных данных, используемых в отчете оценщика;</li> <li>• мы проанализировали раскрытие информации в отношении оценки активов,</li> </ul>

	оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за год.
<b>Признание выручки (Примечание 2s, 17)</b>	
<p>Выручка Фонда включает различные источники, в основном доход от аренды. Фонд 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"> <li>• мы получили понимание о процессе признания различных потоков выручки;</li> <li>• мы выполнили аналитические процедуры, включая ежемесячный анализ выручки и анализ изменений;</li> <li>• мы проанализировали взаимосвязь между выручкой, дебиторской задолженностью, авансами полученными и обеспечительными взносами, а также денежными средствами;</li> <li>• мы провели тестирование журнальных записей;</li> <li>• мы выборочно сверили дату оказания услуг, указанную в актах выполненных работ с датами, когда была признана выручка;</li> <li>• мы выборочно сверили суммы в актах выполненных работ с суммами выручки, признанной в течение года;</li> <li>• мы проанализировали раскрытие информации в отношении выручки.</li> </ul>

### 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.

### Ответственность руководства за финансовую отчетность

Руководство Фонда 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 Фонда 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 Фонду, 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 Фонда.

### **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 Фонда;
- 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 Фонда 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 Фонд 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.

Ли́дия Петро́к   
Аудитор

Квалификационное свидетельство аудитора № 0000546 от 08.07.2003 года

г. Астана, район Есиль, Проспект Меңгілік Ел, 55/22, блок С4.3, оф.231

31 марта 2026 года

Альберто Симончини   
Директор ООО «Crowe Audit Astana Limited Liability Partnership»

Коммерческая лицензия на занятие аудиторской деятельностью на территории Международного финансового центра «Астана» №AFSA-O-CD-2019-0078, выданная Комитетом МФЦА по регулированию финансовых услуг 26 июня 2019 года

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

	Прим.	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024*</u>
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Долгосрочные активы</b>			
Инвестиционная недвижимость	6	79,046,092	77,222,298
Нематериальные активы		6,774	9,933
Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов	7	4,874	8,905
Займы, выданные связанным сторонам	8	-	4,320,425
Отложенные налоговые активы	23	18,626	345,172
<b>Итого долгосрочные активы</b>		<b><u>79,076,366</u></b>	<b><u>81,906,733</u></b>
<b>Текущие активы</b>			
Подходный налог к возмещению		32,408	3,242
Авансы выданные и прочие текущие активы	9	161,427	164,192
Дебиторская задолженность	10	1,218,241	1,149,837
Денежные средства и их эквиваленты	11	1,719,685	2,658,561
<b>Итого текущие активы</b>		<b><u>3,131,761</u></b>	<b><u>3,975,832</u></b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b><u>82,208,127</u></b>	<b><u>85,882,565</u></b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	12	10	-
<b>Итого капитал</b>		<b><u>10</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Займы	13	12,457,704	-
Прочие долгосрочные обязательства	14	1,292,475	1,391,039
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b><u>13,750,179</u></b>	<b><u>1,391,039</u></b>
<b>Текущие обязательства</b>			
Текущая часть долгосрочных займов	13	2,181,790	23,145,205
Торговая кредиторская задолженность	15	351,448	240,376
Прочие текущие обязательства	16	3,298,823	3,790,212
<b>Итого текущие обязательства</b>		<b><u>5,832,061</u></b>	<b><u>27,175,793</u></b>
<b>Обязательства (за исключением чистых активов, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций)</b>		<b><u>19,582,240</u></b>	<b><u>28,566,832</u></b>
<b>Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций</b>		<b><u>62,625,877</u></b>	<b><u>57,315,733</u></b>

\*Фонд пересмотрел формат представления Отчета о финансовом положении – Примечание 4

Финансовая отчетность Фонда за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена Советом Директоров Фонда 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
**Исполняющий обязанности генерального директора**  
**Идрисов А.**



Показатели отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-60, 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 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

	Прим.	2025	2024
Доходы от аренды	17	25,478,474	21,471,736
Выручка по договорам с покупателями	17	2,137,341	2,690,721
Себестоимость	18	(6,693,444)	(6,383,622)
<b>Валовый доход</b>		<b>20,922,371</b>	<b>17,778,835</b>
Общие и административные расходы	19	(644,640)	(787,765)
Прочие расходы, нетто	20	(223,977)	(209,819)
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости	6	1,766,982	53,929,688
Чистый доход (убыток) по операциям с иностранной валютой		682,479	(3,152,972)
<b>Операционный доход</b>		<b>22,503,215</b>	<b>67,557,967</b>
Финансовые доходы	21	1,840,611	3,272,012
Финансовые расходы	22	(1,661,708)	(2,567,904)
<b>Доход до налогообложения</b>		<b>22,682,118</b>	<b>68,262,075</b>
Экономия (Расход) по подоходному налогу	23	(326,546)	679,241
<b>Доход за год</b>		<b>22,355,572</b>	<b>68,941,316</b>
<b>Прочий совокупный доход</b>		-	-
<b>Итого совокупный доход</b>		<b>22,355,572</b>	<b>68,941,316</b>

Финансовая отчетность Фонда за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена Советом Директоров Фонда 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
 \_\_\_\_\_  
**Исполняющий обязанности генерального директора**  
**Идрисов А.**



Показатели отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-60, 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 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

	Прим.	2025	2024
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
Денежные средства, полученные от покупателей		28,258,838	25,589,309
Авансы полученные		1,904,955	2,634,359
Поступление обеспечительных взносов от арендаторов		386,930	363,778
Вознаграждение по банковским депозитам		165,275	174,397
Денежные средства, выплаченные поставщикам		(7,233,069)	(5,747,503)
Авансы выплаченные		(120,189)	(135,430)
Денежные средства, выплаченные сотрудникам		(119,781)	(128,736)
Выплаты налогов и других платежей в бюджет		(3,227,732)	(2,497,580)
Выплата вознаграждений банку		(1,281,993)	(2,708,506)
Субсидии полученные		39,278	-
Прочие поступления (выплаты)		(6,575)	1,544
<b>Чистые денежные потоки, полученные в операционной деятельности</b>		<b>18,765,937</b>	<b>17,545,632</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
Приобретение инвестиционной недвижимости	6	(480,823)	(548,890)
Реализация основных средств		17,958	56,973
Денежные средства, полученные по операциям с ценными бумагами		-	332
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов	7	(4,874)	(30,655)
Возврат (Выплата) займов связанными сторонами	8	5,571,623	4,640,095
<b>Чистые денежные потоки, полученные от инвестиционной деятельности</b>		<b>5,103,884</b>	<b>4,117,855</b>

Показатели отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-60, 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 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

	<b>Прим.</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
Взнос в уставный капитал	12	10	1,000
Получение банковских займов	28	16,240,200	-
Погашение банковских займов	28	(24,006,271)	(11,607,452)
Выплата дивидендов	12	(17,045,423)	(8,371,858)
<b>Чистые денежные потоки, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(24,811,484)</b>	<b>(19,978,310)</b>
Чистое увеличение (уменьшение) денежных средств		(941,663)	1,685,177
Влияние обменных курсов валют к тенге		2,695	7,112
Изменение в резерве под ожидаемые кредитные убытки	11	92	(180)
Денежные средства на начало	11	2,658,561	966,452
<b>Денежные средства на конец</b>	<b>11</b>	<b>1,719,685</b>	<b>2,658,561</b>

Финансовая отчетность Фонда за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена Советом Директоров Фонда 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

*Идрисов А.*

**Исполняющий обязанности генерального директора**



Показатели отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-60, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**

**Отчет об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

(в тысячах казахстанских тенге)

	Уставный капитал	Прочие компоненты капитала	Нераспределённая прибыль (Непокрытый убыток)	Итого капитал	Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций
<b>На 31 декабря 2023 года</b>	<b>10,161,585</b>	<b>(754,605)</b>	<b>(12,266,975)</b>	<b>(2,859,995)</b>	<b>-</b>
Увеличение уставного капитала	1,000	-	-	1,000	-
Признание дисконта по займы собственнику за вычетом отложенного налога (Примечание 8)	-	(394,731)	-	(394,731)	-
Реклассификация прочих компонентов капитала	-	(1,320,130)	1,320,130	-	-
Распределение в пользу владельцев инвесторских акций (Примечание 12)	-	-	(8,371,857)	(8,371,857)	-
Совокупный доход за год	-	-	68,941,316	68,941,316	-
Реклассификация в связи преобразованием в освобожденный инвестиционной фонд	(10,162,585)	2,469,466	(49,622,614)	(57,315,733)	57,315,733
<b>На 31 декабря 2024 года*</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57,315,733</b>
Поступления от выпущенных акций класса А	10	-	-	10	-
Выбытие в результате конвертации (Примечание 12)	-	-	(5)	-	(5)
Распределение в пользу владельцев инвесторских акций (Примечание 12)	-	-	-	-	(17,045,423)
Увеличение чистых активов, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций, от операционной деятельности	-	-	-	-	22,355,572
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>62,625,877</b>

\* Фонд пересмотрел формат представления Отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций – Примечание 4

Финансовая отчетность Фонда за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена Советом Директоров Фонда 31 марта 2026 года и от его имени подписана:



**Исполняющий обязанности генерального директора**

**Идрисов А.**

Показатели отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-60, 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 2025 года**  
(в тысячах казахстанских тенге)

**1 Общая информация**

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

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

*TOO Shymkent Plaza*

TOO Shymkent Plaza (ранее TOO 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 Фонда произведена 20 декабря 2023 года в связи с изменением состава участников и наименованием Фонда.

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

Основным видом деятельности TOO 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.

*TOO Dostyk Plaza*

TOO Dostyk Plaza (ранее TOO 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 TOO Dostyk Plaza произведена 24 ноября 2023 года в связи с изменением состава участников и наименованием Фонда.

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

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

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

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 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 Фондах № 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.

31 января 2025 года на основании специального решения акционеров ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd утверждена конвертация инвесторских акций и отражения отдельных пулов недвижимости и иного имущества в рамках зонтичного фонда в суб - фондах, права на которое имеют держатели одного класса инвесторских акций (Примечание 5).

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**

**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

(в тысячах казахстанских тенге)

**1 Общая информация (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2025 года, акционерами Фонда являются:

Акционеры	Простая акция класса А	Инвесторские акции класса В		Инвесторские акции класса С		Итого		Процент владения	
		простые	привилегированные	простые	привилегированные	простые	привилегированные	простые	привилегированные
Төлбасы Серік Қарабекұлы	-	639,360	159,840	159,840	39,960	799,200	199,800	99.89%	99.9%
Куаныш Абылай	-	640	160	160	40	800	200	0.099%	0.1%
Частная Фонд Provident fiduciary Ltd	1	-	-	-	-	1	-	0.011%	-
	<b>1</b>	<b>640,000</b>	<b>160,000</b>	<b>160,000</b>	<b>40,000</b>	<b>800,001</b>	<b>200,000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

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 Фонд Provident fiduciary Ltd	1						1	0.01%
	<b>1</b>	<b>100%</b>	<b>1,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>	<b>1,000,002</b>	<b>100%</b>

Акционер Фонда, владеющий простой акцией класса А, имеет следующие права:

- принимать решение о создании, реорганизации и/или ликвидации Фонда и, или его Суб - фондов, после предварительного одобрения Общего собрания Акционеров всех классов акций Фонда, имеющих право голоса,
- участвовать в управлении Фонда или его Суб - фонда в соответствии с положениями, условиями и процедурами, определенными настоящим Уставом и Действующим правом МФЦА.
- иметь иные права, предусмотренные Действующим правом МФЦА.

## **1 Общая информация (продолжение)**

В соответствии с положениями и условиями Действующего права МФЦА, Акционеры Фонда, владеющие Простыми Инвесторскими Акциями, имеют следующие права:

- участвовать в управлении Суб - фонда в зависимости от соответствующего класса Простых Инвесторский Акции в соответствии с положениями, условиями и процедурами, определенными настоящим Уставом и Действующим правом МФЦА,
- получать стоимость части имущества Суб - фонда в зависимости от соответствующего класса Простых Инвесторский Акции, оставшейся после расчетов с кредиторами или часть этого имущества в натуральной форме в случае ликвидации соответствующего Суб - фонда или Фонда,
- получать доход (дивиденды) от деятельности соответствующего класса Простых Инвесторский Акции в соответствии с Уставом, решениями Акционеров соответствующего класса Простых Инвесторский Акции и Действующим правом МФЦА,
- присутствовать и голосовать на Общем собрании соответствующего класса Простых Инвесторский Акции,
- обменять акции одного Суб - фонда на акции другого Суб - фонда. Такой обмен будет рассматриваться как выкуп акций одного Суб - фонда и размещение акций другого Суб - фонда в порядке, определенном Уставом, Правилами Фонда и Действующим правом МФЦА.

В соответствии с положениями и условиями Действующего права МФЦА, Акционеры Фонда, владеющие Привилегированными Инвесторскими Акциями, имеют следующие права:

- получать доход (дивиденды), в том числе фиксированный (если такое решение принято Общим собранием соответствующего класса акций), от деятельности Суб - фонда соответствующего класса Привилегированных Инвесторских Акции в соответствии с Уставом, решениями Акционеров соответствующего класса Простых Инвесторский Акции и Действующим правом МФЦА,
- иметь приоритет выплаты дивидендов перед дивидендами, выплачиваемыми по Простым Инвесторским Акциям,
- иметь приоритет получения стоимости части имущества Суб – фонда в зависимости от соответствующего класса Привилегированных Инвесторских Акции, оставшейся после расчетов с кредиторами или часть этого имущества в натуральной форме в случае ликвидации соответствующего Суб - фонда или Фонда, перед Акционерами Простых Инвесторский Акции.
- обменять акции одного Суб - фонда на акции другого Суб - фонда. Такой обмен будет рассматриваться как выкуп акций одного Суб - фонда и размещение акций другого Суб - фонда в порядке, определенном Уставом, Правилами Фонда и Действующим правом МФЦА.

Акционеры Фонда, владеющие Привилегированными Инвесторскими Акциями, не имеют права голоса на Общем собрании Акционеров Фонда и Общем собрании Акционеров соответствующего класса Простых Инвесторский Акции.

Конечной контролирующей стороной Фонда на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года является г-н Төлбасы Серік Қарабекұлы, гражданин Республики Казахстан.

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

Частная Фонд Provident fiduciary Ltd. исполняет функции управляющей Фонда.

Финансовая отчетность Фонда за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена к выпуску Советом Директоров Фонда 31 марта 2026 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования определенных важных учётных оценок, а также требует от руководства применения суждений по допущениям в ходе применения учётной политики Фонда. 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 Фонда, 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**

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

Руководство Фонда считает, что прогнозы с учетом обоснованно возможного пессимистического варианта развития событий в будущем показывают, что у Фонда имеются достаточные объемы ликвидности для обеспечения ее потребности в денежных средствах в обозримом будущем. Соответственно, при подготовке настоящей финансовой отчетности Фонд продолжает применять принцип непрерывной деятельности.

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, Фонд будет в состоянии реализовать свои активы и погашать обязательства в ходе обычной деятельности. Финансовая отчетность раскрывает все вопросы, связанные со способностью Фонда продолжать непрерывную деятельность, включая все значительные условия и события, смягчающие факторы и планы Фонда.

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

### **d) Пересчет иностранной валюты**

#### **Функциональная валюта**

Настоящая финансовая отчетность представлена в казахстанских тенге (далее – «тенге»), который является функциональной валютой Фонда и валютой представления данной финансовой отчетности. Все значения, представленные в данной 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.

## 2 Существенные положения учетной политики (продолжение)

### 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 финансовой отчетности:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Доллар США	505.53	525.11

### е) 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 Фонда должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку.

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

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность 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.

Фонд 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 Фонд 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 Фонд классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии справедливой стоимости, как указано выше.

### ф) 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

Инвестиционная недвижимость до даты объединения (30 апреля 2024 года – Примечание 1) 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 Фонд 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, Фонд 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.

Фонд учитывает влияние законодательства в области здравоохранения, безопасности и охраны окружающей среды при проведении оценки ожидаемых сроков полезного использования и расчетной ликвидационной стоимости. Кроме того, Фонд учитывает влияние вопросов, связанных с изменением климата, включая физические риски и риски переходного периода. В частности, Фонд 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 Фонда, работающих на углеводородном сырье, или введения дополнительных требований в отношении энергоэффективности объектов, принадлежащих Фонду.

### **g) 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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 Фонда представлены программным обеспечением. Нематериальные активы амортизируются от двух до семи лет.

### **h) Обесценение нефинансовых активов**

На каждую отчетную дату Фонд 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, Фонд 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.

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.

Фонд определяет сумму обесценения, исходя из подробных бюджетов и прогнозных расчетов, которые подготавливаются для единицы, генерирующей денежные средства. Эти планы и прогнозные 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.*

Фонд постоянно отслеживает риски, связанные с изменением климата, включая физические риски и риски переходного периода, и учитывает их при определении возмещаемой суммы. Фонд 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 Фонда.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### *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.

### **i) Аренда**

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

#### *Фонд в качестве арендатора*

Фонд применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Фонд 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*

Фонд 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 Фонду или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

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 Фонд 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 Фонд исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Фондом 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Фонд 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, Фонд 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.

### *Фонд в качестве арендодателя*

Аренда, по которой у Фонда 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.

## **ж) Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка**

Финансовые активы Фонда представлены дебиторской задолженностью, займами выданными, 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 Фондом для управления этими активами.

#### *Дебиторская задолженность по аренде*

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.

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. Фонд 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 Фонд 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

Такая оценка называется SPPI-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента. Бизнес-модель, используемая Фондом для управления финансовыми активами, описывает способ, которым Фонд 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 Фонд 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, Фонд 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.

### *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 Фонда 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### *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, Фонд 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 Фонд не имеет финансовых активов (долговых инструментов), оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

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

При первоначальном признании Фонд 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 Фонд получает выгоду от таких поступлений в качестве возмещения части стоимости финансового актива.

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

На отчетную дату Фонд 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 Фонд 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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 Фонда о финансовом положении), если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек; либо
- Фонд 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) Фонд передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Фонд не передала, но и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Фонд 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 Фонд не передала, но и не сохранила за собой практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, Фонд продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой она продолжает свое участие в нем. В этом случае Фонд также признает соответствующее обязательство.

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

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 Фонда.

### *Обесценение финансовых активов*

Фонд 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 Фонд 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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 Фонд применяет упрощенный подход при расчете ожидаемых кредитных убытков. Следовательно, Фонд 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. Фонд 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 связанным сторонам Фонд определяет экспертным путем рейтинг контрагентов и рассчитывает ожидаемые кредитные убытки, которые возможны вследствие дефолтов в течении 12 месяцев.

Фонд 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 Фонд может прийти к заключению, что по финансовому активу произошел дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Фонд получит всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных по договору, без учета механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых Фондом.

В отношении долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, Фонд применяет упрощение о низком кредитном риске. На каждую отчетную дату Фонд 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 Фонд пересматривает внутренний кредитный рейтинг долгового инструмента. Кроме того, Фонд считает, что произошло значительное увеличение кредитного риска, если предусмотренные договором платежи просрочены более чем на 30 (тридцать) дней.

Фонд считает, что по финансовому активу произошел дефолт, если предусмотренные договором платежи просрочены на 90 (девятьдесят) дней. Однако в определенных случаях Фонд также может прийти к заключению, что по финансовому активу произошел дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Фонд получит, без учета механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых Фондом, всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных договором. Финансовый актив списывается, если у Фонда 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 Фонда как инструменты хеджирования при эффективном хеджировании.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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 Фонда 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 Фонд является стороной по договору, не определенные по усмотрению Фонда 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 Фонда 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 Фонда 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. Фонд 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 Фонда. 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.

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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### *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.

### **к) Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства в отчёте о финансовом положении включают в себя денежные средства в банках, краткосрочные банковские депозиты.

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.

### **l) 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 Фондом контроля над этими активами и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ними, будут получены Фондом. 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.

### **m) 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 Фонда. В соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан Фонд от имени своих работников удерживает пенсионные взносы.

При выходе работников на пенсию финансовые обязательства Фонда прекращаются, и все выплаты осуществляются единым государственным накопительным пенсионным фондом.

### **n) 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.

**2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

**о) 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 Фонда в составе обязательств по предоплате по аренде.

**р) Оценочные обязательства и резервы**

Резервы признаются, если Фонд 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 Фонд 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.

**с) Подоходный налог**

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

*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 Фонда 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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:

- Фонд имеет юридически закрепленное право зачесть текущие налоговые активы против текущих налоговых обязательств;
- Обязательства относятся к подоходному налогу, взимаемому одним и тем же налоговым органом;
- Фонд 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.

### **г) Дивиденды**

Акционеры, владеющие Инвесторскими Акциями определенного класса акций, имеют право получать, в общем, не менее 80% от чистой прибыли без учета дохода от переоценки инвестиционной недвижимости, если иное не предусмотрено действующим правом МФЦА.

Чистый доход, полученный Фондом, распределяется решением акционеров на ежегодной и/или промежуточной основе по усмотрению акционеров.

### **с) Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций**

Инвесторские акции подлежат погашению по требованию на сумму, равную пропорциональной доле в чистой стоимости активов. Остатки отражаются по сумме погашения, подлежащей выплате на отчетную дату, если бы владелец реализовал свое право на погашение этих остатков.

### **t) 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 Фондом. 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 Фондом. 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 Фонда. 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 Фондом оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин. Фонд анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента. Фонд 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, Фонд получает от покупателей краткосрочные авансовые платежи. В результате использования упрощения практического характера, предусмотренного МСФО (IFRS) 15, Фонд 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 Фонд передаст соответствующие товары или услуги. Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Фонд выполняет свои обязанности по договору (т.е. передает контроль над соответствующими товарами или услугами покупателю).

## **и) 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.

## **v) 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.

## **w) События после отчетной даты**

События, произошедшие после окончания года, которые предоставляют дополнительную информацию о положении Фонда 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.

## **х) Изменения в учетной политике**

Учетная политика, принятая при составлении данной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении годовой финансовой отчетности Фонда за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

Приведенные ниже поправки к стандартам и интерпретации стали применимы для Фонда, начиная с 1 января 2025 года, но не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Фонда за год, закончившийся 31 декабря 2025 года:

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### **Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»**

20 августа 2023 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов». Поправки вводят определение «конвертируемой валюты» и вносят следующие разъяснения:

- возможность обмена одной валюты на другую валюту существует тогда, когда организация в состоянии получить указанную другую валюту в пределах некоторого времени, с учетом обычной административной задержки, посредством рынка или механизма обмена валют, где в результате операции обмена создаются юридически защищенные права и обязанности;
- организация определяет, возможен ли обмен одной валюты на другую валюту на дату оценки и для конкретной цели. Если на дату оценки для конкретной цели организация в состоянии получить не более чем незначительную сумму другой валюты, считается, что возможность обмена валюты на указанную другую валюту отсутствует;
- при наличии нескольких обменных курсов указания стандарта не изменились, однако требование о том, что при невозможности временно обменять одну валюту на другую следует применить первый последующий обменный курс, по которому организация в состоянии получить другую валюту, отменено. В таких случаях организации необходимо будет определить расчетным путем текущий обменный курс.

Кроме того, поправками дополнены требования к раскрытию информации. Организация должна раскрыть следующую информацию:

- характер и финансовые последствия отсутствия возможности обмена некоторой валюты на другую валюту;
- используемый текущий обменный курс (курсы);
- процесс его (их) расчетной оценки; и
- риски, которым подвержена организация ввиду того, что данная валюта не может быть обменена на другую валюту.

Поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Фонда.

### **у) 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 Фонда. Фонд намерен применить эти стандарты, поправки и разъяснения с даты их вступления в силу.

Руководство не ожидает, что применение стандартов, указанных выше, окажет существенное влияние на финансовую отчетность Фонда в последующие периоды.

**2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

**Стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2025 г.** **Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с**

Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов»	1 января 2026 года
Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – «Договоры, связанные с природозависимой электроэнергией»	1 января 2026 года
«Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»:	1 января 2026 года
• 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 Фонду, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Фонд 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 Фонда 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.

#### ***Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки***

Фонд использовал матрицу оценочных резервов, основанную на имеющемся опыте потерь по кредитам, скорректированную с учетом прогнозируемых факторов, специфичных для должников, и общих экономических условий (Примечание 28).

#### ***Переоценка инвестиционной недвижимости***

Фонд 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.

Фонд привлекал независимого специалиста по оценке для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года.

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

Фонд 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 даты оценки справедливая стоимость объектов недвижимости основана на оценках, проведенных аккредитованным независимым оценщиком, который имеет опыт оценки аналогичных ТОО «Anderson Qazaqstan», объектов в Казахстане. Чистая прибыль от переоценки инвестиционной недвижимости в размере 1,766,982 тысячи тенге была признана в отчете о прибыли или убытке и совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года (2024: 53,929,688 тысяч тенге).

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки (продолжение)**

Иерархия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2025 года:

<i>В тысячах тенге</i>		<b>Оценка справедливой стоимости с использованием</b>			
		<b>Итого</b>	<b>Котировок на активных рынках (Уровень 1)</b>	<b>Значительных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)</b>	<b>Значительных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)</b>
<b>Дата оценки</b>					
Dostyk Plaza	31 декабря 2025	843,629	-	-	843,629
Shymkent Plaza	31 декабря 2025	923,353	-	-	923,353

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

<i>В тысячах тенге</i>		<b>Оценка справедливой стоимости с использованием</b>			
		<b>Итого</b>	<b>Котировок на активных рынках (Уровень 1)</b>	<b>Значительных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)</b>	<b>Значительных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)</b>
<b>Дата оценки</b>					
Dostyk Plaza	31 декабря 2024	60,309,842	-	-	60,309,842
Shymkent Plaza	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.

### 3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки (продолжение)

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

Методы оценки		Существенные ненаблюдаемые переменные	Диапазон (средневзвешенный)	
			2025	2024
Торговая недвижи- мость	Метод дисконтированных денежных потоков	Расчетная арендная плата за 1 м <sup>2</sup> в месяц	14,688	8,572
		Рост арендной платы в год	15.5%	7%
		Пустующие в течение длительного срока площади	-	2%
		Ставка дисконтирования	24.76%	15%

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.

Фонд 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 Фонд 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 27.

#### **Факторы, связанные с изменением климата**

Фонд учитывает факторы, связанные с изменением климата, в оценках и допущениях, где это необходимо. При этом рассматривается множество возможных воздействий на Фонду, связанных как с физическими рисками, так и рисками переходного периода. Хотя Фонд 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.

**3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки (продолжение)**

Несмотря на то, что риски, связанные с климатом, в настоящее время могут не оказывать значительного влияния на оценку, Фонд 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 Фонда. 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.

Ввиду того, что объекты инвестиционной недвижимости оказывают незначительное минимальное негативное воздействие на окружающую среду, Фонд 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 Фонд получила подтверждение от государственных органов об отсутствии обязательств по ликвидации последствий в окружающую среду.

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

**4 Изменение формата представления Отчета о финансовом положении и Отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций**

Фонд пересмотрел представление Отчета о финансовом положении и Отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций по состоянию на 31 декабря 2024 года в результате проведенного преобразования в освобожденный инвестиционный фонд в 2024 году в соответствии с условиями Правил МФЦА о Фондах № 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, так как руководство полагает, что такие реклассификации более соответствуют структуре данных активов и обязательств освобожденного инвестиционного фонда.

	<u>31 декабря 2024 года (после реклассификации)</u>	<u>Реклассификация в представлении финансовой отчетности</u>	<u>Представлено в финансовой отчетности за предыдущий период</u>
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Долгосрочные активы</b>			
Инвестиционная недвижимость	77,222,298	-	77,222,298
Нематериальные активы	9,933	-	9,933
Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов	8,905	-	8,905
Займы, выданные связанным сторонам	4,320,425	-	4,320,425
Отложенные налоговые активы	345,172	-	345,172
<b>Итого долгосрочные активы</b>	<b>81,906,733</b>	<b>-</b>	<b>81,906,733</b>
<b>Текущие активы</b>			
Подходный налог к возмещению	3,242	-	3,242
Авансы выданные и прочие текущие активы	164,192	-	164,192
Дебиторская задолженность	1,149,837	-	1,149,837
Денежные средства и их эквиваленты	2,658,561	-	2,658,561
<b>Итого текущие активы</b>	<b>3,975,832</b>	<b>-</b>	<b>3,975,832</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>	<b>85,882,565</b>	<b>-</b>	<b>85,882,565</b>

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

(в тысячах казахстанских тенге)

4 Изменение формата представления Отчета о финансовом положении и Отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций (продолжение)

	31 декабря 2024 года (после реклассификации)	Реклассификация в представлении финансовой отчетности	Представлено в финансовой отчетности за предыдущий период
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал <sup>1</sup>	-	(10,162,585)	10,162,585
Прочие компоненты капитала <sup>1</sup>	-	2,469,466	(2,469,466)
Нераспределенная прибыль <sup>1</sup>	-	(49,622,614)	49,622,614
<b>Итого капитал</b>	<b>-</b>	<b>(57,315,733)</b>	<b>57,315,733</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Прочие долгосрочные обязательства	1,391,039	-	1,391,039
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1,391,039</b>	<b>-</b>	<b>1,391,039</b>
<b>Текущие обязательства</b>			
Текущая часть долгосрочных займов	23,145,205	-	23,145,205
Торговая кредиторская задолженность	240,376	-	240,376
Прочие текущие обязательства	3,790,212	-	3,790,212
<b>Итого текущие обязательства</b>	<b>27,175,793</b>	<b>-</b>	<b>27,175,793</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>	<b>-</b>	<b>(28,566,832)</b>	<b>85,882,565</b>
<b>Обязательства (за исключением чистых активов, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций)</b>	<b>28,566,832</b>	<b>28,566,832</b>	<b>-</b>
<b>Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций</b>	<b>57,315,733</b>	<b>57,315,733</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup>Фонд реклассифицировал статьи Капитала в статью Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций. Данная реклассификация повлияла на формат представления Отчета об изменениях в капитале и его наименование.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

(в тысячах казахстанских тенге)

4 Изменение формата представления Отчета о финансовом положении и Отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций (продолжение)

	Уставный капитал	Прочие компоненты капитала	Нераспределённая прибыль (Непокрытый убыток)	Итого капитал	Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций
<b>На 31 декабря 2023 года</b>	<b>10,161,585</b>	<b>(754,605)</b>	<b>(12,266,975)</b>	<b>(2,859,995)</b>	-
Увеличение уставного капитала	1,000	-	-	1,000	-
Признание дисконта по займы собственнику за вычетом отложенного налога (Примечание 7)	-	(394,731)	-	(394,731)	-
Реклассификация прочих компонентов капитала	-	(1,320,130)	1,320,130	-	-
Дивиденды (Примечание 11)	-	-	(8,371,857)	(8,371,857)	-
Совокупный доход за год	-	-	68,941,316	68,941,316	-
<b>На 31 декабря 2024 года - Представлено в финансовой отчетности за предыдущий период</b>	<b>10,162,585</b>	<b>(2,469,466)</b>	<b>49,622,614</b>	<b>57,315,733</b>	-
Реклассификация в связи преобразованием в освобожденный инвестиционной фонд (Примечание 1)	(10,162,585)	2,469,466	(49,622,614)	(57,315,733)	57,315,733
<b>На 31 декабря 2024 года - 31 декабря 2024 года (после реклассификации)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57,315,733</b>

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**5 Суб фонды**

31 января 2025 года на основании специального решения акционеров ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd утверждена конвертация инвесторских акций и отражения отдельных пулов недвижимости и иного имущества в рамках зонтичного фонда в суб - фондах, права на которое имеют держатели одного класса инвесторских акций.

Балансовая стоимость чистых активов, приходящихся на долю владельцев выкупаемых акций предоставлены следующим образом:

	<b>На 1 февраля 2025 года</b>	
	<b>Суб фонд 1 (Dostyk Plaza)</b>	<b>Суб фонд 2 (Shymkent Plaza)</b>
<b>Активы</b>		
<b>Долгосрочные активы</b>		
Нематериальные активы	9,597	-
Инвестиционная недвижимость	60,348,747	16,879,624
Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов	425,032	21,750
Займы, выданные связанным сторонам	4,366,293	-
Отложенные налоговые активы	337,142	8,030
<b>Итого долгосрочные активы</b>	<b>65,486,811</b>	<b>16,909,404</b>
<b>Текущие активы</b>		
Дебиторская задолженность	328,006	252,330
Дебиторская задолженность Суб-фонда 2 (Shymkent Plaza)	2,440,040	-
Авансы выданные и прочие текущие активы	185,134	21,218
Предоплата по текущему подоходному налогу	5,066	550
Денежные средства и их эквиваленты	698,605	282,355
<b>Итого текущие активы</b>	<b>3,656,851</b>	<b>556,453</b>
<b>Итого активы</b>	<b>69,143,662</b>	<b>17,465,857</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Прочие долгосрочные обязательства	1,082,903	344,904
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1,082,903</b>	<b>344,904</b>
<b>Текущие обязательства</b>		
Займы	22,462,640	-
Торговая кредиторская задолженность	186,693	61,656
Кредиторская задолженность перед Суб – фондом 1 (Dostyk Plaza)	-	2,440,040
Прочие текущие обязательства	3,519,378	331,518
<b>Итого текущие обязательства</b>	<b>26,168,711</b>	<b>2,833,214</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>27,251,614</b>	<b>3,178,118</b>
<b>Чистые активы, приходящиеся на долю акционеров, имеющих право участия в прибыли</b>	<b>41,892,048</b>	<b>14,287,739</b>
<b>Итого обязательства и остатки на счетах акционеров с правом участия</b>	<b>69,143,662</b>	<b>17,465,857</b>

Чистый доход в сумме 1,694,055 тысяч тенге, полученный Фондом по результатам деятельности за январь 2025 года, был распределен между суб - фондами и включен в чистые активы, приходящие на долю акционеров, имеющих право участия в прибыли.

ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd  
 Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года  
 (в тысячах казахстанских тенге)

6 Инвестиционная недвижимость

	Земля	Здания и сооружения	Прочее	Незавершенное строительство и неустановленное оборудование	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>					
<b>На 31 декабря 2023 года</b>	<b>441,220</b>	<b>31,916,742</b>	<b>5,778,413</b>	<b>50,488</b>	<b>38,186,863</b>
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
<b>На 31 декабря 2024 года</b>	<b>41,108,988</b>	<b>30,842,228</b>	<b>5,234,845</b>	<b>36,237</b>	<b>77,222,298</b>
Приобретено	-	-	195,634	265,186	460,820
Капитальный ремонт и ввод в эксплуатацию	-	252,886	48,537	(301,423)	-
Выбыло	-	(334,856)	(69,152)	-	(404,008)
Переоценка	2,715,873	(897,950)	(50,941)	-	1,766,982
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b>43,824,861</b>	<b>29,862,308</b>	<b>5,358,923</b>	<b>-</b>	<b>79,046,092</b>

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**5 Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

	Земля	Здания и сооружения	Прочее	Незавершенное строительство и неустановленное оборудование	Итого
<b>Накопленный износ</b>					
<b>На 31 декабря 2023 года</b>	-	<b>(12,599,436)</b>	<b>(2,835,332)</b>	-	<b>(15,434,768)</b>
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
<b>На 31 декабря 2024 года</b>	-	-	-	-	-
<b>Балансовая стоимость:</b>					
На 31 декабря 2023 года	441,220	19,317,306	2,943,081	50,488	22,752,095
<b>На 31 декабря 2024 года</b>	<b>41,108,988</b>	<b>30,842,228</b>	<b>5,234,845</b>	<b>36,237</b>	<b>77,222,298</b>
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b>43,824,861</b>	<b>29,862,308</b>	<b>5,358,923</b>	-	<b>79,046,092</b>

На 31 декабря 2025 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 79,046,092 тысячи тенге является предметом обеспечения банковских займов (31 декабря 2024 года: 77,186,061 тысяч тенге) (Примечание 13).

Расходы по износу инвестиционной недвижимости отражены в себестоимости (Примечание 18).

Поступления в незавершенном строительстве включают расходы капитального характера, в том числе ремонт и обслуживание, относящиеся к инвестиционной недвижимости, генерировавшей арендный доход в течение 2025 года и в 2024 году.

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**5 Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Доходы от аренды инвестиционной недвижимости	25,478,474	21,471,736
Прямые операционные расходы, которые привели к получению дохода от аренды	<u>(4,530,574)</u>	<u>(2,967,396)</u>
<b>Прибыль от операционной аренды</b>	<b><u>20,947,900</u></b>	<b><u>18,504,340</u></b>

**Оценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости**

*Иерархия справедливой стоимости*

По состоянию на 31 декабря 2025 года вся завершенная инвестиционная недвижимость Фонда отражается по справедливой стоимости, определяемой по оценке уровня 3 (Примечание 3).

Оценка была проведена ТОО «Anderson Qazaqstan», независимым профессиональным оценщиком. Финансовый директор Фонда 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.

**7 Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов**

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов связанным сторонам	425,032	425,032
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов	4,874	30,655
Минус: резерв под обесценение	<u>(425,032)</u>	<u>(446,782)</u>
<b>Итого авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов</b>	<b><u>4,874</u></b>	<b><u>8,905</u></b>

Движение в резерве под обесценение приведено ниже:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Резерв на начало	(446,782)	(475,741)
Восстановлено	<u>21,750</u>	<u>28,959</u>
<b>Резерв на конец</b>	<b><u>(425,032)</u></b>	<b><u>(446,782)</u></b>

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**8 Займы, выданные связанным сторонам**

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Займы, выданные связанным сторонам	-	5,571,623
Признанный дисконт	-	(1,251,198)
<b>Итого займы, выданные связанным сторонам</b>	<b>-</b>	<b>4,320,425</b>
Долгосрочная часть займов, выданных связанным сторонам	-	4,320,425

Движение признанного дисконта представлено ниже:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Дисконт на начало	(1,251,198)	(2,840,615)
Дисконт при первоначальном признании	-	(394,731)
Амортизация признанного дисконта	1,251,198	1,984,148
<b>Дисконт на конец</b>	<b>-</b>	<b>(1,251,198)</b>

*Төлбасы Серік Қарабекұлы*

Займ выдан 21 сентября 2022 года с условием погашения до 21 сентября 2023 года, вознаграждение не предусмотрено. Руководство Фонда 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 Фонда 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 Фонда 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 Фонда 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 Фондом и г-ном Төлбасы Серіком Қарабекұлы о продлении срока погашения займа в размере 2,942,717 тысяч тенге до 9 октября 2027 года. Руководство Фонда 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, займы выданные связанной стороне досрочно погашены в сумме 4,640,095 тысяч тенге.

В 2025 году займы, выданные связанной стороне досрочно погашены в полном объеме.

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**7 Займы, выданные связанным сторонам (продолжение)**

Движение по займам, выданным связанным сторонам представлено ниже:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Займы на начало	4,320,425	7,371,103
Выдано (Погашено)	(5,571,623)	(4,640,095)
Признание дисконта	-	(394,731)
Амортизация признанного дисконта	1,251,198	1,984,148
<b>Займы на конец</b>	<b>-</b>	<b>4,320,425</b>

**9 Авансы выданные и прочие текущие активы**

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Авансы, выданные под поставку запасов и оказание услуг	72,510	39,452
Авансы, выданные связанным сторонам	47,690	67,066
Расходы будущих периодов	43,207	45,842
Предоплата по прочим налогам	26,903	28,762
Прочее	-	11
Минус: резерв под обесценение	(28,883)	(16,941)
<b>Итого авансы выданные и прочие текущие активы</b>	<b>161,427</b>	<b>164,192</b>

Движение в резерве под обесценение выданных авансов приведено ниже:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Резерв на начало	(16,941)	(28,021)
Реклассифицировано из резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности (Примечание 10)	(20,540)	-
Восстановлено	8,598	11,080
<b>Резерв на конец</b>	<b>(28,883)</b>	<b>(16,941)</b>

**10 Дебиторская задолженность**

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Дебиторская задолженность арендаторов	859,385	674,560
Дебиторская задолженность связанных сторон	585,794	804,760
Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки	(226,938)	(329,483)
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>1,218,241</b>	<b>1,149,837</b>

Движение в резерве под ожидаемые кредитные убытки приведено ниже:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Резерв на начало	(329,483)	(270,627)
Реклассифицировано в резерв под обесценение авансов выданных (Примечание 9)	20,540	-
Восстановлено / (Начислено)	82,005	(58,856)
<b>Резерв на конец</b>	<b>(226,938)</b>	<b>(329,483)</b>

Подверженность дебиторской задолженности кредитному риску раскрыта в Примечании 28.

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**11 Денежные средства и их эквиваленты**

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Денежные средства на депозитных счетах	1,680,039	2,648,126
Денежные средства на текущих банковских счетах	39,805	10,686
Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки	<u>(159)</u>	<u>(251)</u>
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b><u>1,719,685</u></b>	<b><u>2,658,561</u></b>

На 31 декабря 2025 года денежные средства на депозитных счетах размещены в национальной валюте на срок с 31 декабря 2025 года по 5 января 2026 года, ставка вознаграждения 16.5%-17%.

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 194,441 тысячу тенге и отражен в составе финансовых доходов (2024 год: 204,290 тысяч тенге) (Примечание 21).

Движение в резерве под ожидаемые кредитные убытки приведено ниже:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Резерв на начало года	(251)	(71)
Восстановлено / (Начислено)	<u>92</u>	<u>(180)</u>
<b>Резерв на конец года</b>	<b><u>(159)</u></b>	<b><u>(251)</u></b>

Подверженность денежных средств и их эквивалентов кредитному риску раскрыта в Примечании 28.

**12 Уставный капитал**

Величина уставного капитала после завершения процедуры реорганизации на 30 апреля 2024 года 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 Фонда 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.

31 января 2025 года на основании специального решения акционеров утверждена конвертация:

- 1,000,000 инвесторских акций класса Б номинальной стоимостью 10,162.58 тенге за акцию в:
  - 640,000 штук простых инвесторских акций класса В номинальной стоимостью 10,162.58 тенге за акцию,
  - 160,000 штук привилегированных инвесторских акций класса В номинальной стоимостью 10,162.58 тенге за акцию,
  - 160,000 штук простых инвесторских акций класса С номинальной стоимостью 10,162.58 тенге за акцию,
  - 40,000 штук привилегированных инвесторских акций класса С номинальной стоимостью 10,162.58 тенге за акцию,
- 1 инвесторская акция класса С номинальной стоимостью 4,890 тенге за акцию выкупается Фондом и прекращает свое существование,
- 1 простая акция класса А номинальной стоимостью 10,162 тенге за акцию конвертируется в 1 простую акцию класса А.

Распределение акций между акционерами приведено в Примечании 1.

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
(в тысячах казахстанских тенге)

**11 Уставный капитал (продолжение)**

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

*Инвесторские акции*

Фонд имеет в обращении два класса инвесторских акций: класс В и класс С. Оба являются самыми низкими классами финансовых инструментов, выпущенных Фондом, и при ликвидации Фонда их держатели получают право на остаточные чистые активы после погашения номинального количества собственных акций. Они соответствуют друг другу во всех отношениях и имеют идентичные правила и условия. Инвесторские акции предоставляют инвесторам право требовать выкупа за наличные по цене, пропорциональной доле инвестора в чистых активах Фонда, на дату погашения, а также в случае ликвидации Фонда.

Финансовый инструмент, который может быть продан и который включает в себя договорное обязательство Фонда по выкупу этого инструмента за денежные средства или другой финансовый актив, классифицируется как капитал, если он удовлетворяет всем следующим условиям:

- дает право владельцу на пропорциональную долю чистых активов Фонда в случае ликвидации Фонда;
- относится к классу инструментов, который подчинен всем другим классам инструментов;
- все финансовые инструменты в классе инструментов, который подчинен всем другим классам инструментов, имеют идентичные характеристики;
- помимо договорного обязательства Фонда выкупить инструмент за наличные или другой финансовый актив, данный инструмент не содержит каких-либо других признаков, которые требовали бы отнесения его к категории обязательств; и
- общие ожидаемые денежные потоки, относящиеся к инструменту в течение срока его действия, в значительной степени основаны на прибыли или убытке, изменении признанных чистых активов или изменении справедливой стоимости признанных и непризнанных чистых активов Фонда в течение срока действия инструмента.

*Дивиденды*

Акционеры, владеющие Инвесторскими Акциями определенного класса акций, имеют право получать, в общем, не менее 80% от чистой прибыли без учета дохода от переоценки инвестиционной недвижимости, если иное не предусмотрено действующим правом МФЦА.

На основании решений собраний акционеров распределено и выплачено чистого дохода по результатам деятельности за 2025 год в сумме 12,892,830 тысяч тенге и за 2024 год 4,152,593 тысячи тенге в качестве дивидендов. Фонд выплатил дивиденды в полном объеме в сумме 17,045,423 тысячи тенге.

В 2024 году на основании решений собраний акционеров распределено чистого дохода по результатам деятельности в сумме 8,371,857 тысяч тенге в качестве дивидендов. Фонд выплатил дивиденды в полном объеме в сумме 8,371,857 тысяч тенге.

**13 Займы**

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
АО «Народный Банк Казахстана»	-	23,065,633
АО «ForteBank»	14,624,261	-
Начисленное вознаграждение	15,233	79,572
<b>Итого займы</b>	<b><u>14,639,494</u></b>	<b><u>23,145,205</u></b>
Долгосрочная часть банковских займов	12,457,704	-
Текущая часть банковских займов	<u>2,181,790</u>	<u>23,145,205</u>

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**12 Займы (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2025 года, условия договоров были следующие:

	Валюта	Год погашения	Ставка вознаграждения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
АО «ForteBank»	USD	2032	6.25%	14,624,261	14,639,494
<b>Итого на 31 декабря 2025 года</b>				<b>14,624,261</b>	<b>14,639,494</b>

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
<b>Итого на 31 декабря 2024 года</b>				<b>23,065,633</b>	<b>23,145,205</b>

Банковские кредиты обеспечены инвестиционной недвижимостью, балансовой стоимостью 79,046,092 тысячи тенге (31.12.2024: 77,186,061 тысяч тенге) (Примечание 6).

17 сентября 2025 года между Фондом и АО «ForteBank» подписано Соглашение об открытии кредитной линии для рефинансирования займов АО «Народный Банк». Лимит кредитной линии установлен в размере 30,000 тысяч долларов США, срок погашения 17 сентября 2032 года. За пользование Кредитами, предоставляемыми в рамках не возобновляемого лимита установлено вознаграждение по плавающей ставке в размере «Верхняя граница диапазона ставки, устанавливаемой Федеральной Резервной системой США» + 2 % (два) годовых. Плавающая ставка вознаграждения пересматривается не более четырех раз в год, и не ранее трех месяцев с даты последнего пересмотра значения ставки вознаграждения по банковскому займу.

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

Подверженность займов рискам ликвидности, изменения процентных ставок и валютному рискам раскрыта в Примечании 28.

**14 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, 20-22%.

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Обеспечительные взносы арендаторов	2,457,898	2,608,841
Признанный дисконт	(1,165,423)	(1,217,802)
<b>Итого прочие долгосрочные обязательства</b>	<b><u>1,292,475</u></b>	<b><u>1,391,039</u></b>

Движение дисконта было следующее:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Дисконт на начало	(1,217,802)	(792,257)
Дисконт при первоначальном признании	(355,694)	(1,082,242)
Амортизация признанного дисконта	408,073	656,697
<b>Дисконт на конец</b>	<b><u>(1,165,423)</u></b>	<b><u>(1,217,802)</u></b>

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**15 Торговая кредиторская задолженность**

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Торговая кредиторская задолженность	208,981	188,631
Торговая кредиторская задолженность связанным сторонам	142,467	51,745
<b>Итого торговая кредиторская задолженность</b>	<b><u>351,448</u></b>	<b><u>240,376</u></b>

Подверженность торговой кредиторской задолженности риску ликвидности раскрыта в Примечании 28.

**16 Прочие текущие обязательства**

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Авансы, полученные от арендаторов	1,904,956	2,634,359
Налог на добавленную стоимость к оплате	658,008	738,159
Обеспечительные взносы арендаторов	701,557	308,980
Начисленные расходы на аудит и оценку	30,000	30,000
Задолженность по начисленным отпускам работникам	3,852	4,248
Обязательства по налогам	48	5,351
Прочее	402	69,115
<b>Итого прочие текущие обязательства</b>	<b><u>3,298,823</u></b>	<b><u>3,790,212</u></b>

**17 Доходы от аренды / Выручка по договорам с покупателями**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Доходы от аренды</b>		
Доходы от аренды	25,478,474	21,471,736
<b>Итого доход от аренды</b>	<b><u>25,478,474</u></b>	<b><u>21,471,736</u></b>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Коммунальные услуги и эксплуатационные платежи	1,720,833	2,073,282
Доходы от рекламы	413,125	304,645
Доход от маркетинговых услуг	-	132,970
Прочие доходы	3,383	179,824
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b><u>2,137,341</u></b>	<b><u>2,690,721</u></b>

**Сроки признания выручки:**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Услуги оказываются в течение периода времени	2,137,341	2,510,879
Товар передается в определённый период времени	-	179,824
<b>Итого доходы</b>	<b><u>2,137,341</u></b>	<b><u>2,690,721</u></b>

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

<b>18 Себестоимость</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Услуги по управлению торговым центром	4,082,393	3,137,379
Коммунальные услуги	1,731,715	1,686,475
Налоги и платежи	553,748	445,915
Маркетинговые услуги	240,364	187,913
Страхование	85,224	62,093
Износ и амортизация (Примечание 6)	-	583,595
Услуги охраны	-	111,234
Материалы	-	91,659
Ремонт и обслуживание	-	51,107
Расходы по оплате труда и связанные налоги	-	13,506
Прочее	-	12,746
<b>Итого себестоимость</b>	<b>6,693,444</b>	<b>6,383,622</b>
<b>19 Общие и административные расходы</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Профессиональные услуги	463,413	294,297
Расходы по оплате труда и связанные налоги	170,490	142,176
Амортизация нематериальных активов	3,159	13,671
Страхование	281	4,031
Материалы	-	259,153
Резервы предстоящих расходов	-	30,000
Прочее	7,297	44,437
<b>Итого общие и административные расходы</b>	<b>644,640</b>	<b>787,765</b>
<b>20 Прочие расходы, нетто</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Доход от выбытия основных средств и инвестиционной недвижимости	36,083	56,973
Выбытие основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов	(404,008)	(237,722)
Восстановление (Создание) резерва по ожидаемым кредитным убыткам по дебиторской задолженности (Примечание 10)	82,005	(58,856)
Доход от списания обязательств	24,668	11,078
Доходы по штрафам и возмещению ущерба	75,158	56,491
Восстановление резерва под обесценение запасов	-	112,923
Восстановление (Создание) резерва по ожидаемым кредитным убыткам по денежным средствам (Примечание 11)	92	(180)
Восстановление резерва под обесценение авансов выданных (Примечание 7,9)	30,348	40,039
Списание дебиторской задолженности и авансов выданных	(26,034)	(5,840)
НДС, не относимый в зачет	(21,691)	-
Благотворительная помощь	-	(100,000)
Прочие расходы, нетто	(20,598)	(84,725)
<b>Итого прочие расходы, нетто</b>	<b>(223,977)</b>	<b>(209,819)</b>

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**21 Финансовые доходы**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Амортизация дисконта по займам, выданным связанным сторонам (Примечание 8)	1,251,198	1,984,148
Первоначальный дисконт при получении обеспечительных платежей арендаторов (Примечание 14)	355,694	1,082,242
Вознаграждение по банковским депозитам (Примечание 11)	194,441	204,290
Полученные субсидии по ранее выплаченным процентам	39,278	-
Доход по операциям РЕПО	-	1,332
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b><u>1,840,611</u></b>	<b><u>3,272,012</u></b>

**22 Финансовые расходы**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Вознаграждение по банковским займам (Примечание 28)	(1,221,155)	(2,021,292)
Субсидирование ставки вознаграждения	-	110,312
Амортизация дисконта по платежам арендаторов (Примечание 14)	(408,073)	(656,697)
Расходы по комиссии банка за предоставление займа	(32,480)	-
Прочее	-	(227)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b><u>(1,622,430)</u></b>	<b><u>(2,567,904)</u></b>

**23 Экономия (Расход) по подоходному налогу**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Текущий подоходный налог	-	(32,228)
Отложенный налог	(326,546)	711,469
<b>Итого экономия (расход) по подоходному налогу</b>	<b><u>(326,546)</u></b>	<b><u>679,241</u></b>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Прибыль до налогообложения	22,682,118	68,262,075
Расчетная сумма налога по установленной ставке, 20%	(4,536,424)	(13,652,415)
Необлагаемый доход от аренды <sup>1</sup>	25,778,810	16,606,658
Расходы, не подлежащие вычету <sup>1</sup>	(21,914,702)	(12,600,725)
Переоценка инвестиционной недвижимости	353,396	10,785,938
Прекращение признания ранее признанного налогового актива по накопленным налоговым убыткам	-	(803,447)
Налоговый эффект расходов и доходов, не изменяющих налоговую базу	(7,626)	(27,095)
Использование непризнанных налоговых активов	-	370,327
<b>Итого экономия (расход) по подоходному налогу</b>	<b><u>(326,546)</u></b>	<b><u>679,241</u></b>

<sup>1</sup>Согласно статье 241 Налогового Кодекса Республики Казахстан инвестиционные доходы, полученные акционерными инвестиционными фондами от инвестиционной деятельности в соответствии с законодательством Республики Казахстан об инвестиционных фондах, и учтенные кастодианом акционерного инвестиционного фонда подлежат исключению из совокупного годового дохода Фонда. Расходы, связанные с получением инвестиционного дохода и учтенные кастодианом, также не подлежат вычетам. Следовательно, Фонд 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 2025 года  
 (в тысячах казахстанских тенге)

23 Экономия (Расход) по подоходному налогу (продолжение)

Отложенные налоговые активы и обязательства признаны в отношении следующих статей:

	31.12.2025	Отнесено на счёт прибыли или убытка	31.12.2024
<b>Отложенные налоговые активы</b>			
Дебиторская задолженность	10,056	(4,055)	14,111
Начисленные обязательства	701	(1,202)	1,903
Займы, выданные связанным сторонам	-	(250,240)	250,240
Налоги в пределах уплаченных	5	5	-
Переносимые налоговые убытки	7,864	(71,054)	78,918
<b>Итого отложенные активы</b>	<b>18,626</b>	<b>(326,546)</b>	<b>345,172</b>

	31.12.2024	Отнесено на счёт прибыли или убытка	31.12.2023
<b>Отложенное налоговое обязательство</b>	-	<b>1,687,498</b>	<b>(1,687,498)</b>
Инвестиционная недвижимость, основные средства и нематериальные активы	-	1,529,046	(1,529,046)
Обеспечительные взносы арендаторов	-	158,452	(158,452)
<b>Отложенные налоговые активы</b>	<b>345,172</b>	<b>(1,346,356)</b>	<b>1,691,528</b>
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
<b>Итого отложенные активы</b>	<b>345,172</b>	<b>341,142</b>	<b>4,030</b>
Непризнанные налоговые активы	-	370,327	(370,327)
<b>Признано в финансовой отчетности</b>	<b>345,172</b>	<b>711,469</b>	<b>(366,297)</b>

24 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*.

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**24 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

**b) Операции с ключевым руководящим составом**

Ключевой управленческий персонал на 31 декабря 2025 года включает одного человека. Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в общие и административные расходы, составляет 50,255 тысяч тенге (31 декабря 2024 года: 1 человек, 34,667 тысяч тенге).

Вознаграждение, выплаченное Совету директоров за 2025 год, составило 165,230 тысяч тенге (2024: 119,347 тысяч тенге).

**c) Операции со связанными сторонами**

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

Непогашенные сальдо на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года были следующие:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Компании под контролем конечной контролирующей стороны</b>		
Дебиторская задолженность	585,794	804,760
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(52,619)	(79,466)
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов	425,032	425,032
Резерв под обесценение авансов выданных под поставку долгосрочных активов	(425,032)	(425,032)
Авансы выданные и прочие текущие активы	47,690	67,066
Торговая кредиторская задолженность	(142,467)	(51,745)
Прочие текущие обязательства	(10)	(10)
<b>Конечная контролирующая сторона</b>		
Займы выданные	-	5,571,623
Дисконт по займам выданным	-	(1,251,198)

Сделки за 2025 и 2024 год были следующие:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Компании под контролем конечной контролирующей стороны</b>		
Доходы	2,567,468	2,534,340
Себестоимость	(4,322,757)	(2,991,007)
Общие и административные расходы	(174,095)	(124,622)
Расходы на благотворительность	-	(100,000)
Прочие доходы (расходы)	3,004	28,529
Приобретение основных средств	161,195	37,375
<b>Конечная контролирующая сторона</b>		
Финансовые доходы	1,251,198	1,984,148
Выплата дивидендов	(17,045,423)	(8,371,857)

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

## **25 Геополитическая ситуация**

В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в т. ч. в 2025 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. Влияние конфликта сказывается не только на экономической активности двух стран, но и на глобальной экономике. В результате введения санкций во многих странах мира возросли цены на сырьевые и продовольственные товары, нарушены установленные связи между поставками ресурсов, наблюдается инфляционное воздействие на цены, аналитики также прогнозируют экономические последствия для мировой промышленности.

Военная операция США и Израиля против Ирана вызвала масштабную реакцию финансовых рынков.

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, а также со странами Ближнего Востока. Однако последствия сложившейся ситуации прямо могут повлиять не только на компании, имеющие непосредственное отношение к странам участникам конфликта.

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

## **26 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.

Цены на многие товары, в том числе на продукты питания, остаются высокими. За 2025 год экономика Казахстана выросла на 6.5%. В 2025 году инфляция в Казахстане составила 12.3%.

В связи с ростом геополитической напряженности в 2025 году продолжался существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках.

В 2025 году Национальный банк Казахстана ужесточал денежно-кредитную политику на фоне инфляционных рисков. Год начался со ставкой 15,25% (январь) затем она выросла до 16,5%. К концу года (октябрь) ставка была повышена до 18%. Казахстан придерживается режима инфляционного таргетирования и свободно плавающего обменного курса, а ввиду значительной степени интеграции в мировую экономику, циклы денежно-кредитной политики в развитых странах и динамика мировых цен оказывают влияние на макроэкономические показатели РК.

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

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

## **27 Договорные и условные обязательства**

### **а) Судебные иски**

Фонд участвует в различных несущественных судебных разбирательствах, относящихся к его операционной деятельности, таких как требования по возмещению имущественного ущерба. Фонд 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.

## **27 Договорные и условные обязательства (продолжение)**

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

### **b) 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 пеню, 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 определенных обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды.

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

В 2025 году органами государственных доходов была проведена проверка по корпоративному подоходному налогу за 2024 год. Результаты данной проверки в настоящий момент обжалуются во внесудебном порядке в апелляционной комиссии Министерства Финансов РК. Руководство Фонда полагает, что решение апелляционной комиссии будет благоприятным для Фонда.

25 декабря 2025 года правительство Республики Казахстан приняло новый Налоговый кодекс, который вступил в силу с 1 января 2026 года. Целью нового Налогового кодекса является оптимизация фискальной политики государства в соответствии со структурными реформами, предложенными Президентом Республики Казахстан.

Фонд проанализировал новый Налоговый кодекс и ожидает, что его введение окажет существенное влияние на операции Фонда, а также может внести дополнительную административную нагрузку.

### **c) 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 Фонд 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.

**27 Договорные и условные обязательства (продолжение)**

**d) Экологические вопросы**

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

**28 Управление финансовыми рисками**

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

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
<b>Финансовые активы</b>		
Займы, выданные связанным сторонам	-	4,320,425
Дебиторская задолженность	1,218,241	1,149,837
Денежные средства и их эквиваленты	1,719,685	2,658,561
<b>Финансовые обязательства</b>		
Займы	(14,639,494)	(23,145,205)
Торговая кредиторская задолженность	<u>(351,448)</u>	<u>(240,376)</u>

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

**Кредитный риск**

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

*Дебиторская задолженность*

Подверженность Фонда 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. Фонд постоянно отслеживает дебиторскую задолженность для минимизации сомнительной задолженности.

Балансовая стоимость дебиторской задолженности представляет собой максимальную подверженность кредитному риску.

*Денежные средства и их эквиваленты*

Кредитный риск, относящийся к денежным средствам, отслеживается и контролируется руководством Фонда в соответствии с политикой Фонда. 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.

<u>Банк</u>	<u>Местонахождение</u>	<u>Рейтинг</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
АО Народный Банк Казахстана	Казахстан	BBB-/BB+	1,697,928	2,658,812
АО Forte Bank	Казахстан	Ba2	21,916	-
<b>Итого на текущих и депозитных счетах</b>			<u><b>1,719,844</b></u>	<u><b>2,658,812</b></u>

## 28 Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск возникновения у Фонда 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.

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

Финансовые обязательства Фонда на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года должны быть погашены в следующие сроки:

#### На 31 декабря 2025 года

	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Денежные потоки по договору	Балансовая стоимость
Займы	770,143	766,570	1,504,930	13,151,397	1,675,791	17,868,831	14,639,494
Торговая кредиторская задолженность	351,448	-	-	-	-	351,448	351,448
<b>Итого</b>	<b>1,121,591</b>	<b>766,570</b>	<b>1,504,930</b>	<b>13,151,397</b>	<b>1,675,791</b>	<b>18,220,279</b>	<b>14,990,942</b>

#### 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
<b>Итого</b>	<b>5,809,307</b>	<b>6,474,543</b>	<b>14,778,419</b>	<b>27,062,269</b>	<b>23,385,581</b>

### 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.

#### Ценовой риск

Фонд 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

Изменения ставок вознаграждения оказывают влияние, в основном, на привлеченные процентные займы и кредиты, изменяя их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой вознаграждения), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой вознаграждения). Руководство Фонда не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться риски изменения ставки вознаграждения Фонда между займами с фиксированной и переменной ставками вознаграждения.

Однако при привлечении новых кредитов и займов, вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Фонда на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, руководство решает на основе собственных профессиональных суждений.

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**28 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

Приведенный ниже анализ чувствительности проводился исходя из рисков колебания процентной ставки по непроизводным инструментам на отчетную дату. Обязательства с плавающей процентной ставкой проанализированы на основании допущения о том, что сумма задолженности по состоянию на отчетную дату не менялась в течение года. При подготовке управленческой отчетности по риску изменения процентной ставки для ключевого руководства Фонда используется допущение об изменении процентной ставки на 1%, что соответствует ожиданиям руководства в отношении разумно возможного колебания процентных ставок.

Если бы процентные ставки по обязательствам были на 1% больше/меньше и все прочие переменные оставались постоянными, то прибыль Фонда за год, закончившийся 31 декабря 2025 года уменьшилась бы на 53,203 тысячи тенге, и нераспределенная прибыль по состоянию на 31 декабря 2025 года уменьшилась бы на 10,641 тысячу тенге.

Никакие финансовые инструменты с фиксированной ставкой вознаграждения Фонд не учитывает в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли и убытка за период, либо как имеющихся в наличии для продажи. Поэтому какое-либо изменение ставок вознаграждения на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или капитала.

**Валютный риск**

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

	<b>Доллар США</b>
<b>31 декабря 2025 года</b>	
Займы	(14,639,494)
<b>Чистая валютная позиция</b>	<b>(14,639,494)</b>
	<b>Доллар США</b>
<b>31 декабря 2024 года</b>	
Займы	(20,787,657)
<b>Чистая валютная позиция</b>	<b>(20,787,657)</b>

**Анализ чувствительности**

Ослабление курса тенге на 10% по отношению к доллару США по состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года привело бы к (уменьшению) увеличению дохода после налогообложения на суммы, показанные ниже. Этот анализ предполагает, что все остальные переменные остаются неизменными.

	<b>Доллар США</b>
31 декабря 2025 года	(1,171,160)
31 декабря 2024 года	(1,663,013)

**Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью:**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>На 1 января</b>	<b>23,175,205</b>	<b>32,374,354</b>
Поступление займов	16,240,200	-
Погашение займов	(24,006,271)	(11,607,452)
Начисленные расходы по процентам	1,221,155	2,021,292
Выплаченные проценты	(1,281,993)	(2,708,506)
Погашение за счет субсидий	-	(110,312)
Курсовая разница	(678,802)	3,175,829
<b>На 31 декабря</b>	<b>14,639,494</b>	<b>23,145,205</b>

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**28 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 Фонда, которые учтены в отчете о финансовом положении:

	<b>Балансовая стоимость</b>		<b>Справедливая стоимость</b>	
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Финансовые активы</b>				
<i>Уровень 2</i>				
Займы, выданные связанным сторонам	-	4,320,425	-	4,320,425
Дебиторская задолженность	1,218,241	1,149,837	1,218,241	1,149,837
Денежные средства и их эквиваленты	1,719,685	2,658,561	1,719,685	2,658,561
<b>Финансовые обязательства</b>				
<i>Уровень 2</i>				
Займы	(14,639,494)	(23,145,205)	(14,639,494)	(23,145,205)
Кредиторская задолженность	(351,448)	(240,376)	(351,448)	(240,376)

**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.

**ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

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

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
		<b>22,477,309</b>	<b>68,262,075</b>
<b>Доход до налогообложения</b>			
Корректировки:			
Износ и амортизация	18,19	3,159	597,266
Финансовые доходы	21	(1,840,611)	(3,272,012)
Финансовые расходы	22	1,661,708	2,567,904
Восстановление резерва под обесценение запасов	20	-	(112,923)
Создание (восстановление) резерва под обесценение авансов выданных и прочих текущих активов	20	(30,348)	(40,039)
Создание (восстановление) резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	20	(82,005)	58,856
Создание резерва под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и их эквивалентам	20	(92)	180
Создание резерва расходов на аудит и оценку (Доход) от списания обязательств	20	-	30,000
Списание дебиторской задолженности и авансов выданных	20	(24,668)	(11,078)
Убыток от выбытия основных средств и инвестиционной недвижимости	20	26,034	5,840
Переоценка инвестиционной недвижимости	6	367,925	180,749
Убыток (Доход) от курсовой разницы	6	(1,562,173)	(53,929,688)
		(682,479)	3,152,972
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>		<b>20,313,759</b>	<b>17,490,102</b>
Уменьшение (увеличение) запасов		-	349,702
Уменьшение (увеличение) авансов выданных и прочих текущих активов		12,099	466,560
Уменьшение (увеличение) дебиторской задолженности		34,141	(548,139)
Уменьшение (увеличение) торговой кредиторской задолженности		111,071	(118,548)
Уменьшение (увеличение) прочих текущих обязательств		(476,750)	1,930,224
Уменьшение (увеличение) прочих долгосрочных обязательств		(150,943)	509,840
<b>Денежные средства от операционной деятельности до выплаты процентов и подоходного налога</b>		<b>19,843,377</b>	<b>20,079,741</b>

### **30 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 Фонда.

#### *Описание продуктов и услуг, являющихся источником выручки отчетного сегмента*

Операции Фонда организованы по одному основному бизнес-сегменту. Фонд является сетью торгово-развлекательных комплексов в Казахстане. Торгово-развлекательные центры являются площадями для бутиков и торговых точек. Деятельность Фонда 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 Фонд 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 Фонда нет. Соответственно, Фонд 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.

### **31 События после отчетной даты**

В период после отчетной даты и до выпуска настоящей финансовой отчетности на основании решений собраний акционеров Фонд начислил и выплатил дивиденды в сумме 4,683,180 тысяч тенге, в том числе по результатам деятельности за 2025 год в сумме 1,570,480 тысяч тенге и за период деятельности в 2026 году 3, 112, 700 тысяч тенге.

Руководство Фонда 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.

**Финансовая отчетность Суб – фонда 1  
Частной компании открытого инвестиционного типа  
TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd  
с отчетом независимых аудиторов за период  
с 1 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 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 ЧИСТЫХ АКТИВАХ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА ДОЛЮ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ИНВЕСТИРСКИХ АКЦИЙ.....	12
<b>Примечания к финансовой отчетности</b>	
1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	13
2 СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ .....	14
3 ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ БУХГАЛТЕРСКИЕ СУЖДЕНИЯ И ОЦЕНКИ .....	30
4 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ В СУБ – ФОНД 1.....	33
5 ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	34
6 АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЛГОСРОЧНЫХ АКТИВОВ .....	35
7 ЗАЙМЫ, ВЫДАННЫЕ СВЯЗАННЫМ СТОРОНАМ .....	36
8 АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ И ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ .....	36
9 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	36
10 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ.....	37
11 ДИВИДЕНДЫ .....	37
12 ЗАЙМЫ .....	37
13 ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	38
14 ТОРГОВАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	38
15 ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	38
16 ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ / ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ.....	39
17 СЕБЕСТОИМОСТЬ .....	39
18 ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ .....	39
19 ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО.....	40
20 ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ .....	40
21 ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ .....	40
22 РАСХОД ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ .....	40
23 ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.....	41
24 ГЕОПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ.....	42
25 ИНФЛЯЦИЯ И ТЕКУЩИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ .....	43
26 ДОГОВОРНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	43
27 УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ.....	45
28 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....	48

**Заявление руководства Суб - фонда 1 об ответственности за подготовку и утверждение финансовой отчетности за период с 1 февраля по 31 декабря 2025 года**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном отчёте независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов в отношении финансовой отчетности Суб - фонда 1, входящего в состав ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd (далее – «Фонд»).

Руководство Суб - фонда 1, входящего в состав Фонда, отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также результаты его деятельности, движение денежных средств и изменения в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года 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 Суб - фонда 1; и
- оценку способности Суб - фонда 1 продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Суб - фонде 1;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Суб - фонда 1, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о финансовом положении Суб - фонда 1 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 Суб - фонда 1; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Финансовая отчетность Суб - фонда 1 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена руководством Суб – фонда 1 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
Исполняющий обязанности генерального директора  
Идрисов А.





Crowe Audit Astana Limited Liability Partnership LLP ПОО "Crowe Audit Astana Limited Liability Partnership"  
www.crowe.com/kz www.crowe.com/kz

55/22 Mangilik El Ave., block C4.3,  
office 231  
010000 Astana  
Kazakhstan  
Tel.: +7 (7172) 79 66 10

Проспект Мәңгілік Ел, 55/22, блок С4.3  
оф 231  
Астана, 010000  
Республика Казахстан  
Тел.: +7 (7172) 79 66 10

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

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

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

### Акционерам и Совету директоров Суб - фонда 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd

#### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Суб-фонда 1, входящего в состав ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd (далее – «Суб-фонд 1»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года и отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций, отчета о движении денежных средств за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, 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 Суб - фонда 1 на 31 декабря 2025 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, 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 Суб -фонду 1 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.

#### Ответственность руководства за финансовую отчетность

Руководство Суб - фонда 1 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 Суб - фонда 1 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 Суб - фонд 1, прекратить его 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 Суб - фонда 1.

#### **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 Суб - фонда 1;
- 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 Суб-фонда 1 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 Суб-фонд 1 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.

Лидия Петрук  
Аудитор



Квалификационное свидетельство аудитора №  
0000546 от 08.07.2003 года

г. Астана, район Есиль, Проспект Мәңгілік Ел,  
55/22, блок С4.3, оф.231

31 марта 2026 года

Альберто Симончини



Директор ООО «Crowe Audit Astana Limited Liability  
Partnership»

Коммерческая лицензия на занятие аудиторской  
деятельностью на территории Международного  
финансового центра «Астана» №AFSA-O-CD-  
2019-0078, выданная Комитетом МФЦА по  
регулированию финансовых услуг 26 июня 2019  
года

Суб фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd  
 Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года  
 (в тысячах казахстанских тенге)

	Прим.	31.12.2025
<b>АКТИВЫ</b>		
<b>Долгосрочные активы</b>		
Инвестиционная недвижимость	5	61,211,961
Нематериальные активы		6,774
Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов	6	4,874
Отложенные налоговые активы	22	14,894
<b>Итого долгосрочные активы</b>		<b>61,238,503</b>
<b>Текущие активы</b>		
Подходный налог к возмещению		25,209
Авансы выданные и прочие текущие активы	8	147,527
Дебиторская задолженность	9	989,370
Задолженность Суб - фонда 2	4	2,614,268
Денежные средства и их эквиваленты	10	1,204,132
<b>Итого текущие активы</b>		<b>4,980,506</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>66,219,009</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Займы	12	12,457,704
Прочие долгосрочные обязательства	13	1,065,983
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>13,523,687</b>
<b>Текущие обязательства</b>		
Текущая часть долгосрочных займов	12	2,181,790
Торговая кредиторская задолженность	14	286,257
Прочие текущие обязательства	15	2,564,305
<b>Итого текущие обязательства</b>		<b>5,032,352</b>
<b>Обязательства (за исключением чистых активов, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций)</b>		<b>18,556,039</b>
<b>Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций</b>		<b>47,662,970</b>

Финансовая отчетность Суб - фонда 1 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена Руководством Суб - фонда 1 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
 Исполняющий обязанности генерального директора  
 Идрисов А.



**Суб фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за период с 1 февраля по**  
**31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

	Прим.	<b>С 1 февраля по 31 декабря 2025</b>
Доходы от аренды	16	18,329,001
Выручка по договорам с покупателями	16	1,313,907
Себестоимость	17	(4,599,313)
<b>Валовый доход</b>		<b>15,043,595</b>
Общие и административные расходы	18	(447,658)
Прочие доходы (расходы), нетто	19	(242,701)
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости	5	843,629
Чистый убыток по операциям с иностранной валютой		451,680
<b>Операционный доход</b>		<b>15,648,545</b>
Финансовые доходы	20	1,645,255
Финансовые расходы	21	(1,427,160)
<b>Доход до налогообложения</b>		<b>15,866,640</b>
Расход по подоходному налогу	22	(322,248)
<b>Увеличение чистых активов, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций, от операционной деятельности</b>		<b>15,544,392</b>

Финансовая отчетность Суб - фонда 1 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена Руководством Суб - фонда 1 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

Исполняющий обязанности генерального директора

Идрисов А



**Суб фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Отчет о движении денежных средств за период с 1 февраля по**  
**31 декабря 2025 года**

(в тысячах казахстанских тенге)

	Прим.	<u>С 1 февраля по</u> <u>31 декабря 2025</u>
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>		
Денежные средства, полученные от покупателей		19,549,830
Авансы полученные		1,681,168
Поступление обеспечительных взносов от арендаторов		257,053
Вознаграждение по банковским депозитам		114,144
Денежные средства, выплаченные поставщикам		(4,991,970)
Авансы выплаченные		(118,874)
Денежные средства, выплаченные сотрудникам		(113,673)
Выплаты налогов и других платежей в бюджет		(2,838,723)
Выплата вознаграждений банку	27	(1,281,993)
Субсидии полученные	20	39,278
Прочие выплаты		(5,922)
<b>Чистые денежные потоки, полученные в операционной деятельности</b>		<b><u>12,290,318</u></b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>		
Приобретение инвестиционной недвижимости	5	(416,074)
Реализация инвестиционной недвижимости		17,958
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов	6	(4,874)
Возврат займов связанными сторонами	7	5,571,623
<b>Чистые денежные потоки, полученные в инвестиционной деятельности</b>		<b><u>5,168,633</u></b>

Показатели отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-48, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

**Суб фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Отчет о движении денежных средств за период с 1 февраля по**  
**31 декабря 2025 года**

(в тысячах казахстанских тенге)

	Прим.	С 1 февраля по 31 декабря 2025
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>		
Взнос в уставный капитал		10
Получение банковских займов	27	16,240,200
Погашение банковских займов	27	(23,422,937)
Выплата дивидендов	11	(9,773,480)
<b>Чистые денежные потоки, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(16,956,207)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств</b>		<b>502,744</b>
Влияние обменных курсов валют к тенге		2,695
Изменение в резерве под ожидаемые кредитные убытки	10	88
Денежные средства на начало	4	698,605
<b>Денежные средства на конец</b>	<b>10</b>	<b>1,204,132</b>

Неденежные операции:

Дебиторская задолженность за реализованные объекты инвестиционной недвижимости в сумме 7,397 тысяч тенге

Финансовая отчетность Суб - фонда 1 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена Руководством Суб - фонда 1 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
 \_\_\_\_\_  
**Исполняющий обязанности генерального директора**  
**Идрисов А.**



Показатели отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-48, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

**Суб фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Отчет об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских**  
**акций за период с 1 февраля по 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

	Прим.	
<b>Чистые активы, приходящиеся на владельцев инвесторских акций, на 31 января</b>		<b>-</b>
Увеличение от распределения чистых активов в Суб - фонд 1	4	41,892,048
Поступления от выпущенных акций класса А		10
Распределение в пользу владельцев инвесторских акций		(9,773,480)
<b>Чистое увеличение от операций с акциями</b>		<b>32,118,578</b>
<b>Увеличение чистых активов, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций, от операционной деятельности</b>		<b>15,544,392</b>
<b>Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций, по состоянию на 31 декабря</b>		<b>47,662,970</b>

Финансовая отчетность Суб - фонда 1 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена Руководством Суб - фонда 1 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
 \_\_\_\_\_  
**Исполняющий обязанности генерального директора**

**Идрисов А.**



Показатели отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-48, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**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 – Фонд).

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.

*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.

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.

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

31 января 2025 года на основании специального решения акционеров ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd утверждена конвертация инвесторских акций и отражения отдельных пулов недвижимости и иного имущества в рамках зонтичного фонда в суб - фондах, права на которое имеют держатели одного класса инвесторских акций (Примечание 4).

Суб - фонд 1 является частью ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd. Суб – фонд 1 не является отдельным юридическим лицом и осуществляет свою деятельность в рамках ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd в соответствии с Уставом.

Конечной контролирующей стороной Фонда на 31 декабря 2025 года является г-н Телбасы Серік Қарабекұлы, гражданин Республики Казахстан.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
(в тысячах казахстанских тенге)

**1 Общая информация (продолжение)**

Финансовая отчетность Суб – фонда 1 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена к выпуску Руководством Суб - фонда 1 31 марта 2026 года.

**2 Существенные положения учетной политики**

**a) 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.

Руководство Суб – фонда 1 опубликовало настоящую финансовую отчетность в дополнение к отчетам Фонда. Настоящую финансовую отчетность следует рассматривать в совокупности с отчетом Фонда.

**b) База для определения стоимости**

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**

Руководство Суб – фонда 1 исходит из того, что Суб – фонд 1 будет продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности, и при проведении данной оценки руководство учло текущие намерения и финансовое положение Суб – фонда 1.

**d) Пересчет иностранной валюты**

**Функциональная валюта**

Настоящая финансовая отчетность представлена в казахстанских тенге (далее – «тенге»), который является функциональной валютой Суб – фонда 1 и валютой представления данной финансовой отчетности. Все значения, представленные в данной 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 финансовой отчетности:

**2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

	<u>31.12.2025</u>
Доллар США	<u>505.53</u>

**е) 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 Суб - фонда 1 должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку.

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

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность 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.

Суб – фонд 1 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 Суб – фонд 1 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 Суб – фонд 1 классифицировал активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии справедливой стоимости, как указано выше.

**f) 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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 Суб – фонд 1 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, Суб -фонд 1 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.

Суб – фонд 1 учитывает влияние законодательства в области здравоохранения, безопасности и охраны окружающей среды при проведении оценки ожидаемых сроков полезного использования и расчетной ликвидационной стоимости. Кроме того, Суб – фонд 1 учитывает влияние вопросов, связанных с изменением климата, включая физические риски и риски переходного периода. В частности, Суб – фонд 1 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 Суб – фонда 1, работающих на углеводородном сырье, или введения дополнительных требований в отношении энергоэффективности объектов, принадлежащих Суб – фонду 1.

### **g) 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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 Суб – фонда 1 представлены программным обеспечением.

Нематериальные активы амортизируются от двух до семи лет.

### **h) Обесценение нефинансовых активов**

На каждую отчетную дату Суб – фонд 1 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, Суб - фонд 1 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.

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.

Суб – фонд 1 определяет сумму обесценения, исходя из подробных бюджетов и прогнозных расчетов, которые подготавливаются для единицы, генерирующей денежные средства. Эти планы и прогнозные 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### *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.

### **i) Аренда**

В момент заключения договора Суб – фонд 1 оценивает, является ли соглашение арендой либо содержит ли оно признаки аренды. Иными словами, Суб – фонд 1 определяет, передает ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение

#### *Суб – фонд 1 в качестве арендатора*

Суб – фонд 1 применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Суб – фонд 1 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*

Суб – фонд 1 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 Суб – фонду 1 или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

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 Суб – фонд 1 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 Суб – фонд 1 исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Суб – фондом 1 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Суб - фонд 1 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, Суб - фонд 1 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.

### *Суб - фонд 1 в качестве арендодателя*

Аренда, по которой у Суб - фонда 1 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.

## **ж) Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка**

Финансовые активы Суб - фонда 1 представлены дебиторской задолженностью, 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 Суб – фондом 1 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.

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. Суб – фонд 1 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 Суб – фонд 1 применил 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

Такая оценка называется SPPI-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента. Бизнес-модель, используемая Суб – фондом 1 для управления финансовыми активами, описывает способ, которым Суб – фонд 1 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 Суб – фонд 1 принимает на себя обязательство купить или продать актив.

### *Денежные средства и эквиваленты денежных средств*

Денежные средства и краткосрочные депозиты в отчете о финансовом положении включают денежные средства в банках 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 Суб фонда 1 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, Суб – фонд 1 относит денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность.

### *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 Суб – фонд 1 не имеет финансовых активов (долговых инструментов), оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

*Финансовые активы, классифицированные по усмотрению Суб – фонда 1 как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долевые инструменты)*

При первоначальном признании Суб - фонд 1 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 Суб – фонд 1 получает выгоду от таких поступлений в качестве возмещения части стоимости финансового актива.

В этом случае такие прибыли отражаются в составе прочего совокупного дохода. Долевые инструменты, классифицированные по усмотрению Суб – фонда 1 как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не оцениваются на предмет обесценения.

На отчетную дату Суб - фонд 1 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 Суб - фонд 1 по своему усмотрению не классифицировал, 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 Суб – фонда 1 о финансовом положении), если:

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек; либо
- Суб – фонд 1 передал свои права на получение денежных потоков от актива, либо взял на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Суб – фонд 1 передал практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Суб – фонд 1 не передал, но и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Суб - фонд 1 передал 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 Суб - фонд 1 не передал, но и не сохранил за собой практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, Суб - фонд 1 продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой она продолжает свое участие в нем. В этом случае Суб - фонд 1 также признает соответствующее обязательство.

Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Суб - фондом 1.

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 Суб - фонда 1.

### *Обесценение финансовых активов*

Суб - фонд 1 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 Суб - фонд 1 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 Суб - фонд 1 применяет упрощенный подход при расчете ожидаемых кредитных убытков. Следовательно, Суб - фонд 1 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. Суб фонд 1 использовал матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков, и общих экономических условий.

Суб - фонд 1 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 Суб - фонд 1 может прийти к заключению, что по финансовому активу произошел дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Суб - фонд 1 получит всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных по договору, без учета механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых Суб - фондом 1.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### **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 Суб – фонда 1 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 Суб – фонда 1 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 Суб – фонд 1 является стороной по договору, не определенные по усмотрению Суб – фонда 1 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 Суб – фонда 1 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 Суб – фонда 1 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. Суб – фонд 1 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 Суб – фонда 1. 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.

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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### *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.

## **к) Денежные средства и их эквиваленты**

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

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.

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.

## **л) 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 Суб – фондом 1 контроля над этими активами и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ними, будут получены Суб – фондом 1. 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.

## **м) 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 Суб – фонда 1. В соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан Суб – фонд 1 от имени своих работников удерживает пенсионные взносы.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
(в тысячах казахстанских тенге)

**2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

При выходе работников на пенсию финансовые обязательства Суб – фонда 1 прекращаются, и все выплаты осуществляются единым государственным накопительным пенсионным фондом.

**п) 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.

**о) 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 Суб – фонда 1 в составе обязательств по предоплате по аренде.

**р) Оценочные обязательства и резервы**

Резервы признаются, если Суб – фонд 1 имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события; отток экономических выгод, который потребует для погашения этого обязательства, является вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такого обязательства. Если Суб – фонд 1 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.

**с) Подоходный налог**

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

*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 Суб - фонда 1 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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:

- Суб – фонд 1 имеет юридически закрепленное право зачесть текущие налоговые активы против текущих налоговых обязательств;
- Обязательства относятся к подоходному налогу, взимаемому одним и тем же налоговым органом;
- Суб – фонд 1 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.

### **г) Дивиденды**

Акционеры, владеющие Инвесторскими Акциями определенного класса акций, имеют право получать, в общем, не менее 80% от чистой прибыли без учета дохода от переоценки инвестиционной недвижимости, если иное не предусмотрено действующим правом МФЦА.

### **с) Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций**

Инвесторские акции подлежат погашению по требованию на сумму, равную пропорциональной доле в чистой стоимости активов. Остатки отражаются по сумме погашения, подлежащей выплате на отчетную дату, если бы владелец реализовал свое право на погашение этих остатков.

### **т) 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 Суб – фондом 1. 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 Суб – фондом 1. 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 Суб – фонда 1. 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 Суб – фондом 1 оценивается как вероятное, и, если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин. Суб – фонд 1 анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента. Суб – фонд 1 пришел к выводу, что он выступает в качестве принципала по всем заключенным ею договорам, предусматривающим получение выручки, поскольку во всех случаях он 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, Суб – фонд 1 получает от покупателей краткосрочные авансовые платежи. В результате использования упрощения практического характера, предусмотренного МСФО (IFRS) 15, Суб – фонд 1 не корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного компонента финансирования, если в момент заключения договора он 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 Суб – фонд 1 передаст соответствующие товары или услуги. Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Суб – фонд 1 выполняет свои обязанности по договору (т.е. передает контроль над соответствующими товарами или услугами покупателю).

### **и) 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.

### **v) 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.

### **w) События после отчетной даты**

События, произошедшие после окончания года, которые предоставляют дополнительную информацию о положении Суб – фонда 1 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.

### **х) Изменения в учетной политике**

Суб – фонд 1 впервые применил определенные стандарты и поправки, которые вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2025 года или позднее (если не указано иное). Суб – фонд 1 не применил досрочно какие-либо стандарты, интерпретации или поправки, которые были опубликованы, но еще не вступили в силу.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### **Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»**

20 августа 2023 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов». Поправки вводят определение «конвертируемой валюты» и вносят следующие разъяснения:

- возможность обмена одной валюты на другую валюту существует тогда, когда организация в состоянии получить указанную другую валюту в пределах некоторого времени, с учетом обычной административной задержки, посредством рынка или механизма обмена валют, где в результате операции обмена создаются юридически защищенные права и обязанности;
- организация определяет, возможен ли обмен одной валюты на другую валюту на дату оценки и для конкретной цели. Если на дату оценки для конкретной цели организация в состоянии получить не более чем незначительную сумму другой валюты, считается, что возможность обмена валюты на указанную другую валюту отсутствует;
- при наличии нескольких обменных курсов указания стандарта не изменились, однако требование о том, что при невозможности временно обменять одну валюту на другую следует применить первый последующий обменный курс, по которому организация в состоянии получить другую валюту, отменено. В таких случаях организации необходимо будет определить расчетным путем текущий обменный курс.

Кроме того, поправками дополнены требования к раскрытию информации. Организация должна раскрыть следующую информацию:

- характер и финансовые последствия отсутствия возможности обмена некоторой валюты на другую валюту;
- используемый текущий обменный курс (курсы);
- процесс его (их) расчетной оценки; и
- риски, которым подвержена организация ввиду того, что данная валюта не может быть обменена на другую валюту.

Поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Суб – фонда 1.

### **у) 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 Суб – фонда 1. Суб – фонд 1 намерен применить эти стандарты, поправки и разъяснения с даты их вступления в силу.

Руководство не ожидает, что применение стандартов, указанных выше, окажет существенное влияние на финансовую отчетность Суб – фонда 1 в последующие периоды.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

<b>Стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2025 г.</b>	<b>Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с</b>
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"> <li>• поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»;</li> <li>• поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»;</li> <li>• поправки к МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»;</li> <li>• поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»;</li> <li>• поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»;</li> <li>• поправки к МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»;</li> <li>• поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»;</li> <li>• поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»;</li> <li>• поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки»</li> </ul>	
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 Суб – фонд 1, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Суб – фонд 1 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 Суб – фонда 1 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.

#### *Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки*

В отношении дебиторской задолженности Суб – фонд 1 применяет упрощенный подход к расчету ожидаемых кредитных убытков. Следовательно, Суб – фонд 1 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. Суб – фонд 1 использовал матрицу оценочных резервов, основанную на имеющемся опыте потерь по кредитам, скорректированную с учетом прогнозируемых факторов, специфичных для должников, и общих экономических условий (Примечание 27).

Суб – фонд 1 считает, что по финансовому активу произошел дефолт, если предусмотренные договором платежи просрочены на 90 дней. Однако в определенных случаях Суб – фонд 1 также может прийти к заключению, что по финансовому активу произошел дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что суб – фонд 1 получит, без учета механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых Суб – фондом 1, всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных договором. Финансовый актив списывается, если у Суб – фонда 1 нет обоснованных ожиданий относительно возмещения предусмотренных договором денежных потоков.

#### *Переоценка инвестиционной недвижимости*

Суб - фонд 1 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.

Суб - фонд 1 привлек независимого специалиста по оценке для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2025 года.

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

Суб - фонд 1 имеет систему внутреннего контроля в отношении определения справедливой стоимости. Данная система включает привлечение независимой оценки сертифицированным оценщиком, который отчитывается непосредственно перед исполняющим обязанности генерального директора 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.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки (продолжение)**

По состоянию на даты оценки справедливая стоимость объектов недвижимости 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 843,629 тысяч тенге была признана в отчете о прибыли или убытке и совокупном доходе за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года.

Иерархия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2025 года:

		<b>Оценка справедливой стоимости с использованием</b>			
		<b>Котировок</b>	<b>Значи-</b>	<b>Значи-</b>	
<b>Дата оценки</b>	<b>Итого</b>	<b>на</b>	<b>тельных</b>	<b>тельных</b>	
		<b>активных</b>	<b>наблю-</b>	<b>ненаблю-</b>	
		<b>рынках</b>	<b>даемых</b>	<b>даемых</b>	
		<b>(Уровень 1)</b>	<b>исходных</b>	<b>исходных</b>	
			<b>данных</b>	<b>данных</b>	
			<b>(Уровень 2)</b>	<b>(Уровень 3)</b>	
Суб – фонд 1 (Dostyk Plaza)	31 декабря 2025	638,821	-	-	638,821

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.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки (продолжение)**

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

Методы оценки		Существенные ненаблюдаемые переменные	Диапазон (средневзвешенный) 2025
Торговая недвижи- мость	Метод дисконтированных денежных потоков	Расчетная арендная плата за 1 м <sup>2</sup> в месяц	21,150
		Рост арендной платы в год	16%
		Пустующие в течение длительного срока площади	-
		Ставка дисконтирования	24.76%

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.

Суб - фонд 1 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 Суб - фонд 1 не смог 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 26.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**4 Распределение чистых активов в Суб – фонд 1**

31 января 2025 года на основании специального решения акционеров ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd утверждена конвертация инвесторских акций и отражения отдельных пулов недвижимости и иного имущества в рамках зонтичного фонда в суб - фондах, права на которое имеют держатели одного класса инвесторский акций.

Балансовая стоимость чистых активов, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций предоставлены следующим образом:

	<b>На 1 февраля 2025 года</b>
	<b>Суб фонд 1</b>
<b>Активы</b>	
<b>Долгосрочные активы</b>	
Нематериальные активы	9,597
Инвестиционная недвижимость	60,348,747
Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов	425,032
Займы, выданные связанным сторонам	4,366,293
Отложенные налоговые активы	337,142
<b>Итого долгосрочные активы</b>	<b>65,486,811</b>
<b>Текущие активы</b>	
Дебиторская задолженность	328,006
Дебиторская задолженность Суб - фонда 2	2,440,040
Авансы выданные и прочие текущие активы	185,134
Предоплата по текущему подоходному налогу	5,066
Денежные средства и их эквиваленты	698,605
<b>Итого текущие активы</b>	<b>3,656,851</b>
<b>Итого активы</b>	<b>69,143,662</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>	
Прочие долгосрочные обязательства	1,082,903
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1,082,903</b>
<b>Текущие обязательства</b>	
Займы	22,462,640
Торговая кредиторская задолженность	186,693
Прочие текущие обязательства	3,519,378
<b>Итого текущие обязательства</b>	<b>26,168,711</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>27,251,614</b>
<b>Чистые активы, приходящиеся на долю акционеров, имеющих право участия в прибыли</b>	<b>41,892,048</b>
<b>Итого обязательства и остатки на счетах акционеров с правом участия в прибыли</b>	<b>69,143,662</b>

Чистый доход в сумме 1,694,055 тысяч тенге, полученный Фондом по результатам деятельности за январь 2025 года, был распределен между суб - фондами и включен в чистые активы, приходящие на долю акционеров, имеющих право участия в прибыли.

Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd

Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года

(в тысячах казахстанских тенге)

5 Инвестиционная недвижимость

	Земля	Здания и сооружения	Прочее	Незавершенное строительство и неустановленное оборудование	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>					
<b>На 31 января 2025 года</b>	-	-	-	-	-
Передано в результате создания Суб - фонда 1 (Примечание 4)	30,666,575	25,696,222	3,949,712	36,238	60,348,747
Приобретено	-	-	181,377	234,696	416,073
Капитальный ремонт и ввод в эксплуатацию	-	234,811	36,123	(270,934)	-
Выбыло	-	(334,856)	(61,632)	-	(396,488)
Переоценка	2,903,290	(1,780,616)	(279,045)	-	843,629
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b>33,569,865</b>	<b>23,815,561</b>	<b>3,826,535</b>	<b>-</b>	<b>61,211,961</b>

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**5 Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

На 31 декабря 2025 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 61,211,961 тысяча тенге является предметом обеспечения банковских займов (Примечание 12).

Поступления в незавершенном строительстве включают расходы капитального характера, в том числе ремонт и обслуживание, относящиеся к инвестиционной недвижимости, генерировавшей арендный доход в течение 2025 года.

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

	<u>2025</u>
Доходы от аренды инвестиционной недвижимости	18,329,001
Прямые операционные расходы, которые привели к получению дохода от аренды	<u>(3,362,245)</u>
<b>Прибыль от операционной аренды</b>	<b><u>14,966,756</u></b>

**Оценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости**

*Иерархия справедливой стоимости*

По состоянию на 31 декабря 2025 года вся завершенная инвестиционная недвижимость Суб - фонда 1 отражается по справедливой стоимости, определяемой по оценке уровня 3 (Примечание 3).

Оценка была проведена ТОО «Anderson Qazaqstan», независимым профессиональным оценщиком. Руководство Суб - фонда 1 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.

**6 Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов**

	<u>31.12.2025</u>
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов связанным сторонам	425,032
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов	4,874
Минус: резерв под обесценение	<u>(425,032)</u>
<b>Итого авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов</b>	<b><u>4,874</u></b>

Движение в резерве под обесценение приведено ниже:

	<u>2025</u>
Резерв на начало	-
Передано при выделении Суб – фонда 1	<u>(425,032)</u>
<b>Резерв на конец</b>	<b><u>(425,032)</u></b>

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**7 Займы, выданные связанным сторонам**

*Телбасы Серік Қарабекұлы*

Суб – фонду 1 передана сумма беспроцентного займа в размере 5,571,623 тысячи тенге по договорам с владельцем акций, передача также включала сумму дисконта в размере 1,205,341 тысячу тенге.

В 2025 году займы, выданные связанной стороне досрочно погашены в полном объеме. Дисконт признан в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе финансовых доходов в полном объеме (Примечание 20).

**8 Авансы выданные и прочие текущие активы**

	<b>31.12.2025</b>
Авансы, выданные под поставку запасов и оказание услуг	71,195
Авансы, выданные связанным сторонам	47,690
Расходы будущих периодов	35,880
Предоплата по прочим налогам	20,564
Минус: резерв под обесценение	(27,802)
<b>Итого авансы выданные и прочие текущие активы</b>	<b>147,527</b>

Движение в резерве под обесценение выданных авансов приведено ниже:

	<b>2025</b>
Резерв на начало	-
Передано при создании Суб – фонда 1	(33,880)
Восстановлено	6,078
<b>Резерв на конец</b>	<b>(27,802)</b>

**9 Дебиторская задолженность**

	<b>31.12.2025</b>
Дебиторская задолженность арендаторов	732,651
Дебиторская задолженность связанных сторон	436,574
Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки	(179,855)
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>989,370</b>

Движение в резерве под ожидаемые кредитные убытки приведено ниже:

	<b>2025</b>
Резерв на начало	-
Передано при создании Суб – фонда 1	(265,018)
Восстановлено	85,163
<b>Резерв на конец</b>	<b>(179,855)</b>

Подверженность дебиторской задолженности кредитному риску раскрыта в Примечании 27.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**10 Денежные средства и их эквиваленты**

	<b>31.12.2025</b>
Денежные средства на депозитных счетах	1,169,447
Денежные средства на текущих банковских счетах	34,805
Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки	(120)
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>1,204,132</b>

На 31 декабря 2025 года денежные средства на депозитных счетах размещены в национальной валюте на срок с 31 декабря 2025 года по 5 января 2026 года, ставка вознаграждения 16.5%-17%.

Доход по вознаграждению составил 134,287 тысяч тенге и отражен в составе финансовых доходов (Примечание 20).

Движение в резерве под ожидаемые кредитные убытки приведено ниже:

	<b>2025</b>
Резерв на начало	-
Передано при выделении Суб – фонда 1	(208)
Восстановлено	88
<b>Резерв на конец года</b>	<b>(120)</b>

Подверженность денежных средств и их эквивалентов кредитному риску раскрыта в Примечании 27.

**11 Дивиденды**

*Дивиденды*

За период с 1 февраля по 31 декабря 2025 года на основании решений собраний акционеров распределено чистого дохода по результатам деятельности в сумме 8,787,880 тысяч тенге и дополнительно из чистых активов, распределенных на 1 февраля 2025 года 985,600 тысяч тенге в качестве дивидендов.

Суб - фонд 1 выплатил дивиденды в полном объеме в сумме 9,773,480 тысяч тенге.

**12 Займы**

	<b>31.12.2025</b>
АО «ForteBank»	14,624,261
Начисленное вознаграждение	15,233
<b>Итого займы</b>	<b>14,639,494</b>
Долгосрочная часть банковских займов	12,457,704
Текущая часть банковских займов	2,181,790

По состоянию на 31 декабря 2025 года, условия договоров были следующие:

	Валюта	Год погашения	Ставка вознаграждения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
АО «ForteBank»	USD	2032	6.25%	14,624,261	14,639,494
<b>Итого на 31 декабря 2025 года</b>				<b>14,624,261</b>	<b>14,639,494</b>

Банковские кредиты обеспечены инвестиционной недвижимостью, балансовой стоимостью 61,211,961 тысяча тенге (Примечание 5).

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**12 Займы (продолжение)**

17 сентября 2025 года с АО «ForteBank» подписано Соглашение об открытии кредитной линии для рефинансирования займов АО «Народный Банк». Лимит кредитной линии установлен в размере 30,000 тысяч долларов США, срок погашения 17 сентября 2032 года. За пользование кредитами, предоставляемыми в рамках не возобновляемого лимита установлено вознаграждение по плавающей ставке в размере «Верхняя граница диапазона ставки, устанавливаемой Федеральной Резервной системой США» + 2 % (два) годовых. Плавающая ставка вознаграждения пересматривается не более четырех раз в год, и не ранее трех месяцев с даты последнего пересмотра значения ставки вознаграждения по банковскому займу.

Подверженность займов рискам ликвидности, изменения процентной ставки и валютному рискам раскрыта в Примечании 27.

**13 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, 20-22%.

	<b>31.12.2025</b>
Обеспечительные взносы арендаторов	1,960,405
Признанный дисконт	(894,422)
<b>Итого прочие долгосрочные обязательства</b>	<b>1,065,983</b>

Движение дисконта было следующее:

	<b>2025</b>
Дисконт на начало	-
Передано при создании Суб – фонда 1	(933,160)
Дисконт при первоначальном признании	(266,349)
Амортизация признанного дисконта	305,087
<b>Дисконт на конец</b>	<b>(894,422)</b>

**14 Торговая кредиторская задолженность**

	<b>31.12.2025</b>
Торговая кредиторская задолженность	157,888
Торговая кредиторская задолженность связанным сторонам	128,369
<b>Итого торговая кредиторская задолженность</b>	<b>286,257</b>

Подверженность торговой кредиторской задолженности риску ликвидности раскрыта в Примечании 27.

**15 Прочие текущие обязательства**

	<b>31.12.2025</b>
Авансы, полученные от арендаторов	1,681,167
Налог на добавленную стоимость к оплате	388,739
Обеспечительные взносы арендаторов	460,110
Начисленные расходы на аудит и оценку	30,000
Задолженность по начисленным отпускам работникам	3,852
Обязательства по налогам	36
Прочее	401
<b>Итого прочие текущие обязательства</b>	<b>2,564,305</b>

Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd  
 Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025  
 года  
 (в тысячах казахстанских тенге)

16 Доходы от аренды / Выручка по договорам с покупателями

	За период с даты создания до 31 декабря 2025
<b>Доходы от аренды</b>	
Доходы от аренды	18,329,001
<b>Итого доход от аренды</b>	<b>18,329,001</b>

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

	За период с даты создания до 31 декабря 2025
Коммунальные услуги и эксплуатационные платежи	1,031,632
Доходы от рекламы	282,275
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>1,313,907</b>

**Сроки признания выручки:**

	За период с даты создания до 31 декабря 2025
Услуги оказываются в течение периода времени	1,313,907
<b>Итого доходы</b>	<b>1,313,907</b>

17 Себестоимость

	За период с даты создания до 31 декабря 2025
Услуги по управлению торговым центром	2,854,672
Коммунальные услуги	1,042,036
Налоги и платежи	452,103
Маркетинговые услуги	185,704
Страхование	64,798
<b>Итого себестоимость</b>	<b>4,599,313</b>

18 Общие и административные расходы

	За период с даты создания до 31 декабря 2025
Профессиональные услуги	276,082
Расходы по оплате труда и связанные налоги	161,962
Амортизация нематериальных активов	2,823
Страхование	262
Прочее	6,529
<b>Итого общие и административные расходы</b>	<b>447,658</b>

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

<b>19</b>	<b>Прочие расходы, нетто</b>	<b>За период с даты создания до 31 декабря 2025</b>
	Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости, нетто	(360,405)
	Восстановление резерва по ожидаемым кредитным убыткам по дебиторской задолженности (Примечание 9)	85,163
	Доход от списания обязательств	741
	Доходы по штрафам и возмещению ущерба	72,601
	Восстановление резерва по ожидаемым кредитным убыткам по денежным средствам (Примечание 10)	88
	Восстановление резерва под обесценение авансов выданных (Примечание 8)	6,078
	Списание дебиторской задолженности и авансов выданных	(4,284)
	НДС, не относимый в зачет	(20,796)
	Прочие расходы, нетто	(21,887)
	<b>Итого прочие расходы, нетто</b>	<b>(242,701)</b>
<b>20</b>	<b>Финансовые доходы</b>	<b>За период с даты создания до 31 декабря 2025</b>
	Амортизация дисконта по займам, выданным связанным сторонам (Примечание 7)	1,205,341
	Первоначальный дисконт при получении обеспечительных платежей арендаторов (Примечание 13)	266,349
	Полученные субсидии по ранее выплаченным процентам	39,278
	Вознаграждение по банковским депозитам (Примечание 10)	134,287
	<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>1,645,255</b>
<b>21</b>	<b>Финансовые расходы</b>	<b>За период с даты создания до 31 декабря 2025</b>
	Вознаграждение по банковским займам (Примечание 27)	(1,089,593)
	Амортизация дисконта по платежам арендаторов (Примечание 13)	(305,087)
	Расходы по комиссии банка за предоставление займа	(32,480)
	<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>(1,427,160)</b>
<b>22</b>	<b>Расход по подоходному налогу</b>	<b>За период с даты создания до 31 декабря 2025</b>
	Текущий подоходный налог	-
	Отложенный налог	(322,248)
	<b>Итого расход по подоходному налогу</b>	<b>(322,248)</b>

Сверка между расходом по корпоративному подоходному налогу, указанному в финансовой отчетности Суб - фонда 1, и бухгалтерской прибылью до налогообложения, умноженной на ставку подоходного налога, представлена ниже:

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**22 Расход по подоходному налогу (продолжение)**

	<b>За период с даты создания до 31 декабря 2025</b>
Прибыль до налогообложения	15,866,640
Расчетная сумма налога по установленной ставке, 20%	(3,173,328)
Необлагаемый доход от аренды <sup>1</sup>	19,995,088
Расходы, не подлежащие вычету <sup>1</sup>	(17,309,462)
Переоценка инвестиционной недвижимости	168,726
Налоговый эффект расходов и доходов, не изменяющих налоговую базу	(3,272)
<b>Итого расход по подоходному налогу</b>	<b>(322,248)</b>

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

Отложенные налоговые активы и обязательства признаны в отношении следующих статей:

	<b>31.12.2025</b>	<b>Отнесено на счёт прибыли или убытка</b>	<b>Передано при создании Суб – фонда 1</b>
<b>Отложенные налоговые активы</b>			
Дебиторская задолженность	8,428	(5,356)	13,784
Начисленные обязательства	525	(1,333)	1,858
Налоги в пределах уплаченных	2	2	-
Займы, выданные связанным сторонам		(244,434)	244,434
Переносимые налоговые убытки	5,939	(71,127)	77,066
<b>Итого отложенные активы</b>	<b>14,894</b>	<b>(322,248)</b>	<b>337,142</b>

**23 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 2025 года включает одного человека. Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в общие и административные расходы, составляет 50,255 тысяч тенге.

Вознаграждение, выплаченное Совету директоров за 2025 год, составило 165,230 тысяч тенге.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**23 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

**с) Операции со связанными сторонами**

Сделки между связанными сторонами включают операции с компаниями, находящимися под контролем конечной контролирующей стороны и участниками Фонда и Суб – фонда 1.

Непогашенные сальдо на 31 декабря 2025 года были следующие:

	<u><b>31.12.2025</b></u>
<b>Компании под контролем конечной контролирующей стороны</b>	
Дебиторская задолженность	436,574
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(52,619)
Авансы, выданные под поставку долгосрочных активов	425,032
Резерв под обесценение авансов выданных под поставку долгосрочных активов	(425,032)
Авансы выданные и прочие текущие активы	47,690
Торговая кредиторская задолженность	(128,369)
Прочие текущие обязательства	<u>(10)</u>

Сделки за период с 1 февраля по 31 декабря 2025 год были следующие:

	<u><b>2025</b></u>
<b>Компании под контролем конечной контролирующей стороны</b>	
Доходы	1,399,009
Себестоимость	(3,040,375)
Общие и административные расходы	(162,412)
Прочие доходы (расходы)	<u>11,647</u>
Приобретение основных средств	<u>160,394</u>
<b>Конечная контролирующая сторона</b>	
Финансовые доходы	1,205,341
Выплата дивидендов	<u>(9,773,480)</u>

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

**24 Геополитическая ситуация**

В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в т. ч. в 2025 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. Влияние конфликта сказывается не только на экономической активности двух стран, но и на глобальной экономике. В результате введения санкций во многих странах мира возросли цены на сырьевые и продовольственные товары, нарушены установленные связи между поставками ресурсов, наблюдается инфляционное воздействие на цены, аналитики также прогнозируют экономические последствия для мировой промышленности.

Военная операция США и Израиля против Ирана вызвала масштабную реакцию финансовых рынков.

## **24 Геополитическая ситуация (продолжение)**

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, а также со странами Ближнего Востока. Однако последствия сложившейся ситуации прямо могут повлиять не только на компании, имеющие непосредственное отношение к странам участникам конфликта.

В целях управления страновым риском, Суб - фонд 1 контролирует операции с контрагентами в целях избегания рисков.

## **25 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.

Цены на многие товары, в том числе на продукты питания, остаются высокими. За 2025 год экономика Казахстана выросла на 6.5%. В 2025 году инфляция в Казахстане составила 12.3%.

В связи с ростом геополитической напряженности в 2025 году продолжался существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках.

В 2025 году Национальный банк Казахстана ужесточал денежно-кредитную политику на фоне инфляционных рисков. Год начался со ставкой 15,25% (январь) затем она выросла до 16,5%. К концу года (октябрь) ставка была повышена до 18%. Казахстан придерживается режима инфляционного таргетирования и свободно плавающего обменного курса, а ввиду значительной степени интеграции в мировую экономику, циклы денежно-кредитной политики в развитых странах и динамика мировых цен оказывают влияние на макроэкономические показатели РК.

Суб - фонд 1 продолжает оценивать эффект данных событий и изменений экономических условий на свою деятельность.

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

## **26 Договорные и условные обязательства**

### **а) Судебные иски**

Суб - фонд 1 участвует в различных несущественных судебных разбирательствах, относящихся к её операционной деятельности, таких как требования по возмещению имущественного ущерба. Суб - фонд 1 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 его финансовое положение или результаты операционной деятельности.

Суб - фонд 1 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.

**26 Договорные и условные обязательства (продолжение)**

**b) 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 пеню, 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 определенных обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды.

Менеджмент Суб - фонда 1 полагает, что соответствующие положения законодательства интерпретированы им правильно, и что позиция Суб - фонда 1, принятая в части налогового и валютного законодательства, будет успешно защищена в случае любого спора.

25 декабря 2025 года правительство Республики Казахстан приняло новый Налоговый кодекс, который вступил в силу с 1 января 2026 года. Целью нового Налогового кодекса является оптимизация фискальной политики государства в соответствии со структурными реформами, предложенными Президентом Республики Казахстан.

Суб – фонд 1 проанализировал новый Налоговый кодекс и ожидает, что его введение окажет существенное влияние на операции Суб – фонда 1, а также может внести дополнительную административную нагрузку.

**c) 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 Суб – фонд 1 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**

Суб - фонд 1 обязан 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 Суб - фонд 1 соблюдает государственные требования по охране окружающей среды, нельзя быть уверенными в том, что не существует условных обязательств.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**27 Управление финансовыми рисками**

В связи со своей деятельностью Суб - фонд 1 подвержен различным финансовым рискам, связанным с её финансовыми инструментами. Основные финансовые инструменты Суб - фонда 1 включают:

	<u>31.12.2025</u>
<b>Финансовые активы</b>	
Дебиторская задолженность	989,370
Денежные средства и их эквиваленты	1,204,132
Задолженность Суб - фонда 2	2,614,268
<b>Финансовые обязательства</b>	
Займы	(14,639,494)
Торговая кредиторская задолженность	<u>(286,257)</u>

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

**Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Суб - фонда 1 финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющимися у Суб - фонда 1 дебиторской задолженностью, займами выданными, денежными средствами и их эквивалентами.

*Дебиторская задолженность*

Подверженность Суб - фонда 1 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. Суб - фонд 1 постоянно отслеживает дебиторскую задолженность для минимизации сомнительной задолженности.

Балансовая стоимость дебиторской задолженности представляет собой максимальную подверженность кредитному риску.

*Денежные средства и их эквиваленты*

Кредитный риск, относящийся к денежным средствам, отслеживается и контролируется руководством Суб - фонда 1 в соответствии с политикой Суб - фонда 1. 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.

<b>Банк</b>	<b>Местонахождение</b>	<b>Рейтинг</b>	<b>31.12.2025</b>
АО Народный Банк Казахстана	Казахстан	BBB-/BB+	1,182,336
АО Forte Bank	Казахстан	Ba2	21,916
<b>Итого на текущих и депозитных счетах</b>			<b><u>1,204,252</u></b>

**Риск ликвидности**

Риск ликвидности - это риск возникновения у Суб - фонда 1 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.

Суб - фонд 1 регулярно отслеживает потребность в ликвидных средствах, и руководство обеспечивает наличие средств в объеме, достаточном для выполнения любых наступающих обязательств.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**27 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

Финансовые обязательства Суб - фонда 1 на 31 декабря 2025 года должны быть погашены в следующие сроки:

**На 31 декабря 2025 года**

	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет	Денежные потоки по договору	Балансовая стоимость
Займы	770,143	766,570	1,504,930	13,151,397	1,675,791	17,868,831	<b>14,639,494</b>
Торговая кредиторская задолженность	286,257	-	-	-	-	286,257	<b>286,257</b>
<b>Итого</b>	<b>1,056,400</b>	<b>766,570</b>	<b>1,504,930</b>	<b>13,151,397</b>	<b>1,675,791</b>	<b>18,155,088</b>	<b>14,925,751</b>

**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.

**Ценовой риск**

Суб - фонд 1 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**

Изменения ставок вознаграждения оказывают влияние, в основном, на привлеченные процентные займы и кредиты, изменяя их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой вознаграждения), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой вознаграждения). Руководство Суб – фонда 1 не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться риски изменения ставки вознаграждения Суб – фонда 1 между займами с фиксированной и переменной ставками вознаграждения.

Однако при привлечении новых кредитов и займов, вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Суб – фонда 1 на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, руководство решает на основе собственных профессиональных суждений.

Приведенный ниже анализ чувствительности проводился исходя из рисков колебания процентной ставки по производным инструментам на отчетную дату. Обязательства с плавающей процентной ставкой проанализированы на основании допущения о том, что сумма задолженности по состоянию на отчетную дату не менялась в течение года. При подготовке управленческой отчетности по риску изменения процентной ставки для ключевого руководства Суб – фонда 1 используется допущение об изменении процентной ставки на 1%, что соответствует ожиданиям руководства в отношении разумно возможного колебания процентных ставок.

Если бы процентные ставки по обязательствам были на 1% больше/меньше и все прочие переменные оставались постоянными, то прибыль Суб – фонда 1 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года уменьшилась бы на 53,203 тысячи тенге, и нераспределенная прибыль по состоянию на 31 декабря 2025 года уменьшилась бы на 10,641 тысячу тенге.

Никакие финансовые инструменты с фиксированной ставкой вознаграждения Суб – фонд 1 не учитывает в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли и убытка за период, либо как имеющих в наличии для продажи. Поэтому какое-либо изменение ставок вознаграждения на отчетную дату не повлияло бы на величину чистых активов, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций за период.

**Суб - фонд 1 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**27 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

**Валютный риск**

Суб – фонд 1 подвергается валютному риску, осуществляя покупки в валюте, отличной от функциональной валюты Суб – фонда 1. На 31 декабря Суб – фонд 1 имеет следующие финансовые инструменты, выраженные в валюте, отличной от функциональной:

<b>31 декабря 2025 года</b>	<b>Доллар США</b>
Займы	(14,639,494)
<b>Чистая валютная позиция</b>	<b>(14,639,494)</b>

**Анализ чувствительности**

Ослабление курса тенге на 10% по отношению к доллару США по состоянию на 31 декабря 2025 года привело бы к (уменьшению) увеличению дохода после налогообложения на суммы, показанные ниже. Этот анализ предполагает, что все остальные переменные остаются неизменными.

	<b>Доллар США</b>
31 декабря 2025 года	(1,171,160)

**Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью**

	<b>2025</b>
<b>На 1 января</b>	<b>-</b>
Передано при создании Суб – фонда 1	22,462,640
Поступление займов	16,240,200
Погашение займов	(23,422,937)
Начисленные расходы по процентам	1,089,593
Выплаченные проценты	(1,281,993)
Курсовая разница	(448,009)
<b>На 31 декабря</b>	<b>14,639,494</b>

**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 Суб – фонда 1, которые учтены в отчете о финансовом положении:

	<b>Балансовая стоимость 31.12.2025</b>	<b>Справедливая стоимость 31.12.2025</b>
<b>Финансовые активы</b>		
<i>Уровень 2</i>		
Дебиторская задолженность	989,370	989,370
Денежные средства и их эквиваленты	1,204,132	1,204,132
Задолженность Суб - фонда 2	2,614,268	2,614,268
<b>Финансовые обязательства</b>		
<i>Уровень 2</i>		
Займы	(14,639,494)	(14,639,494)
Кредиторская задолженность	(286,257)	(286,257)

**27 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

**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.

**28 События после отчетной даты**

В период после отчетной даты и до выпуска настоящей финансовой отчетности на основании решений собраний акционеров Суб – фонд 1 начислил и выплатил дивиденды в сумме 3,662,160 тысяч тенге, в том числе по результатам деятельности за 2025 год в сумме 1,570,480 тысяч тенге и за период деятельности в 2026 году 2,091,680 тысяч тенге.

Руководство Суб – фонда 1 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.

**Финансовая отчетность Суб – фонда 2  
Частной компании открытого инвестиционного типа  
TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd  
с отчетом независимых аудиторов за период  
с 1 февраля по 31 декабря 2025 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 ЧИСТЫХ АКТИВАХ, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА ДОЛЮ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ИНВЕСТИРСКИХ АКЦИЙ .....	12
<b>Примечания к финансовой отчетности</b>	
1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	13
2 СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ .....	14
3 ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ БУХГАЛТЕРСКИЕ СУЖДЕНИЯ И ОЦЕНКИ .....	29
4 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ В СУБ – ФОНД 2.....	32
5 ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	33
6 АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ И ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ .....	33
7 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	34
8 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ.....	34
9 ДИВИДЕНДЫ .....	35
10 ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	35
11 ТОРГОВАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	35
12 ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	35
13 ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ / ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ.....	36
14 СЕБЕСТОИМОСТЬ .....	36
15 ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ .....	36
16 ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО.....	37
17 ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ .....	37
18 ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ .....	37
19 РАСХОД ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ .....	37
20 ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.....	38
21 ГЕОПОЛИТИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ.....	39
22 ИНФЛЯЦИЯ И ТЕКУЩИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ .....	39
23 ДОГОВОРНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	40
24 УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ.....	41
25 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....	43

**Заявление руководства Суб – фонда 2 об ответственности за подготовку и утверждение финансовой отчетности за период с 1 февраля по 31 декабря 2025 года**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном отчёте независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов в отношении финансовой отчетности Суб - фонда 2, входящего в состав ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd (далее – «Фонд»).

Руководство Суб - фонда 2, входящего в состав Фонда, отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также результаты его деятельности, движение денежных средств и изменения в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года 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 Суб - фонда 2; и
- оценку способности Суб - фонда 2 продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Суб - фонде 2;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Суб - фонда 2, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о финансовом положении Суб - фонда 2 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 Суб - фонда 2; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Финансовая отчетность Суб - фонда 2 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена руководством Суб – фонда 2 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
Исполняющий обязанности генерального директора  
Идрисов А.





Crowe Audit Astana Limited Liability Partnership LLP ПОО "Crowe Audit Astana Limited Liability Partnership"  
www.crowe.com/kz www.crowe.com/kz

55/22 Mangilik El Ave., block C4.3,  
office 231  
010000 Astana  
Kazakhstan  
Tel.: +7 (7172) 79 66 10

Проспект Мәңгілік Ел, 55/22, блок С4.3,  
оф. 231  
Астана, 010000  
Республика Казахстан  
Тел.: +7 (7172) 79 66 10

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

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

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

### Акционерам и Совету директоров Суб – фонда 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd

#### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Суб - фонда 2, входящего в состав ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd (далее – «Суб - фонд 2»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года и отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций, отчета о движении денежных средств за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, 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 Суб - фонда 2 на 31 декабря 2025 года, а также финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, 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 Суб – фонду 2 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.

#### Ответственность руководства за финансовую отчетность

Руководство Суб - фонда 2 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 Суб - фонда 2 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 Суб - фонд 2, прекратить его 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 Суб - фонда 2.

#### **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 Суб – фонда 2;
- 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 Суб - фонда 2 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 Суб - фонд 2 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.

Лидия Петрук  
Аудитор



Квалификационное свидетельство аудитора № 0000546 от 08.07.2003 года

г. Астана, район Есиль, Проспект Мәңгілік Ел, 55/22, блок С4.3, оф.231

31 марта 2026 года

Альберто Симончини



Директор ООО «Crowe Audit Astana Limited Liability Partnership»

Коммерческая лицензия на занятие аудиторской деятельностью на территории Международного финансового центра «Астана» №AFSA-O-CD-2019-0078, выданная Комитетом МФЦА по регулированию финансовых услуг 26 июня 2019 года

Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd  
 Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года  
 (в тысячах казахстанских тенге)

	Прим.	31.12.2025
<b>АКТИВЫ</b>		
<b>Долгосрочные активы</b>		
Инвестиционная недвижимость	5	17,834,129
Отложенные налоговые активы	19	3,729
<b>Итого долгосрочные активы</b>		<b>17,837,858</b>
<b>Текущие активы</b>		
Подоходный налог к возмещению		7,200
Авансы выданные и прочие текущие активы	6	13,900
Дебиторская задолженность	7	228,870
Денежные средства и их эквиваленты	8	515,553
<b>Итого текущие активы</b>		<b>765,523</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>18,603,381</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Прочие долгосрочные обязательства	10	226,491
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>226,491</b>
<b>Текущие обязательства</b>		
Задолженность перед Суб - фондом 1	4	2,614,268
Торговая кредиторская задолженность	11	65,190
Прочие текущие обязательства	12	734,518
<b>Итого текущие обязательства</b>		<b>3,413,976</b>
<b>Обязательства (за исключением чистых активов, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций)</b>		<b>3,640,467</b>
<b>Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций</b>		<b>14,962,914</b>

Финансовая отчетность Суб-фонда 2 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена Руководством Суб-фонда 2 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
 Исполняющий обязанности генерального директора

Идрисов А



**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за период с 1 февраля по**  
**31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

	Прим.	<b>С 1 февраля по 31 декабря 2025</b>
Доходы от аренды	13	5,276,888
Выручка по договорам с покупателями	13	641,705
Себестоимость	14	(1,611,297)
<b>Валовый доход</b>		<b>4,307,296</b>
Общие и административные расходы	15	(9,625)
Прочие расходы, нетто	16	(146,428)
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости	5	923,352
<b>Операционный доход</b>		<b>5,074,595</b>
Финансовые доходы	17	126,956
Финансовые расходы	18	(80,125)
<b>Доход до налогообложения</b>		<b>5,121,426</b>
Расход по подоходному налогу	18	(4,301)
<b>Увеличение чистых активов, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций, от операционной деятельности</b>		<b>5,117,125</b>

Финансовая отчетность Суб-фонда 2 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена Руководством Суб-фонда 2 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
Исполняющий обязанности генерального директора

Идрисов А.



Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd  
 Отчет о движении денежных средств за период с 1 февраля по  
 31 декабря 2025 года

(в тысячах казахстанских тенге)

	Прим.	С 1 февраля по 31 декабря 2025
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>		
Денежные средства, полученные от покупателей		6,420,682
Авансы полученные		223,786
Поступление обеспечительных взносов от арендаторов		109,251
Вознаграждение по банковским депозитам		37,680
Денежные средства, выплаченные поставщикам		(1,694,012)
Авансы выплаченные		(1,315)
Выплаты налогов и других платежей в бюджет		(382,188)
Прочие выплаты		(189)
<b>Чистые денежные потоки, полученные в операционной деятельности</b>		<b>4,713,695</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>		
Приобретение инвестиционной недвижимости	5	(38,551)
<b>Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(38,551)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>		
Выплата дивидендов	9	(4,441,950)
<b>Чистые денежные потоки, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(4,441,950)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств</b>		<b>233,194</b>
Изменение в резерве под ожидаемые кредитные убытки	8	4
Денежные средства на начало	4	282,355
<b>Денежные средства на конец</b>	<b>8</b>	<b>515,553</b>

Финансовая отчетность Суб-фонда 2 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена Руководством Суб-фонда 2 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
 Исполняющий обязанности генерального директора  
 Идрисов А.



Показатели отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-43, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

**Суб фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Отчет об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских**  
**акций за период с 1 февраля по 31 декабря 2025 года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

	Прим.	
<b>Чистые активы, приходящиеся на владельцев инвесторских акций, на 31 января</b>		<b>-</b>
Увеличение от распределения чистых активов в Суб - фонд 2	4	14,287,739
Распределение в пользу владельцев инвесторских акций		(4,441,950)
<b>Чистое увеличение от операций с акциями</b>		<b>9,845,789</b>
<b>Увеличение чистых активов, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций, от операционной деятельности</b>		<b>5,117,125</b>
<b>Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций, по состоянию на 31 декабря</b>		<b>14,962,914</b>

Финансовая отчетность Суб-фонда 2 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена Руководством Суб-фонда 2 31 марта 2026 года и от его имени подписана:

  
 \_\_\_\_\_  
**Исполняющий обязанности генерального директора**

**Идрисов А.**



Показатели отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на долю владельцев инвесторских акций следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-43, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**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 – Фонд).

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 являлся 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.

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

31 января 2025 года на основании специального решения акционеров ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd утверждена конвертация инвесторских акций и отражения отдельных пулов недвижимости и иного имущества в рамках зонтичного фонда в суб - фондах, права на которое имеют держатели одного класса инвесторских акций (Примечание 4).

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
(в тысячах казахстанских тенге)

**1 Общая информация (продолжение)**

Суб-фонд 2 является частью ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd. Суб – фонд 2 не является отдельным юридическим лицом и осуществляет свою деятельность в рамках ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd в соответствии с Уставом.

Конечной контролирующей стороной Фонда на 31 декабря 2025 года является г-н Төлбасы Серік Қарабекұлы, гражданин Республики Казахстан.

Финансовая отчетность Суб – фонда 2 за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года, была утверждена к выпуску Руководством Суб-фонда 2 31 марта 2026 года.

**2 Существенные положения учетной политики**

**a) 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.

Руководство Суб – фонда 2 опубликовало настоящую финансовую отчетность в дополнение к отчетам Фонда. Настоящую финансовую отчетность следует рассматривать в совокупности с отчетами Фонда.

**b) База для определения стоимости**

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**

Руководство Суб – фонда 2 исходит из того, что суб – фонд будет продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности, и при проведении данной оценки руководство учло текущие намерения и финансовое положение Суб - фонда.

**d) Пересчет иностранной валюты**

**Функциональная валюта**

Настоящая финансовая отчетность представлена в казахстанских тенге (далее – «тенге»), который является функциональной валютой Суб фонда 2 и валютой представления данной финансовой отчетности. Все значения, представленные в данной 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### **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 финансовой отчетности:

	<u><b>31.12.2025</b></u>
Доллар США	<u>505.53</u>

### **е) 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 Суб-фонда 2 должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку.

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

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность 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.

Суб – фонд 2 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 Суб – фонд 2 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 Суб – фонд 2 классифицировал активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии справедливой стоимости, как указано выше.

### **f) 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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 Суб – фонд 2 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, суб -фонд 1 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.

Суб – фонд 2 учитывает влияние законодательства в области здравоохранения, безопасности и охраны окружающей среды при проведении оценки ожидаемых сроков полезного использования и расчетной ликвидационной стоимости. Кроме того, Суб – фонд 2 учитывает влияние вопросов, связанных с изменением климата, включая физические риски и риски переходного периода. В частности, Суб – фонд 2 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 Суб – фонда 2, работающих на углеводородном сырье, или введения дополнительных требований в отношении энергоэффективности объектов, принадлежащих Суб – фонду 1.

### **g) Обесценение нефинансовых активов**

На каждую отчетную дату Суб – фонд 2 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, Суб – фонд 2 определяет возмещаемую стоимость группы активов, генерирующей денежные средства, к которой принадлежит актив.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### *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.

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.

Суб – фонд 2 определяет сумму обесценения, исходя из подробных бюджетов и прогнозных расчетов, которые подготавливаются для единицы, генерирующей денежные средства. Эти планы и прогнозные 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.

### *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.

## **h) Аренда**

В момент заключения договора Суб – фонд 2 оценивает, является ли соглашение арендой либо содержит ли оно признаки аренды. Иными словами, Суб – фонд 2 определяет, передает ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение

### *Суб – фонд 2 в качестве арендатора*

Суб – фонд 2 применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Суб – фонд 2 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*

Суб – фонд 2 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Суб – фонду 2 или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

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 Суб – фонд 2 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 Суб – фонд 2 исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение суб – фондом 1 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 Суб фонд 1 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, Суб фонд 1 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.

### *Суб - фонд 2 в качестве арендодателя*

Аренда, по которой у Суб - фонда 2 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.

## **i) Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка**

Финансовые активы Суб - фонда 2 представлены дебиторской задолженностью 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 Суб – фондом 2 для управления этими активами.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### *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.

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. Суб – фонд 2 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 Суб – фонд 2 применил 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 Суб – фондом 1 для управления финансовыми активами, описывает способ, которым Суб – фонд 2 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 Суб – фонд 2 принимает на себя обязательство купить или продать актив.

### *Денежные средства и эквиваленты денежных средств*

Денежные средства и краткосрочные депозиты в отчете о финансовом положении включают денежные средства в банках 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 Суб – фонда 2 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### *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, Суб – фонд 2 относит денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность.

### *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 Суб – фонд 2 не имеет финансовых активов (долговых инструментов), оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

### *Финансовые активы, классифицированные по усмотрению Суб – фонда 2 как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долевые инструменты)*

При первоначальном признании Суб фонд 2 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 Суб – фонд 2 получает выгоду от таких поступлений в качестве возмещения части стоимости финансового актива.

В этом случае такие прибыли отражаются в составе прочего совокупного дохода. Долевые инструменты, классифицированные по усмотрению Суб – фонда 2 как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не оцениваются на предмет обесценения.

На отчетную дату Суб фонд 2 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 Суб - фонд 2 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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 Суб – фонда 2 о финансовом положении), если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек; либо
- Суб – фонд 2 передал свои права на получение денежных потоков от актива, либо взял на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Суб – фонд 2 передал практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Суб – фонд 2 не передал, но и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Суб - фонд 2 передал 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 Суб - фонд 2 не передал, но и не сохранил за собой практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, Суб - фонд 2 продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой она продолжает свое участие в нем. В этом случае Суб - фонд 2 также признает соответствующее обязательство.

Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Суб - фондом 2.

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 Суб - фонда 2.

### *Обесценение финансовых активов*

Суб - фонд 2 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 Суб - фонд 2 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.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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 Суб - фонд 2 применяет упрощенный подход при расчете ожидаемых кредитных убытков. Следовательно, Суб - фонд 2 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. Суб – фонд 2 использовал матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков, и общих экономических условий.

Суб - фонд 2 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 Суб - фонд 2 может прийти к заключению, что по финансовому активу произошел дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Суб - фонд 2 получит всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных по договору, без учета механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых Суб - фондом 2.

### **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 Суб-фонда 2 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 Суб – фонда 2 при первоначальном признании, как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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 Суб – фонд 2 является стороной по договору, не определенные по усмотрению Суб – фонда 2 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 Суб – фонда 2 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 Суб – фонда 2 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. Суб – фонд 2 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 Суб – фонда 2. 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.

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 относится торговая кредиторская задолженность.

### *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.

## **ж) Денежные средства и их эквиваленты**

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

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.

**2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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.

**к) 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 Суб – фондом 1 контроля над этими активами и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ними, будут получены Суб – фондом 1. 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.

**л) 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 Суб – фонда 2 в составе обязательств по предоплате по аренде.

**м) Оценочные обязательства и резервы**

Резервы признаются, если Суб – фонд 2 имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события; отток экономических выгод, который потребует для погашения этого обязательства, является вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такого обязательства. Если Суб – фонд 2 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 отчёте 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.

**п) Подоходный налог**

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

*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 Суб – фонда 2 по текущему подоходному налогу рассчитываются по ставке налога, действовавшей на дату отчета о финансовом положении.

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

### *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:

- Суб – фонд 2 имеет юридически закрепленное право зачесть текущие налоговые активы против текущих налоговых обязательств;
- Обязательства относятся к подоходному налогу, взимаемому одним и тем же налоговым органом;
- Суб – фонд 2 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.

### **о) Дивиденды**

Акционеры, владеющие Инвесторскими Акциями определенного класса акций, имеют право получать, в общем, не менее 80% от чистой прибыли без учета дохода от переоценки инвестиционной недвижимости, если иное не предусмотрено действующим правом МФЦА.

### **р) Чистые активы, приходящиеся на долю владельцев инвесторских акций**

Инвесторские акции подлежат погашению по требованию на сумму, равную пропорциональной доле в чистой стоимости активов. Остатки отражаются по сумме погашения, подлежащей выплате на отчетную дату, если бы владелец реализовал свое право на погашение этих остатков.

### **q) 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 Суб – фондом 1. 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 Суб – фондом 2. 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).

## **2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

Признание прочих доходов определяется посредством подписанных договоров. Цены устанавливаются внутри Суб – фонда 2. 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 Суб – фондом 2 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. Суб – фонд 2 анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента. Суб – фонд 2 пришел к выводу, что он выступает в качестве принципала по всем заключенным ею договорам, предусматривающим получение выручки, поскольку во всех случаях он 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, Суб – фонд 2 получает от покупателей краткосрочные авансовые платежи. В результате использования упрощения практического характера, предусмотренного МСФО (IFRS) 15, Суб – фонд 2 не корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного компонента финансирования, если в момент заключения договора он 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 Суб – фонд 2 передаст соответствующие товары или услуги. Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Суб – фонд 2 выполняет свои обязанности по договору (т.е. передает контроль над соответствующими товарами или услугами покупателю).

## **г) 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.

## **с) 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.

## **т) События после отчетной даты**

События, произошедшие после окончания года, которые предоставляют дополнительную информацию о положении Суб – фонда 2 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.

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
(в тысячах казахстанских тенге)

**и) Изменения в учетной политике**

Суб – фонд 2 впервые применил определенные стандарты и поправки, которые вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2025 года или позднее (если не указано иное). Суб – фонд 2 не применил досрочно какие-либо стандарты, интерпретации или поправки, которые были опубликованы, но еще не вступили в силу.

**Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»**

20 августа 2023 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов». Поправки вводят определение «конвертируемой валюты» и вносят следующие разъяснения:

- возможность обмена одной валюты на другую валюту существует тогда, когда организация в состоянии получить указанную другую валюту в пределах некоторого времени, с учетом обычной административной задержки, посредством рынка или механизма обмена валют, где в результате операции обмена создаются юридически защищенные права и обязанности;
- организация определяет, возможен ли обмен одной валюты на другую валюту на дату оценки и для конкретной цели. Если на дату оценки для конкретной цели организация в состоянии получить не более чем незначительную сумму другой валюты, считается, что возможность обмена валюты на указанную другую валюту отсутствует;
- при наличии нескольких обменных курсов указания стандарта не изменились, однако требование о том, что при невозможности временно обменять одну валюту на другую следует применить первый последующий обменный курс, по которому организация в состоянии получить другую валюту, отменено. В таких случаях организации необходимо будет определить расчетным путем текущий обменный курс.

Кроме того, поправками дополнены требования к раскрытию информации. Организация должна раскрыть следующую информацию:

- характер и финансовые последствия отсутствия возможности обмена некоторой валюты на другую валюту;
- используемый текущий обменный курс (курсы);
- процесс его (их) расчетной оценки; и
- риски, которым подвержена организация ввиду того, что данная валюта не может быть обменена на другую валюту.

Поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Суб – фонда 2.

**в) 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 Суб - фонда 2. Суб – фонд 2 намерен применить эти стандарты, поправки и разъяснения с даты их вступления в силу.

Руководство не ожидает, что применение стандартов, указанных выше, окажет существенное влияние на финансовую отчетность Суб – фонда 2 в последующие периоды.

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**2 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

<b>Стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2025 г.</b>	<b>Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с</b>
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"> <li>• поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»;</li> <li>• поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»;</li> <li>• поправки к МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»;</li> <li>• поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»;</li> <li>• поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»;</li> <li>• поправки к МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»;</li> <li>• поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»;</li> <li>• поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»;</li> <li>• поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки»</li> </ul>	
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 Суб – фонд 2, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Суб – фонд 2 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 Суб – фонда 2 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.

#### *Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки*

В отношении дебиторской задолженности Суб – фонд 2 применяет упрощенный подход к расчету ожидаемых кредитных убытков. Следовательно, Суб – фонд 2 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. Суб – фонд 2 использовал матрицу оценочных резервов, основанную на имеющемся опыте потерь по кредитам, скорректированную с учетом прогнозируемых факторов, специфичных для должников, и общих экономических условий (Примечание 24).

Суб – фонд 2 считает, что по финансовому активу произошел дефолт, если предусмотренные договором платежи просрочены на 90 дней. Однако в определенных случаях Суб – фонд 2 также может прийти к заключению, что по финансовому активу произошел дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Суб – фонд 2 получит, без учета механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых суб – фондом 1, всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных договором. Финансовый актив списывается, если у Суб – фонда 2 нет обоснованных ожиданий относительно возмещения предусмотренных договором денежных потоков.

#### *Переоценка инвестиционной недвижимости*

Суб- фонд 2 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.

Суб- фонд 2 привлек независимого специалиста по оценке для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2025 года.

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

Суб- фонд 2 имеет систему внутреннего контроля в отношении определения справедливой стоимости. Данная система включает привлечение независимой оценки сертифицированным оценщиком, который отчитывается непосредственно перед исполняющим обязанности генерального директора 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.

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки (продолжение)**

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 даты оценки справедливая стоимость объектов недвижимости основана на оценках, проведенных аккредитованным независимым оценщиком, который имеет опыт оценки аналогичных ТОО «Anderson Qazaqstan», объектов в Казахстане. Чистая прибыль от переоценки инвестиционной недвижимости в размере 923,352 тысячи тенге была признана в отчете о прибыли или убытке и совокупном доходе за период с даты учреждения до 31 декабря 2025 года.

Иерархия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2025 года:

<i>В тысячах тенге</i>		<b>Оценка справедливой стоимости с использованием</b>			
		<b>Котировок на активных рынках (Уровень 1)</b>	<b>Значи- тельных наблю- даемых исходных данных (Уровень 2)</b>	<b>Значи- тельных ненаблю- даемых исходных данных (Уровень 3)</b>	
<b>Дата оценки</b>	<b>Итого</b>				
Суб – фонд 2 (Shymkent Plaza)	31 декабря 2025	923,352	-	-	923,352

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.

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**3 Значительные бухгалтерские суждения и оценки (продолжение)**

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

Методы оценки		Существенные ненаблюдаемые переменные	Диапазон (средневзвешенный) 2025
Торговая недвижи- мость	Метод дисконтированных денежных потоков	Расчетная арендная плата за 1 м <sup>2</sup> в месяц	14,688
		Рост арендной платы в год	13%
		Пустующие в течение длительного срока площади	-
		Ставка дисконтирования	24.76%

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.

Суб- фонд 2 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 Суб- фонд 2 не смог 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 23.

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**4 Распределение чистых активов в Суб – фонд 2**

31 января 2025 года на основании специального решения акционеров ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd утверждена конвертация инвесторских акций и отражения отдельных пулов недвижимости и иного имущества в рамках зонтичного фонда в суб - фондах, права на которое имеют держатели одного класса инвесторский акций.

Балансовая стоимость чистых активов, приходящихся на долю владельцев выкупаемых акций предоставлены следующим образом:

	<b>На 1 февраля 2025 года</b>
	<b>Суб фонд 2</b>
	<b>(Shymkent Plaza)</b>
<b>Активы</b>	
<b>Долгосрочные активы</b>	
Инвестиционная недвижимость	16,879,624
Авансы, выданные на приобретение долгосрочных активов	21,750
Отложенные налоговые активы	8,030
<b>Итого долгосрочные активы</b>	<b>16,909,404</b>
<b>Текущие активы</b>	
Дебиторская задолженность	252,330
Авансы выданные и прочие текущие активы	21,218
Предоплата по текущему подоходному налогу	550
Денежные средства и их эквиваленты	282,355
<b>Итого текущие активы</b>	<b>556,453</b>
<b>Итого активы</b>	<b>17,465,857</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>	
Прочие долгосрочные обязательства	344,904
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>344,904</b>
<b>Текущие обязательства</b>	
Торговая кредиторская задолженность	61,656
Кредиторская задолженность перед Суб – фондом 1 (Dostyk Plaza)	2,440,040
Прочие текущие обязательства	331,518
<b>Итого текущие обязательства</b>	<b>2,833,214</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>3,178,118</b>
<b>Чистые активы, приходящиеся на долю акционеров, имеющих право участия в прибыли</b>	<b>14,287,739</b>
<b>Итого обязательства и остатки на счетах акционеров с правом участия</b>	<b>17,465,857</b>

Чистый доход в сумме 1,694,055 тысяч тенге, полученный Фондом по результатам деятельности за январь 2025 года, был распределен между Суб - фондами и включен в чистые активы, приходящие на долю акционеров, имеющих право участия в прибыли.

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**5 Инвестиционная недвижимость**

	<u>Земля</u>	<u>Здания и сооружения</u>	<u>Прочее</u>	<u>Итого</u>
<i>Первоначальная стоимость</i>				
<b>На 31 января 2025 года</b>	-	-	-	-
Передано в результате создания Суб -фонда 2	10,442,413	5,137,142	1,300,069	16,879,624
Приобретено	-	-	10,374	10,374
Капитальный ремонт и ввод в эксплуатацию	-	15,761	12,416	28,177
Выбыло	-	-	(7,398)	(7,398)
Переоценка	(187,417)	882,666	228,103	923,352
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b><u>10,254,996</u></b>	<b><u>6,035,569</u></b>	<b><u>1,543,564</u></b>	<b><u>17,834,129</u></b>

На 31 декабря 2025 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 17,974,129 тысяч тенге является предметом обеспечения банковских займов Суб – фонда 1.

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

	<u>2025</u>
Доходы от аренды инвестиционной недвижимости	5,276,888
Прямые операционные расходы, которые привели к получению дохода от аренды	<u>(1,036,153)</u>
<b>Прибыль от операционной аренды</b>	<b><u>4,240,735</u></b>

**Оценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости**

*Иерархия справедливой стоимости*

По состоянию на 31 декабря 2025 года вся завершенная инвестиционная недвижимость Суб-фонда 2 отражается по справедливой стоимости, определяемой по оценке уровня 3 (Примечание 3).

Оценка была проведена ТОО «Anderson Qazaqstan», независимым профессиональным оценщиком. Руководство Суб - фонда 2 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.

**6 Авансы выданные и прочие текущие активы**

	<u>31.12.2025</u>
Авансы, выданные под поставку запасов и оказание услуг	1,315
Расходы будущих периодов	7,327
Предоплата по прочим налогам	6,339
Минус: резерв под обесценение	<u>(1,081)</u>
<b>Итого авансы выданные и прочие текущие активы</b>	<b><u>13,900</u></b>

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**6 Авансы выданные и прочие текущие активы (продолжение)**

Движение в резерве под обесценение выданных авансов приведено ниже:

	<u>2025</u>
Резерв на начало	-
Передано при создании Суб – фонда 2	(25,351)
Восстановлено	24,270
<b>Резерв на конец</b>	<b><u>(1,081)</u></b>

**7 Дебиторская задолженность**

	<u>31.12.2025</u>
Дебиторская задолженность арендаторов	126,733
Дебиторская задолженность связанных сторон	149,220
Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки	(47,083)
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b><u>228,870</u></b>

Движение в резерве под ожидаемые кредитные убытки приведено ниже:

	<u>2025</u>
Резерв на начало	-
Передано при создании Суб – фонда 2	(43,926)
Начислено	(3,157)
<b>Резерв на конец</b>	<b><u>(47,083)</u></b>

Подверженность дебиторской задолженности кредитному риску раскрыта в Примечании 24.

**8 Денежные средства и их эквиваленты**

	<u>31.12.2025</u>
Денежные средства на депозитных счетах	510,592
Денежные средства на текущих банковских счетах	5,000
Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки	(39)
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b><u>515,553</u></b>

На 31 декабря 2025 года денежные средства на депозитных счетах размещены в национальной валюте на срок с 31 декабря 2025 года по 5 января 2026 года, ставка вознаграждения 16.5%-17%.

Доход по вознаграждению составил 44,330 тысяч тенге и отражен в составе финансовых доходов (Примечание 17).

Движение в резерве под ожидаемые кредитные убытки приведено ниже:

	<u>2025</u>
Резерв на начало	-
Передано при создании Суб – фонда 2	(43)
Восстановлено	4
<b>Резерв на конец года</b>	<b><u>(39)</u></b>

Подверженность денежных средств и их эквивалентов кредитному риску раскрыта в Примечании 24.

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**9 Дивиденды**

За период с 1 февраля по 31 декабря 2025 года на основании решений собраний акционеров распределено чистого дохода по результатам деятельности в сумме 4,104,950 тысяч тенге и дополнительно из чистых активов, распределенных на 1 февраля 2025 года 337,000 тысяч тенге в качестве дивидендов.

Суб - фонд 2 выплатил дивиденды в полном объеме в сумме 4,441,950 тысяч тенге.

**10 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, 20-22%.

	<u><b>31.12.2025</b></u>
Обеспечительные взносы арендаторов	497,493
Признанный дисконт	<u>(271,002)</u>
<b>Итого прочие долгосрочные обязательства</b>	<b><u>226,491</u></b>
Движение дисконта было следующее:	
	<u><b>2025</b></u>
Дисконт на начало	-
Передано при создании Суб – фонда 2	(268,501)
Дисконт при первоначальном признании	(82,626)
Амортизация признанного дисконта	<u>80,125</u>
<b>Дисконт на конец</b>	<b><u>(271,002)</u></b>

**11 Торговая кредиторская задолженность**

	<u><b>31.12.2025</b></u>
Торговая кредиторская задолженность	51,092
Торговая кредиторская задолженность связанным сторонам	<u>14,098</u>
<b>Итого торговая кредиторская задолженность</b>	<b><u>65,190</u></b>

Подверженность торговой кредиторской задолженности риску ликвидности раскрыта в Примечании 24.

**12 Прочие текущие обязательства**

	<u><b>31.12.2025</b></u>
Авансы, полученные от арендаторов	223,786
Налог на добавленную стоимость к оплате	269,271
Обеспечительные взносы арендаторов	241,448
Обязательства по налогам	<u>13</u>
<b>Итого прочие текущие обязательства</b>	<b><u>734,518</u></b>

Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd  
 Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025  
 года  
 (в тысячах казахстанских тенге)

13 Доходы от аренды / Выручка по договорам с покупателями

	За период с даты создания до 31 декабря 2025
<b>Доходы от аренды</b>	
Доходы от аренды	5,276,888
<b>Итого доход от аренды</b>	<b>5,276,888</b>

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

	За период с даты создания до 31 декабря 2025
Коммунальные услуги и эксплуатационные платежи	541,440
Доходы от рекламы	69,881
Прочее	3,384
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>641,705</b>

**Сроки признания выручки:**

	За период с даты создания до 31 декабря 2025
Услуги оказываются в течение периода времени	641,705
<b>Итого доходы</b>	<b>641,705</b>

14 Себестоимость

	За период с даты создания до 31 декабря 2025
Услуги по управлению торговым центром	921,605
Коммунальные услуги	541,183
Налоги и платежи	100,725
Маркетинговые услуги	33,562
Страхование	14,222
<b>Итого себестоимость</b>	<b>1,611,297</b>

15 Общие и административные расходы

	За период с даты создания до 31 декабря 2025
Профессиональные услуги	9,415
Прочее	210
<b>Итого общие и административные расходы</b>	<b>9,625</b>

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

<b>16 Прочие расходы, нетто</b>	<b>За период с даты создания до 31 декабря 2025</b>
Выбытие инвестиционной недвижимости, нетто	(7,398)
Создание резерва по ожидаемым кредитным убыткам по дебиторской задолженности (Примечание 7)	(3,157)
Доход от списания обязательств	23,656
Доходы по штрафам и возмещению ущерба	1,997
Восстановление резерва по ожидаемым кредитным убыткам по денежным средствам (Примечание 8)	4
Восстановление резерва под обесценение авансов выданных (Примечание 6)	24,270
Списание дебиторской задолженности и авансов выданных	(21,750)
НДС, не относимый в зачет	(1,148)
Прочие расходы, нетто	(162,902)
<b>Итого прочие расходы, нетто</b>	<b>(146,428)</b>
<b>17 Финансовые доходы</b>	<b>За период с даты создания до 31 декабря 2025</b>
Первоначальный дисконт при получении обеспечительных платежей арендаторов (Примечание 10)	82,626
Вознаграждение по банковским депозитам (Примечание 8)	44,330
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>126,956</b>
<b>18 Финансовые расходы</b>	<b>За период с даты создания до 31 декабря 2025</b>
Амортизация дисконта по платежам арендаторов (Примечание 15)	(80,125)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>(80,125)</b>
<b>19 Расход по подоходному налогу</b>	<b>За период с даты создания до 31 декабря 2025</b>
Текущий подоходный налог	-
Отложенный налог	(4,301)
<b>Итого расход по подоходному налогу</b>	<b>(4,301)</b>

Сверка между расходом по корпоративному подоходному налогу, указанному в финансовой отчетности Суб- фонда 2, и бухгалтерской прибылью до налогообложения, умноженной на ставку подоходного налога, представлена ниже:

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**19 Расход по подоходному налогу (продолжение)**

	<b>За период с даты создания до 31 декабря 2025</b>
Прибыль до налогообложения	5,121,426
Расчетная сумма налога по установленной ставке, 20%	(1,024,285)
Необлагаемый доход от аренды <sup>1</sup>	5,276,888
Расходы, не подлежащие вычету <sup>1</sup>	(4,441,574)
Переоценка инвестиционной недвижимости	184,670
<b>Итого расход по подоходному налогу</b>	<b>(4,301)</b>

<sup>1</sup>Согласно статье 241 Налогового Кодекса Республики Казахстан инвестиционные доходы, полученные акционерными инвестиционными фондами от инвестиционной деятельности в соответствии с законодательством Республики Казахстан об инвестиционных фондах, и учтенные кастодианом акционерного инвестиционного фонда подлежат исключению из совокупного годового дохода Суб- фонда 2. Расходы, связанные с получением инвестиционного дохода и учтенные кастодианом, также не подлежат вычетам. Следовательно, Суб- фонд 2 не признает отложенные налоговые активы и обязательства, возникающие от инвестиционной деятельности.

Отложенные налоговые активы и обязательства признаны в отношении следующих статей:

	<b>31.12.2025</b>	<b>Отнесено на счёт прибыли или убытка</b>	<b>Передано при создании Суб – фонда 2</b>
<b>Отложенные налоговые активы</b>			
Дебиторская задолженность	1,628	1,301	327
Начисленные обязательства	176	131	45
Налоги в пределах уплаченных	2	2	-
Займы, выданные связанным сторонам	-	(5,804)	5,804
Переносимые налоговые убытки	1,923	69	1,854
<b>Итого отложенные активы</b>	<b>3,729</b>	<b>(4,301)</b>	<b>8,030</b>

**20 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 со связанными сторонами**

Сделки между связанными сторонами включают операции с компаниями, находящимися под контролем конечной контролирующей стороны и участниками Фонда и Суб – фонда 2.

Непогашенные сальдо на 31 декабря 2025 года были следующие:

	<b>31.12.2025</b>
<b>Компании под контролем конечной контролирующей стороны</b>	
Дебиторская задолженность	149,220
Торговая кредиторская задолженность	(14,098)

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**20 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

Сделки за период с 1 февраля по 31 декабря 2025 год были следующие:

	<u>2025</u>
<b>Компании под контролем конечной контролирующей стороны</b>	
Доходы	722,520
Себестоимость	(955,167)
Приобретение основных средств	<u>801</u>
<b>Конечная контролирующая сторона</b>	
Выплата дивидендов	<u>(4,441,950)</u>

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

**21 Геополитическая ситуация**

В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в т. ч. в 2025 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. Влияние конфликта сказывается не только на экономической активности двух стран, но и на глобальной экономике. В результате введения санкций во многих странах мира возросли цены на сырьевые и продовольственные товары, нарушены установленные связи между поставками ресурсов, наблюдается инфляционное воздействие на цены, аналитики также прогнозируют экономические последствия для мировой промышленности.

Военная операция США и Израиля против Ирана вызвала масштабную реакцию финансовых рынков.

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, а также со странами Ближнего Востока. Однако последствия сложившейся ситуации прямо могут повлиять не только на компании, имеющие непосредственное отношение к странам участникам конфликта.

В целях управления страновым риском, Суб - фонд 2 контролирует операции с контрагентами в целях избегания рисков.

**22 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.

Цены на многие товары, в том числе на продукты питания, остаются высокими. За 2025 год экономика Казахстана выросла на 6.5%. В 2025 году инфляция в Казахстане составила 12.3%.

В связи с ростом геополитической напряженности в 2025 году продолжался существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках.

В 2025 году Национальный банк Казахстана ужесточал денежно-кредитную политику на фоне инфляционных рисков. Год начался со ставкой 15,25% (январь) затем она выросла до 16,5%. К концу года (октябрь) ставка была повышена до 18%. Казахстан придерживается режима инфляционного таргетирования и свободно плавающего обменного курса, а ввиду значительной степени интеграции в мировую экономику, циклы денежно-кредитной политики в развитых странах и динамика мировых цен оказывают влияние на макроэкономические показатели РК.

## **22 Инфляция и текущие экономические условия (продолжение)**

Суб - фонд 2 продолжает оценивать эффект данных событий и изменений экономических условий на свою деятельность.

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

## **23 Договорные и условные обязательства**

### **а) Судебные иски**

Суб - фонд 2 участвует в различных несущественных судебных разбирательствах, относящихся к её операционной деятельности, таких как требования по возмещению имущественного ущерба. Суб - фонд 2 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.

Суб - фонд 2 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 пеню, 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 Суб - фонда 2 полагает, что соответствующие положения законодательства интерпретированы им правильно, и что позиция Суб - фонда 2, принятая в части налогового и валютного законодательства, будет успешно защищена в случае любого спора.

25 декабря 2025 года правительство Республики Казахстан приняло новый Налоговый кодекс, который вступил в силу с 1 января 2026 года. Целью нового Налогового кодекса является оптимизация фискальной политики государства в соответствии со структурными реформами, предложенными Президентом Республики Казахстан.

Суб – фонд 2 проанализировал новый Налоговый кодекс и ожидает, что его введение окажет существенное влияние на операции Суб – фонда 2, а также может внести дополнительную административную нагрузку.

### **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 Суб – фонд 2 осуществляет следующие виды страхования:

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
(в тысячах казахстанских тенге)

**23 Договорные и условные обязательства (продолжение)**

- 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**

Суб - фонд 2 обязан соблюдать различные законы и нормативные положения по охране окружающей среды. Казахское законодательство по вопросам охраны окружающей среды постоянно изменяется и подвержено неоднозначным толкованиям. Хотя руководство и уверено в том, что Суб - фонд 2 соблюдает государственные требования по охране окружающей среды, нельзя быть уверенными в том, что не существует условных обязательств.

**24 Управление финансовыми рисками**

В связи со своей деятельностью Суб - фонд 2 подвержен различным финансовым рискам, связанным с её финансовыми инструментами. Основные финансовые инструменты Суб- фонда 2 включают:

	<u>31.12.2025</u>
<b>Финансовые активы</b>	
Дебиторская задолженность	228,870
Денежные средства и их эквиваленты	515,553
<b>Финансовые обязательства</b>	
Задолженность перед суб - фондом 1	(2,614,268)
Торговая кредиторская задолженность	<u>(65,190)</u>

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

**Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Суб - фонда 2 финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющимися у Суб - фонда 2 дебиторской задолженностью, займами выданными, денежными средствами и их эквивалентами.

*Дебиторская задолженность*

Подверженность Суб - фонда 2 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. Суб - фонд 2 постоянно отслеживает дебиторскую задолженность для минимизации сомнительной задолженности.

Балансовая стоимость дебиторской задолженности представляет собой максимальную подверженность кредитному риску.

*Денежные средства и их эквиваленты*

Кредитный риск, относящийся к денежным средствам, отслеживается и контролируется руководством Суб – фонда 2 в соответствии с политикой Суб - фонда 2. 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.

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**24 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

<b>Банк</b>	<b>Местонахождение</b>	<b>Рейтинг</b>	<b>31.12.2025</b>
АО Народный Банк Казахстана	Казахстан	BBB-/BB+	515,592
<b>Итого на текущих и депозитных счетах</b>			<b>515,592</b>

**Риск ликвидности**

Риск ликвидности - это риск возникновения у Суб - фонда 2 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.

Суб - фонд 2 регулярно отслеживает потребность в ликвидных средствах, и руководство обеспечивает наличие средств в объеме, достаточном для выполнения любых наступающих обязательств.

Финансовые обязательства Суб - фонда 2 на 31 декабря 2025 года должны быть погашены в следующие сроки:

**На 31 декабря 2025 года**

	<b>От 1 до 3 месяцев</b>	<b>От 3 до 6 месяцев</b>	<b>От 6 до 12 месяцев</b>	<b>Денежные потоки по договору</b>	<b>Балансовая стоимость</b>
Задолженность перед Суб – фондом 1	2,614,268	-	-	2,614,268	2,614,268
Торговая кредиторская задолженность	65,190	-	-	65,190	65,190
<b>Итого</b>	<b>2,679,458</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,679,458</b>	<b>2,679,458</b>

**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.

**Ценовой риск**

Суб- фонд 2 заключает договоры с покупателями без поправки на изменение цены на услуги (товары) после их реализации, вследствие этого она не подвержена прочему ценовому риску.

**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 Суб – фонда 2, которые учтены в отчете о финансовом положении:

**Суб – фонд 2 ЧКОИТ TS Property Group REIT Umbrella Fund OEIC Ltd**  
**Примечания к финансовой отчетности за период с даты учреждения до 31 декабря 2025**  
**года**  
*(в тысячах казахстанских тенге)*

**24 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Справедливая стоимость</b>
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Финансовые активы</b>		
<i>Уровень 2</i>		
Дебиторская задолженность	228,870	228,870
Денежные средства и их эквиваленты	515,553	515,553
<b>Финансовые обязательства</b>		
<i>Уровень 2</i>		
Задолженность перед суб - фондом 1	(2,614,268)	(2,614,268)
Кредиторская задолженность	(65,190)	(65,190)

**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.

**25 События после отчетной даты**

В период после отчетной даты и до выпуска настоящей финансовой отчетности на основании решений собраний акционеров Суб – фонд 2 начислил и выплатил дивиденды в сумме 1,021,020 тысяч тенге, в том числе по результатам деятельности за 2025 год в сумме 425,100 тысяч тенге и за период деятельности в 2026 году 595,920 тысяч тенге.

Руководство Суб – фонда 2 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.