

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Годовому отчету АО «Samruk-Kazyna Construction» за 2021 год

## АО «Samruk-Kazyna Construction»

Консолидированная финансовая отчетность

*За год, закончившийся 31 декабря 2021 года,  
с аудиторским отчетом независимого аудитора*

## СОДЕРЖАНИЕ

---

Аудиторский отчет независимого аудитора

### Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении .....	58-59
Консолидированный отчет о совокупном доходе .....	60
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале .....	61
Консолидированный отчет о движении денежных средств .....	62-63
Примечания к консолидированной финансовой отчетности .....	64-105



«Эрнст энд Янг» ЖШС  
Әл-Фараби д-лы, 77/7  
«Есентай Тауэр» ғимараты  
Алматы қ., 050060  
Қазақстан Республикасы  
Тел.: +7 727 258 59 60  
Факс: +7 727 258 59 61  
www.ey.com

ТОО «Эрнст энд Янг»  
пр. Аль-Фараби, д. 77/7  
здание «Есентай Тауэр»  
г. Алматы, 050060  
Республика Казахстан  
Тел.: +7 727 258 59 60  
Факс: +7 727 258 59 61  
www.ey.com

Ernst & Young LLP  
Al-Farabi ave., 77/7  
Esentai Tower  
Almaty, 050060  
Republic of Kazakhstan  
Tel.: +7 727 258 59 60  
Fax: +7 727 258 59 61  
www.ey.com

## Аудиторский отчет независимого аудитора

Акционеру и Совету Директоров АО «Samruk - Kazyna Construction»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Samruk - Kazyna Construction» и его дочерней организации (далее - «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «*Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего отчета.

Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с принятым Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Республике Казахстан, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении указанного ниже вопроса наше описание того, как этот вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.



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

### **Ключевой вопрос аудита**

### **Как наш аудит учитывал ключевой вопрос аудита**

#### **Обесценение финансовых активов**

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа имеет значительные остатки по займам выданным, дебиторскую задолженность по финансовой аренде, денежные средства и их эквиваленты и средства в кредитных учреждениях. Группа оценивает резерв под ожидаемые кредитные убытки по своим финансовым активам в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Оценка резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным, дебиторской задолженности по финансовой аренде, денежным средствам и их эквивалентам, и средствам в кредитных учреждениях является сложной, в значительной степени субъективной и основана на предположениях, в частности, о прогнозируемой платежеспособности дебитора. По этим причинам, данный вопрос являлся наиболее значимым для нашего аудита.

Информация о займах выданных, дебиторской задолженности по финансовой аренде, денежных средствах и их эквивалентах, и средствах в кредитных учреждениях раскрывается в Примечаниях 10, 11, 16 и 18 к консолидированной финансовой отчетности.

Мы получили понимание процесса расчета резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении займов выданных, дебиторской задолженности по финансовой аренде, денежных средств и их эквивалентов, и средств в кредитных учреждениях и оценили соответствующую учетную политику Группы. Мы сравнили информацию, используемую Группой в матрице резервирования с историческими данными о предоставленных Группой займах, дебиторской задолженности по финансовой аренде, денежных средствах и их эквивалентах, и средствах в кредитных учреждениях и общедоступных экономических прогнозах. Мы также рассмотрели информацию по займам выданным, дебиторской задолженности по финансовой аренде, структуре возникновения задолженности по срокам и расчетах до и после отчетной даты. Мы рассмотрели текущий статус переговоров и корреспонденцию с третьими сторонами.

Мы проанализировали информацию, раскрытую Группой в отношении займов выданных, задолженности по финансовой аренде, денежных средств и их эквивалентов, а также средств в кредитных учреждениях и эффект применения МСФО (IFRS) 9.





### ***Прочая информация, включенная в годовой отчет группы за 2021 год***

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Группы за 2021 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наш аудиторский отчет по ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет Группы за 2021 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского отчета.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

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

### ***Ответственность руководства и Совета Директоров АО «Samruk - Kazyna Construction» за консолидированную финансовую отчетность***

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы 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 Группу, прекратить её деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Совет Директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

### ***Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности***

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского отчета, 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 выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной 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 консолидированной финансовой отчётности 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 ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искажённое 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 Группы;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учётной политики и обоснованность определенных руководством бухгалтерских оценок и раскрытия соответствующей информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределённость в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределённости, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском отчёте к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчётности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского отчёта. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчётности в целом, её структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчётность лежащие в её основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- ▶ получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом Директоров, доводя до его 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.



Мы также предоставляем Совету Директоров, 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 Совета Директоров АО «Samruk - Kazyna Construction», мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и которые, 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.

Партнер, ответственный за проведение аудита, по результатам которого выпущен настоящий аудиторский отчет независимого аудитора, - Рустамжан Саттаров.

ТОО «Эрнст энд Янг»



Рустамжан Саттаров  
Аудитор / Генеральный директор  
ТОО «Эрнст энд Янг»



Квалификационное свидетельство аудитора  
№МФ - 0000060 от 6 января 2012 года

Государственная лицензия на занятие  
аудиторской деятельностью на территории  
Республики Казахстан: серия МФЮ-2,  
№ 0000003, выданная Министерством  
финансов Республики Казахстан от 15 июля  
2005 года

050060, Республика Казахстан, г. Алматы,  
пр. Аль-Фараби, 77/7, здание «Есентай Тауэр»

28 февраля 2022 года

АО «Samruk-Kazyna Construction»

Консолидированная финансовая отчётность

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**

На 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год*
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	6	212.060	202.838
Инвестиционная недвижимость	7	3.793.230	3.898.890
Инвестиция в ассоциированную компанию	13	15.544	13.434
Авансы, выданные строительным компаниям	9	8.471.414	—
Нематериальные активы		41.194	44.135
Долгосрочные финансовые активы	10	46.343.025	55.552.116
Долгосрочные займы выданные	16	17.602.955	3.999.960
Средства в кредитных учреждениях	11	31.386.386	35.913.990
Прочие внеоборотные активы	14	6.376.111	834.347
		<b>114.241.919</b>	<b>100.459.710</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Товарно-материальные запасы		6.836	6.832
Недвижимость для реализации	8	53.092	72.630
Торговая дебиторская задолженность	15	2.593	275.445
Займы выданные	16	440.145	7.882.384
Предоплата по подоходному налогу		537.257	216.828
Оборотные финансовые активы	17	9.193.162	10.882.398
Средства в кредитных учреждениях	11	104.802	5.052.698
Прочие оборотные активы	12	386.042	428.808
Денежные средства и их эквиваленты	18	40.785.783	25.805.120
		<b>51.509.712</b>	<b>50.623.143</b>
Активы, предназначенные для выбытия	19	—	1.000.000
<b>Итого активы</b>		<b>165.751.631</b>	<b>152.082.853</b>



АО «Samruk-Kazyna Construction»

Консолидированная финансовая отчётность

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ (продолжение)**

В тысячах тенге	Прим.	2021 год	2020 год*
<b>Собственный капитал и обязательства</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	20	19.990.162	19.990.162
Дополнительный оплаченный капитал	20	3.437.245	3.437.245
Резерв переоценки справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД	17	227.317	194.441
Нераспределённая прибыль		37.092.232	28.325.877
<b>Итого капитал</b>		<b>60.746.956</b>	<b>51.947.725</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Займы полученные, долгосрочная часть	21	–	14.125.000
Прочие долгосрочные обязательства	23	2.161.832	2.544.648
Доходы будущих периодов		107.145	122.452
Долгосрочная кредиторская задолженность	24	2.086.004	–
Отложенные налоговые обязательства	30	1.083.958	350.910
		<b>5.438.939</b>	<b>17.143.010</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Займы полученные, краткосрочная часть	21	81.880.635	80.456.167
Облигации	22	11.801.600	–
Кредиторская задолженность	24	3.880.636	85.668
Прочие текущие обязательства	25	2.002.865	2.450.283
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>99.565.736</b>	<b>82.992.118</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>105.004.675</b>	<b>100.135.128</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>165.751.631</b>	<b>152.082.853</b>

\* Некоторые суммы, приведенные в этом столбце, не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2020 год, поскольку отражают произведенные переклассификация для целей презентации, подробная информация о которых приводится в Примечании 5.

Управляющий директор по экономике и финансам –  
Член Правления

Уали М.Ж.



Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

АО «Samruk-Kazyna Construction»

Консолидированная финансовая отчётность

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
Выручка	26	14.314.798	19.596.629
Себестоимость	27	(1.304.390)	(8.018.221)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>13.010.408</b>	<b>11.578.408</b>
Общие и административные расходы	28	(1.541.310)	(1.778.496)
Восстановление/(начисление) резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам (Начисление)/восстановление резерва под обесценение нефинансовых активов		588.913	(2.115.354)
		(167.119)	1.073.610
<b>Операционные доходы</b>		<b>11.890.892</b>	<b>8.758.168</b>
Финансовый доход	29	3.565.526	2.028.284
Затраты по финансированию	29	(2.971.425)	(2.114.873)
Доля в прибыли ассоциированной компании	13	2.110	—
Убыток от выбытия дочерних организаций	13	—	(126.634)
Расход по курсовой разнице, нетто		(329.440)	(949)
Прочие доходы		200.630	411.831
Прочие расходы		(28.022)	(52.147)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>12.330.271</b>	<b>8.903.680</b>
Расходы по подоходному налогу	30	(2.544.139)	(2.105.170)
<b>Прибыль за отчётный год</b>		<b>9.786.132</b>	<b>6.798.510</b>
<b>Прибыль акцию</b>			
Базовая прибыль за год, приходящаяся на держателей простых акций (в тенге)	20	609,23	418,43
<b>Прибыль за отчётный год</b>		<b>9.786.132</b>	<b>6.798.510</b>
<b>Прочий совокупный доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах</b>			
Чистые доходы по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	17	32.876	90.486
<b>Прочий совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов</b>		<b>32.876</b>	<b>90.486</b>
<b>Итого совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов</b>		<b>9.819.008</b>	<b>6.888.996</b>

Управляющий директор по экономике и финансам –  
Член Правления

Уали М.Ж.



Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

АО «Samruk-Kazyna Construction»

Консолидированная финансовая отчётность

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ  
КАПИТАЛЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Уставный капитал	Дополнительный оплаченный капитал	Резерв переоценки справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД	Нераспределённая прибыль	Итого
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	19.990.162	3.437.245	103.955	21.527.367	45.058.729
Прибыль за год	–	–	–	6.798.510	6.798.510
Прочий совокупный доход	–	–	90.486	–	90.486
<b>Итого совокупный доход</b>	–	–	90.486	6.798.510	6.888.996
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	19.990.162	3.437.245	194.441	28.325.877	51.947.725
Прибыль за год	–	–	–	9.786.132	9.786.132
Прочий совокупный доход	–	–	32.876	–	32.876
<b>Итого совокупный доход</b>	–	–	32.876	9.786.132	9.819.008
Дивиденды (Примечание 20)	–	–	–	(1.019.777)	(1.019.777)
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	19.990.162	3.437.245	227.317	37.092.232	60.746.956

Управляющий директор по экономике и финансам –  
Член Правления

Уали М.Ж.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.



АО «Samruk-Kazyna Construction»

Консолидированная финансовая отчетность

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Реализация продукции и товаров		589.449	10.047.521
Проценты полученные		4.660.834	5.073.106
Поступления по аренде		19.123.629	10.842.279
Прочие поступления		9.775.225	10.365.681
Платежи поставщикам за товары и услуги		(2.241.975)	(754.819)
Авансы выданные		(69.531)	(84.717)
Выплаты по заработной плате		(954.551)	(1.219.650)
Выплата вознаграждения по займам полученным и облигациям	33	(3.021.953)	(4.362.757)
Корпоративный подоходный налог		(2.131.520)	(1.742.377)
Другие платежи в бюджет		(436.876)	(540.566)
Прочие выплаты		(2.422.672)	(2.338.397)
<b>Чистые денежные потоки, полученные от операционной деятельности</b>		<b>22.870.059</b>	<b>25.285.304</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Предоплата на приобретение объектов недвижимости		(8.468.163)	(1.109.063)
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(22.187)	(1.323)
Размещение банковских вкладов		–	(4.970.000)
Снятие банковских вкладов		11.320.901	1.835.524
Займы выданные третьим сторонам		(11.333.041)	(11.702.998)
Возврат займов от третьих сторон		2.697.448	4.089.466
Поступления от продажи доли участия в ассоциированной компании		13.982	–
Поступления от реализации прочих долевого инструментов		8	–
Потеря контроля над дочерней организацией		–	(53.940)
Поступления по долговым ценным бумагам		500.000	1.690.000
Прочие (выплаты)/поступления		(63.967)	4.994.684
<b>Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(5.355.019)</b>	<b>(5.227.650)</b>

АО «Samruk-Kazyna Construction»

Консолидированная финансовая отчётность

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
(продолжение)**

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Поступления по займам полученным	33	–	21.825.145
Поступления по выпущенным облигациям	33	<b>11.500.000</b>	–
Выплата основного долга по займам полученным	33	<b>(12.995.033)</b>	(34.371.093)
Погашение выпущенных облигаций	33	–	(5.203.442)
Дивиденды выплаченные	20	<b>(1.019.777)</b>	–
<b>Чистые денежные потоки, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(2.514.810)</b>	<b>(17.749.390)</b>
<b>Чистое изменение в денежных средствах и их эквивалентах</b>		<b>15.000.230</b>	<b>2.308.264</b>
Изменение в резерве по ожидаемым кредитным убыткам	18	<b>(8.982)</b>	101
Влияние изменения обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты		<b>(10.585)</b>	149.649
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		<b>25.805.120</b>	23.347.106
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>	18	<b>40.785.783</b>	25.805.120

Управляющий директор по экономике и финансам –  
Член Правления

Уали М.Ж.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

### 1. КОРПОРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына» (далее по тексту – «Компания») создано постановлением Правительства Республики Казахстан № 265 от 6 марта 2009 года. 15 февраля 2019 года, Компания была переименована в акционерное общество «Samruk-Kazyna Construction».

Офис Компании находится по адресу: Республика Казахстан, г. Нур-Султан, район «Есиль», Сығанақ, строение 17/10.

Государство осуществляет контроль над Компанией через АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» (далее по тексту – «Материнская компания» или «Самрук-Қазына»), в собственности которого находится 100% доли участия в Компании.

Миссия Компании заключается в улучшении условий жизни населения Республики Казахстан, посредством инвестиционной деятельности в жилищное строительство и предоставления качественного жилья, а также в повышении эффективности строительства и управления проектами Группы компаний «Самрук-Қазына».

Основная деятельность Компании включает следующее:

- завершение участия в государственных программах;
- управление недвижимостью;
- инвестиционная деятельность;
- доверительное управление долями компаний на стадии проектирования и строительства.

Миссия и видение Компании формулируется с учётом стратегии развития и видением Материнской компании. Миссия отражает стратегические приоритеты компании и её роль в социально-экономическом развитии Казахстана.

#### Дочерние и ассоциированные организации

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года Компания имела доли участия в следующих организациях:

Наименование	Место регистрации	Основная деятельность	Доля участия	
			2021 год	2020 год
ТОО «СК Девелопмент»	Казахстан	Девелопмент, финансирование и последующее управление/реализация объектов недвижимости, технический надзор	49%	49%

В течение 2020 года у Компании была 100% доля участия в ТОО «СК Девелопмент», основной деятельностью которой являлась финансирование и последующее управление/реализация объектов недвижимости и технический надзор.

Компания и ее дочерняя организация, 51% доля которой была реализована 31 декабря 2020 года, далее совместно именуется Группа.

Настоящая консолидированная финансовая отчётность представляет собой, на консолидированной основе, финансовые результаты деятельности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 года и её финансовое положение на указанную дату.

Финансовые результаты Группы зависят от специфичности строительной отрасли, для которой характерен длительный производственный цикл, строительство объектов недвижимости осуществляется, в среднем, за период от 1,5 до 3 лет. При этом в период строительства и инвестирования в строительство наблюдается снижение доходов от реализации объектов недвижимости, увеличение капитализации затрат на объекты строительства / авансов, выданных строительным организациям. Соответственно, после сдачи объектов недвижимости наблюдается рост доходов от основной деятельности Группы.



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 1. КОРПОРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ (продолжение)

#### Дочерние и ассоциированные организации (продолжение)

Помимо этого на финансовые результаты Группы влияют признание и последующая оценка финансовых инструментов возникающих от управления денежными средствами, включая процентные доходы и расходы от выданного и полученного финансирования под исполнение государственных программ и доходы по процентам от размещения временно свободных денежных средств на депозитах в банках Республики Казахстан второго уровня (*Примечание 33*).

В целом, такое колебание доходов от основной деятельности по годам присуще многим местным и зарубежным компаниям, оперирующим в строительной индустрии.

Консолидированная финансовая отчётность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, утверждена к выпуску руководством Группы 28 февраля 2022 года.

### 2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

Консолидированная финансовая отчётность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности («МСФО») в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчётности («Совет по МСФО»).

Данная консолидированная финансовая отчётность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости, если иное не указано в учётной политике и примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчётности. Консолидированная финансовая отчётность представлена в казахстанских тенге (далее – «тенге»), а все суммы округлены до целых тысяч, кроме случаев, где указано иное.

#### Основа консолидации

Консолидированная финансовая отчётность включает финансовую отчётность материнской компании и её дочерней компании по состоянию на 31 декабря 2021 года. Контроль осуществляется в том случае, если Группа подвергается рискам изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов, а также возможность влиять на эти доходы через осуществление своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы подверженности рискам, связанных с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или прав на получение такого дохода;
- наличие у Группы возможности влиять на доход при помощи осуществления своих полномочий в отношении объекта инвестиций.

Как правило, предполагается, что большинство прав голоса обуславливает наличия контроля. Для подтверждения такого допущения и при наличии у Группы менее большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение(я) с другими держателями прав голоса в объекте инвестиций;
- права, предусмотренные другими соглашениями;
- права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трёх компонентов контроля. Консолидация дочерней компании начинается, когда Группа получает контроль над дочерней компанией, и прекращается, когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией. Активы, обязательства, доходы и расходы дочерней компании, приобретение или выбытие которой произошло в течение года, включаются в консолидированную финансовую отчётность с даты получения Группой контроля и отражаются до даты потери Группой контроля над дочерней компанией.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

#### Основа консолидации (продолжение)

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относятся на собственников материнской компании Группы и неконтролирующие доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному салдо у неконтролирующих долей участия. При необходимости финансовая отчётность дочерних компаний корректируется для приведения учётной политики таких компаний в соответствие с учётной политикой Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов (в том числе гудвила), соответствующих обязательств, неконтролирующих долей участия и прочих компонентов собственного капитала, и признает возникшие прибыль или убыток в составе прибыли или убытка. Оставшиеся инвестиции признаются по справедливой стоимости.

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УЧЁТНЫЕ СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНКИ И ДОПУЩЕНИЯ

Подготовка консолидированной финансовой отчётности Группы требует от её руководства выполнения суждений, определения оценок и допущений, которые влияют на представленные в отчётности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также раскрытие информации об этих статьях и об условных обязательствах. Неопределённость в отношении этих допущений и оценок может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости активов или обязательств, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределённости в оценках на отчётную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже.

Допущения и оценки Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчётности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

#### Обесценение нефинансовых активов

Обесценение имеет место, если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, превышает его (ее) возмещаемую сумму, которая является наибольшей из следующих величин: справедливая стоимость за вычетом затрат на выбытие или ценность использования. Расчет справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие основан на имеющейся информации по имеющим обязательную силу операциям продажи аналогичных активов между независимыми сторонами или на наблюдаемых рыночных ценах за вычетом дополнительных затрат, которые были бы понесены в связи с выбытием актива. Расчет ценности использования основан на модели дисконтированных денежных потоков. Денежные потоки извлекаются из бюджета на следующие пять лет и не включают в себя деятельность по реструктуризации, по проведению которой у Группы еще не имеется обязательств, или значительные инвестиции в будущем, которые улучшат результаты активов тестируемой на обесценение единицы, генерирующей денежные средства. Возмещаемая сумма наиболее чувствительна к ставке дисконтирования, используемой в модели дисконтированных денежных потоков, а также к ожидаемым денежным притокам и темпам роста, использованным в целях экстраполяции.

#### Ожидаемые кредитные убытки

Группа использует матрицу оценочных резервов для расчета ОКУ по займам выданным, средствам в кредитных учреждениях и денежным средствам и их эквивалентам. Ставки оценочных резервов устанавливаются в зависимости от количества дней просрочки платежа для групп различных клиентских сегментов с аналогичными характеристиками возникновения убытков (т.е. по географическому региону, типу продукта, типу и рейтингу покупателей, обеспечению посредством аккредитивов и других форм страхования кредитных рисков).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УЧЁТНЫЕ СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНКИ И ДОПУЩЕНИЯ (продолжение)

#### Ожидаемые кредитные убытки (продолжение)

Первоначально в основе матрицы оценочных резервов лежат наблюдаемые данные возникновения дефолтов в прошлых периодах. Группа будет обновлять матрицу, чтобы скорректировать прошлый опыт возникновения кредитных убытков с учетом прогнозной информации. Например, если в течение следующего года ожидается ухудшение прогнозируемых экономических условий (например, ВВП), что может привести к увеличению случаев дефолта в производственном секторе, то исторический уровень дефолта корректируется. На каждую отчётную дату наблюдаемые данные об уровне дефолта в предыдущих периодах обновляются и изменения прогнозных оценок анализируются.

Оценка взаимосвязи между историческими наблюдаемыми уровнями дефолта, прогнозируемыми экономическими условиями и ОКУ является значительной расчетной оценкой. Величина ОКУ чувствительна к изменениям в обстоятельствах и прогнозируемых экономических условиях. Прошлый опыт возникновения кредитных убытков Группы и прогноз экономических условий также могут не являться показательными для фактического дефолта покупателя в будущем.

Группа имеет значительные остатки задолженности по финансовой аренде в составе долгосрочных и текущих финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2021 года. Задолженность по финансовой аренде состоит из индивидуально несущественных остатков, причитающихся от более 8.000 физических лиц – арендаторов по государственной программе Нұрлы жер. Руководство Группы не начисляло резерв под ожидаемые кредитные убытки по задолженности по финансовой аренде по состоянию на 31 декабря 2021 года. Руководство Группы считает, что 100% баланса подлежит возмещению, так как задолженность по финансовой аренде обеспечена активами по аренде, недвижимостью, справедливая стоимость которой значительно превышает балансовую стоимость задолженности по финансовой аренде.

#### Договорные обязательства по операционной аренде – Группа в качестве арендодателя

Группа заключила договоры аренды коммерческой недвижимости, учитываемой в рамках портфеля инвестиционной недвижимости. На основании анализа условий договоров (например, таких, согласно которым срок аренды не представляет собой основную часть срока экономического использования объекта коммерческой недвижимости и приведенная стоимость минимальных платежей по аренде не равняется практически всей справедливой стоимости коммерческой недвижимости) Группа установила, что у нее сохраняются все значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности на указанное имущество и, следовательно, применяет к этим договорам порядок учёта, определённый для договоров операционной аренды.

#### Классификация инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

Группа определяет является ли недвижимость недвижимостью для реализации или инвестиционной недвижимостью следующим образом:

- Инвестиционная недвижимость включает в себя квартиры, паркинги и коммерческие помещения, которые не применяются ни для использования в деятельности Группы, ни для продажи в операционной деятельности, а удерживаются в первую очередь, для того, чтобы получать доход от аренды и доход от прироста стоимости капитала.
- Недвижимость для реализации включает в себя недвижимость, предназначенную для продажи в операционной деятельности. В основном, это квартиры, паркинги и коммерческие помещения, которые Группа намерена продать после завершения строительства.

#### Стоимость инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учёте по себестоимости за минусом накопленного износа и накопленных убытков по обесценению. Справедливая стоимость определяется на основе недавних сделок с недвижимостью с аналогичными характеристиками и местоположением. Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости раскрыта в *Примечании 7*.

Недвижимость для реализации отражается по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации (ЧСР). ЧСР для недвижимости для реализации оценивается с учётом рыночной конъюнктуры и цен, существующих на отчётную дату, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие недавние рыночные операции.



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УЧЁТНЫЕ СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНКИ И ДОПУЩЕНИЯ (продолжение)

#### Договоры доверительного управления

В течение 2021 года у Группы действовали договоры доверительного управления с ТОО «Объединенная химическая компания» (далее – «ОХК»), связанная сторона, на управление долями ОХК в следующих дочерних компаниях: ТОО «Karabatan Utility Solutions», ТОО «ХИМ-плюс». Договоры доверительного управления действуют до завершения строительства проектов: «Строительство объектов инфраструктуры специальной экономической зоны «Национальный индустриальный нефтехимический парк», «Производство глифосата, треххлористого фосфора, каустической соды и хлора», соответственно. Группа проанализировала договоры доверительного управления на наличие контроля в дочерних компаниях ОХК в связи с передачей в доверительное управление и пришла к выводу, что контроль над долями участия в дочерних компаниях ОХК не перешел Группе по состоянию на 31 декабря 2021 года.

24 января 2019 года Группа и Материнская компания заключили Договор доверительного управления офисным зданием. Группа проанализировала указанный договор на наличие контроля в связи с передачей в доверительное управление и пришла к выводу, что контроль над зданием не перешел Группе по состоянию на 31 декабря 2021 года. Группа предоставляет услуги по управлению административным зданием – сдает помещения в аренду другим организациям, в основном связанным сторонам.

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ

#### Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Группа впервые применила некоторые стандарты и поправки, которые вступают в силу в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Характер и влияние каждой поправки описаны ниже:

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

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

Поправки предусматривают следующее:

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

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа намерена применять упрощения практического характера в будущих периодах, если это будет необходимо.

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

28 мая 2020 года Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – «Уступки по аренде, связанные с пандемией Covid-19». Данная поправка предусматривает освобождение для арендаторов от применения требований МСФО (IFRS) 16 в части учета модификаций договоров аренды в случае уступок по аренде, которые возникают в качестве следствия пандемии Covid-19. В качестве упрощения практического характера арендатор может принять решение не анализировать, является ли уступка по аренде, предоставленная арендодателем в связи с пандемией Covid-19, модификацией договора аренды. Арендатор, который принимает такое решение, должен учитывать любое изменение арендных платежей, обусловленное уступкой по аренде, связанной с пандемией Covid-19, аналогично тому, как это изменение отражалось бы в учете согласно МСФО (IFRS) 16, если бы оно не являлось модификацией договора аренды.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям (продолжение)

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

Предполагалось, что данная поправка будет применяться до 30 июня 2021 года, но в связи с продолжающимся влиянием пандемии Covid-19 31 марта 2021 года Совет по МСФО решил продлить срок применения упрощений практического характера до 30 июня 2022 года.

Новая поправка применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 апреля 2021 года или после этой даты.

У Группы отсутствуют какие-либо предоставленные уступки по аренде, связанные с пандемией Covid-19, но в случае необходимости она планирует применять упрощения практического характера в течение допустимого периода.

#### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска консолидированной финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения, если применимо, с даты их вступления в силу. Ожидается, что данные поправки не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 3 – «Ссылки на Концептуальные основы»;
- Поправки к МСФО (IAS) 16 – «Основные средства: поступления до использования по назначению»;
- Поправки к МСФО (IAS) 37 – «Обременительные договоры – затраты на исполнение договора»;
- Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» – дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчетности;
- Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» в случае прекращения признания финансовых обязательств;
- Поправка к МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» – налогообложение при оценке справедливой стоимости;
- Поправки к МСФО (IAS) 8 – «Определение бухгалтерских оценок»;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО – «Раскрытие информации об учетной политике».

#### Пересчет иностранной валюты

Консолидированная финансовая отчетность Группы представлена в тенге, который является функциональной валютой Компании и её дочерней организации и валютой представления данной консолидированной финансовой отчетности. Тенге является валютой основного экономического окружения, в котором функционирует Компания и её дочерняя организация. Каждая компания Группы определяет собственную функциональную валюту, и статьи, включенные в финансовую отчетность каждой компании, оцениваются в этой функциональной валюте.

Операции в иностранных валютах первоначально учитываются компаниями Группы в их функциональной валюте по спот-курсу, действующему на дату, когда операция удовлетворяет критериям признания.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по спот-курсу функциональной валюты, действующему на отчетную дату. Все разницы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Пересчёт иностранной валюты (продолжение)

Немонетарные статьи, которые оцениваются на основе исторической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действовавшим на дату совершения первоначальных сделок. Немонетарные статьи, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Прибыль или убыток, возникающие при пересчете немонетарных статей, оцениваемых по справедливой стоимости, учитываются в соответствии с принципами признания прибыли или убытка от изменения справедливой стоимости статьи (т. е. курсовые разницы от пересчета валюты по статьям, прибыли и убытки от переоценки по справедливой стоимости которых признаются в составе ПСД либо прибыли или убытка, также признаются либо в составе ПСД, либо в составе прибыли или убытка соответственно).

Датой операции для целей определения текущего обменного курса, который должен использоваться при первоначальном признании соответствующего актива, расхода или дохода (или его части) при прекращении признания немонетарного актива или немонетарного обязательства, возникающих в результате совершения или получения предварительной оплаты, является дата, на которую Группа первоначально признает немонетарный актив или немонетарное обязательство, возникающие в результате совершения или получения предварительной оплаты. В случае нескольких операций совершения или получения предварительной оплаты Группа определяет дату операции для каждой выплаты или получения предварительной оплаты.

В качестве официальных обменных курсов в Республике Казахстан используются средневзвешенные валютные курсы, установленные на Казахстанской фондовой бирже («КФБ»).

Обменный курс доллара США, установленный на КФБ на 31 декабря 2021 года, составил 431,8 тенге за 1 доллар США (в 2020 году 420,91 за 1 доллар США).

#### Инвестиции в ассоциированную компанию

Ассоциированная компания – это компания, в отношении которой Группа обладает значительным влиянием, Значительное влияние – это полномочия на участие в принятии решений относительно финансовой и операционной политики объекта инвестиций, но не контроль или совместный контроль в отношении такой политики.

Факторы, учитываемые при определении наличия значительного влияния или совместного контроля аналогичны факторам, учитываемым при определении наличия контроля над дочерними компаниями.

Инвестиции Группы в её ассоциированную компанию учитываются по методу долевого участия.

В соответствии с методом долевого участия инвестиция в ассоциированную компанию изначально признаётся по первоначальной стоимости. Балансовая стоимость инвестиции впоследствии увеличивается или уменьшается вследствие признания доли Группы в изменениях чистых активов ассоциированной компании, возникающих после даты приобретения. Гудвил, относящийся к ассоциированной компании, включается в балансовую стоимость инвестиции и не амортизируется, а также не подвергается отдельной проверке на предмет обесценения.

Консолидированный отчёт о совокупном доходе отражает долю Группы в финансовых результатах деятельности ассоциированной компании. Если имело место изменение, непосредственно признанное в капитале ассоциированной компании, Группа признаёт свою долю такого изменения и раскрывает этот факт, когда это применимо, в консолидированном отчёте об изменениях в капитале.

Нереализованные прибыли и убытки, возникающие по операциям Группы с ассоциированной компанией, исключены в той степени, в которой Группа имеет долю участия в ассоциированной компании.

Доля Группы в прибыли ассоциированной компании представлена непосредственно в консолидированном отчёте о совокупном доходе. Она представляет собой прибыль, приходящуюся на акционеров ассоциированной компании, и поэтому определяется как прибыль после учёта налогообложения и неконтрольной доли участия в дочерних компаниях ассоциированной компании.

Финансовая отчётность ассоциированной компании составляется за тот же отчётный период, что и финансовая отчётность Группы. В случае необходимости в неё вносятся корректировки с целью приведения учётной политики в соответствие с учётной политикой Группы.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Инвестиции в ассоциированную компанию (продолжение)

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость признания дополнительного убытка от обесценения по своей инвестиции в ассоциированную компанию.

На каждую отчётную дату Группа устанавливает наличие объективных свидетельств обесценения инвестиций в ассоциированную компанию. В случае наличия таких свидетельств Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой стоимостью ассоциированной компании и её балансовой стоимостью, и признаёт эту сумму в прибылях и убытках по статье «Доля в прибыли ассоциированной компании».

В случае потери значительного влияния над ассоциированной компанией Группа оценивает и признаёт оставшиеся инвестиции по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью ассоциированной компании на момент потери значительного влияния и справедливой стоимостью оставшихся инвестиций и поступлениями от выбытия признаётся в составе прибыли или убытка.

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

В консолидированном отчёте о финансовом положении Группа представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные и внеоборотные. Актив является оборотным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он предназначен в основном для целей торговли;
- его предполагается реализовать в течение двенадцати месяцев после окончания отчётного периода; или
- он представляет собой денежные средства или их эквиваленты, кроме случаев когда существуют ограничения на его обмен или использование для погашения обязательств, в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчётного периода.

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

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

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

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

#### Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты, по справедливой стоимости на каждую дату составления консолидированного отчёта о финансовом положении. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости и нефинансовых активов, справедливая стоимость которых должна раскрываться в финансовой отчётности, раскрывается в *Примечании 33* и *Примечании 7*, соответственно.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена при покупке актива или уплачена при передаче обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. Оценка по 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 выгодном рынке для данного актива или обязательства.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее выгодному рынку.



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива принимает во внимание способность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива, либо посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие модели оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчётности, классифицируются в рамках описанной в *Примечании 33* иерархии источников справедливой стоимости.

#### Признание выручки по договорам с покупателями

Деятельность Группы связана с управлением недвижимостью и строительством. Выручка по договорам с покупателями признаётся, когда контроль над товарами передается покупателю и оценивается в сумме, отражающей возмещение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на такие товары или услуги. Группа пришла к выводу, что, как правило, она выступает в качестве принципала в заключённых ею договорах, предусматривающих получение выручки поскольку обычно Группа контролирует товары до их передачи покупателю.

Группа пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем заключённым ею договорам, предусматривающим получение выручки с учётом определённых в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин.

#### *Продажа недвижимости*

Доходы от продажи недвижимости признаются, как правило, при передаче существенных рисков и выгод от владения недвижимостью к покупателю. Доходы от переуступки прав требования на незавершенные объекты недвижимости признаются при передаче существенных рисков и выгод, связанных с правами требования к покупателю.

#### *Доход от аренды*

Доход от инвестиционной недвижимости, представленной в операционную аренду, учитывается по прямолинейному методу в течение срока аренды и включается в состав выручки в виду его операционного характера.

#### *Процентный доход*

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым активам, классифицированным в качестве имеющихся в наличии для продажи, процентный доход признаётся 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 от финансирования строительных компаний включается в состав доходов от основной деятельности и в состав доходов от финансирования в части прочих процентных доходов.

#### Признание расходов

Расходы признаются по мере их понесения и отражаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в том периоде, к которому они относятся на основе принципа начисления.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Группы или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчётном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заёмными средствами.

#### Подходный налог

##### *Текущий подходный налог*

Активы и обязательства по текущему налогу на прибыль оцениваются в сумме, которую ожидается истребовать к возмещению налоговыми органами или уплатить налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, – это ставки и законодательство, принятые или по существу принятые на отчетную дату в странах, в которых Группа осуществляет свою деятельность и получает налогооблагаемый доход.

Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, признанным непосредственно в собственном капитале, признается в составе собственного капитала, а не в отчете о совокупном доходе. Руководство организации периодически осуществляет оценку позиций, отраженных в налоговых декларациях, в отношении которых соответствующее налоговое законодательство может быть по-разному интерпретировано, и по мере необходимости создает оценочные обязательства.

##### *Отложенный налог*

Отложенный налог рассчитывается по методу обязательств путем определения временных разниц между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчётности на отчетную дату.

Отложенные налоговые обязательства признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, когда:

- отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства в ходе операции, не являющейся объединением бизнесов, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние организации, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместном предпринимательстве, если можно контролировать сроки восстановления временной разницы, и существует значительная вероятность того, что временная разница не будет восстановлена в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, перенесенным на будущие периоды неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той мере, в которой является вероятным наличие налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, перенесенные на будущие периоды неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

- отложенный налоговый актив, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнесов, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние организации, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместном предпринимательстве, отложенные налоговые активы признаются только в той мере, в которой есть вероятность восстановления временных разниц в обозримом будущем и возникновение налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены временные разницы.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Подходный налог (продолжение)

##### *Отложенный налог (продолжение)*

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчётную дату и снижается в той мере, в которой перестает быть вероятным получение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчётную дату и признаются в той мере, в которой становится вероятным, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит возместить отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по тем ставкам налога, которые, как ожидается, будут применяться в периоде реализации актива или погашения обязательства, исходя из ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу принятых на отчётную дату.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признаётся в составе прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в собственном капитале.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически защищенное право зачёта текущих налоговых активов и обязательств, и отложенные налоги относятся к одной и той же налогооблагаемой организации и налоговому органу.

#### Вознаграждения работникам

##### *Социальный налог*

Группа выплачивает социальный налог в соответствии с действующими законодательными требованиями Республики Казахстан. Расходы по социальному налогу относятся на расходы в момент их возникновения.

##### *Пенсионные планы с установленными взносами*

Группа удерживает 10% от зарплаты своих сотрудников в качестве взносов в пенсионный фонд. В соответствии с требованиями законодательства ответственность за пенсионные выплаты лежит на Группе, при этом Группа не имеет текущих или будущих обязательств по выплате компенсаций сотрудникам после окончания трудовой деятельности.

#### Финансовые активы

##### *Первоначальное признание и оценка*

Финансовые активы при первоначальном признании классифицируются как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Классификация финансовых активов при первоначальном признании зависит от характеристик предусмотренных договором денежных потоков по финансовому активу и бизнес-модели, применяемой Группой для управления этими активами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Для того чтобы финансовый актив можно было классифицировать и оценивать по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, необходимо, чтобы договорные условия этого актива обуславливали получение денежных потоков, которые являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. Такая оценка называется тестом «денежных потоков» (SPPI-тестом) и осуществляется на уровне каждого инструмента. Финансовые активы, денежные потоки по которым не отвечают критерию «денежных потоков», классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток вне зависимости от бизнес-модели.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые активы (продолжение)

##### *Первоначальное признание и оценка (продолжение)*

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

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

Финансовые активы Группы включают денежные средства и их эквиваленты, задолженность по финансовой аренде, займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность.

##### *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 организации 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)*

Данная категория является наиболее уместной для Группы. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

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

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения. К категории финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа относит займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, задолженность по финансовой аренде.

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

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

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



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые активы (продолжение)

##### *Последующая оценка (продолжение)*

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

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 консолидированном отчёте о 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. К категории долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, Группа относит инвестиции в котируемые долговые инструменты, включенные в состав прочих внеоборотных финансовых активов. На 31 декабря 2021 и 2020 годов, у Группы имеются государственные облигации – финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

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

При первоначальном признании Группа 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 консолидированном отчёте о совокупном доходе, когда право на получение дивидендов установлено, кроме случаев, когда Группа 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 Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не оцениваются на предмет обесценения. На 31 декабря 2021 и 2020 годов, у Группы отсутствуют долевые инструменты, определённые ею при первоначальном признании в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

*Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток*

Категория финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включает финансовые активы, предназначенные для торговли, финансовые активы, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, или финансовые активы, в обязательном порядке оцениваемые по справедливой стоимости. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты, включая отделенные встроенные производные инструменты, также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они определены по усмотрению Группы как эффективные инструменты хеджирования. Финансовые активы, денежные потоки по которым не являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов, классифицируются и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток независимо от используемой бизнес-модели. Несмотря на критерии для классификации долговых инструментов как оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, при первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать долговые инструменты как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если такая классификация устраняет или значительно уменьшает учетное несоответствие. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчёте о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения их справедливой стоимости признаются в отчёте о прибыли или убытке. К данной категории относятся производные инструменты и инвестиции в котируемые долевые инструменты, которые Группа 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 консолидированном отчёте о совокупном доходе, когда право на получение дивидендов установлено.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые активы (продолжение)

##### *Последующая оценка (продолжение)*

##### *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (продолжение)*

Производные инструменты, встроенные в основные договоры, учитываются как отдельные производные инструменты и отражаются по справедливой стоимости, если присущие им экономические характеристики и риски не являются тесно связанными с рисками и характеристиками основных договоров, и эти основные договоры не предназначены для торговли и не классифицируются как переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Встроенные производные инструменты такого рода оцениваются по справедливой стоимости, а изменения их справедливой стоимости признаются в отчёте составе финансовых доходов или финансовых расходов. Пересмотр порядка учёта происходит лишь 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 в отчёте о финансовом положении, если:

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

Если Группа 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 Группа не передала, но и не сохранила за собой практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, Группа продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой она продолжает свое участие в нем. В этом случае Группа также признаёт соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохранённые Группой.

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

##### *Обесценение финансовых активов*

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Группа 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.

ОКУ 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).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые активы (продолжение)

##### *Обесценение финансовых активов (продолжение)*

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчётную дату признаёт оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Группа 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 долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, Группа применяет упрощение о низком кредитном риске. На каждую отчётную дату Группа 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 Группа пересматривает внутренний кредитный рейтинг долгового инструмента. Кроме того, Группа считает, что произошло значительное увеличение кредитного риска, если предусмотренные договором платежи просрочены более чем на 30 дней. На 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года у Группы имелись долговые ценные бумаги, оцениваемые через ПСД, представленные котируемыми государственными облигациями.

#### Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчёте о финансовом положении включают денежные средства в банках и наличность в кассе, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трёх месяцев.

#### Займы и дебиторская задолженность

Займы и дебиторская задолженность, включая долгосрочные депозиты, представляют собой производные финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. После первоначального признания финансовые активы такого рода оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизированная стоимость рассчитывается с учётом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки.

Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав доходов от финансирования в консолидированном отчёте о совокупном доходе. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в составе затрат по финансированию в случае займов и в составе прочих операционных расходов в случае дебиторской задолженности.

#### Финансовые обязательства

##### *Первоначальное признание и оценка*

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и заимствования или кредиторская задолженность.

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

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность, займы и купонные облигации.

##### *Последующая оценка*

Для целей последующей оценки финансовые обязательства классифицируются на следующие две категории:

- финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости (кредиты и займы).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые обязательства (продолжение)

##### *Последующая оценка (продолжение)*

*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 Группы 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 Группа является стороной по договору, не определенные по усмотрению Группы 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 Группы как эффективные инструменты хеджирования.

Прибыли или убытки по обязательствам, предназначенным для торговли, признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

Финансовые обязательства, классифицированные по усмотрению Группы 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. Группа не имеет финансовых обязательств, классифицированных по ее усмотрению как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

##### *Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости (кредиты и займы)*

Данная категория является наиболее значимой для Группы. После первоначального признания 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 эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

В данную категорию, главным образом, относятся процентные кредиты, займы и купонные облигации.

##### *Прекращение признания*

Признание финансового обязательства в консолидированном отчёте о финансовом положении прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истёк.

Если имеющееся финансовое обязательство перед Материнской компанией заменяется другим обязательством перед Материнской компанией, на существенно отличающихся условиях, или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признаётся в консолидированном отчёте об изменениях в капитале.

##### **Взаимозачёт финансовых инструментов**

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



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Авансы, выданные строительным компаниям

Авансы, выданные строительным компаниям, представляют собой авансовые платежи, уплаченные для строительства объектов недвижимости, которая позже будет признана в консолидированном отчёте о финансовом положении как инвестиционная недвижимость, либо недвижимость для реализации. Авансы, выданные строительным компаниям оцениваются по стоимости (фактически перечисленной сумме) на дату заключения договоров долевого участия за вычетом обесценения, если таковое имеется. На момент перехода права собственности на объект от строительной компании к Группе производится закрытие статьи аванса, выданного строительным компаниям.

#### Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя недвижимость, удерживаемую для получения арендной платы или дохода от прироста стоимости капитала, или того и другого.

Недвижимость, находящаяся в собственности на условиях аренды, классифицируется как инвестиционная недвижимость, когда соответствует определению инвестиционной недвижимости. Обязательства по аренде признаются в соответствии с МСФО (IFRS) 16 по справедливой стоимости вознаграждения от арендуемой недвижимости.

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. Балансовая стоимость включает стоимость замены частей имеющейся инвестиционной недвижимости в момент возникновения таких затрат, если выполняются критерии их признания и исключает затраты на текущее обслуживание инвестиционной недвижимости. После первоначального признания инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленного износа и накопленного обесценения. Износ рассчитывается линейным методом в течение расчётного срока полезного использования, который составляет 50 лет.

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 консолидированный отчёт о совокупном доходе.

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

Инвестиционная недвижимость переводится в категорию внеоборотных активов, удерживаемых для продажи тогда, когда ожидается, что балансовая стоимость будет возмещена посредством продажи, а не в результате продолжающегося использования. Данное условие считается соблюденным, если недвижимость может быть незамедлительно продана в своем текущем состоянии, при условиях, обычных для продажи подобной недвижимости, а также вероятность продажи высока.

#### Прочие долгосрочные активы

Прочие долгосрочные активы включают в себя недвижимость для будущей сдачи в финансовую аренду, либо по которой на отчётную дату не было определено как будет возмещена её балансовая стоимость. Прочие долгосрочные активы оцениваются по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. После первоначального признания прочие долгосрочные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленного обесценения. Прочие долгосрочные активы не подлежат амортизации. Переводы в категорию прочих долгосрочных активов, либо из неё осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Нематериальные активы

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы, произведенные внутри группы, за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в консолидированном отчёте о совокупном доходе за отчётный год, в котором он возник.

Нематериальные активы имеют ограниченные сроки полезного использования.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчётного периода.

Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, отражается в финансовой отчётности как изменение периода или метода начисления амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение учётных оценок. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

Доход или расход от прекращения признания нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива, и признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в момент прекращения признания данного актива.

Нематериальные активы в основном состоят из программного обеспечения и лицензий. Нематериальные активы амортизируются на линейной основе в течение расчётного срока их полезной службы, который обычно составляет от пяти до десяти лет.

#### Основные средства

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и/или накопленных убытков от обесценения, в случае их наличия. Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае долгосрочных строительных проектов, если выполняются критерии их капитализации. При необходимости замены значительных компонентов основных средств через определённые промежутки времени Группа признаёт подобные компоненты в качестве отдельных активов с соответствующими им индивидуальными сроками полезного использования и амортизирует их соответствующим образом. Аналогичным образом, при проведении основного технического осмотра, затраты, связанные с ним, признаются в балансовой стоимости основных средств как замена оборудования, если выполняются все критерии признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в момент понесения.

Износ рассчитывается линейным методом в течение следующих расчётных сроков полезного использования активов:

	Годы
Здания и сооружения	8-100
Машины и оборудование	3-50
Транспортные средства	3-15
Прочие	2-20

Прекращение признания ранее признанных основных средств происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получения экономических выгод от использования или выбытия данного актива. Доход или расход, возникающие в результате прекращения признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в консолидированный отчёт о совокупном доходе за тот отчётный год, в котором признание актива было прекращено.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Основные средства (продолжение)

Ликвидационная стоимость, срок полезного использования и методы амортизации активов анализируются в конце каждого годового отчётного периода и при необходимости корректируются.

Основные средства в основном состоят из административного здания, земли и офисного оборудования.

#### Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчётную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. При наличии таких признаков или если требуется проведение ежегодного тестирования актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой суммы актива.

Возмещаемая сумма актива или обесценение, генерирующей денежные средства, – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (единицы, генерирующей денежные средства) за вычетом затрат на выбытие или ценность использования актива (единицы, генерирующей денежные средства). Возмещаемая сумма определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует денежные притоки, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов.

Если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, превышает его/её возмещаемую сумму, актив считается обесценённым и списывается до возмещаемой суммы.

При оценке ценности использования расчётные будущие денежные потоки дисконтируются до приведённой стоимости по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие активу. При определении справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие учитываются недавние рыночные операции. При их отсутствии применяется соответствующая модель оценки. Эти расчёты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Группа определяет сумму обесценения, исходя из подробных планов и прогнозных расчётов, которые подготавливаются отдельно для каждой единицы, генерирующей денежные средства, к которой отнесены отдельные активы. Эти планы и прогнозные расчёты, как правило, составляются на 5 (пять) лет. Долгосрочные темпы роста рассчитываются и применяются в отношении прогнозируемых будущих денежных потоков после пятого года.

Убытки от обесценения по продолжающейся деятельности признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в составе тех категорий расходов, которые соответствуют назначению обесценённого актива.

На каждую отчётную дату Группа определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Группа рассчитывает возмещаемую сумму актива или единицы, генерирующей денежные средства. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в допущениях, которые использовались для определения возмещаемой суммы актива, со времени последнего признания убытка от обесценения.

Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой суммы, а также не может превышать балансовую стоимость за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление стоимости признаётся в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

#### Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой стоимости реализации. Затраты включают в себя расходы, понесённые при доставке запасов до места назначения и приведение их в надлежащее состояние. Чистая стоимость реализации – это предполагаемая цена реализации в ходе обычной деятельности за вычетом предполагаемых расходов на завершение производства и возможных затрат на реализацию. Все запасы оцениваются по методу средневзвешенной стоимости.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Недвижимость для реализации

Недвижимость, приобретенная для продажи в ходе операционной деятельности, а не удерживаемая для аренды или прироста капитала, учитывается как недвижимость для реализации и оценивается по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации. В стоимость недвижимости для реализации входит:

- право собственности и право аренды на землю;
- суммы, выплаченные подрядчикам на строительство;
- затраты по займам, затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, профессиональное вознаграждение за юридические услуги, налог на передачу собственности, накладные расходы на строительство и другие связанные расходы.

Чистая стоимость реализации – это предполагаемая цена реализации в ходе обычной деятельности, основанная на рыночных ценах на отчётную дату и дисконтированная с учётом оценки временной стоимости денег, если это материально, за вычетом предполагаемых затрат на завершение строительства и возможных затрат на реализацию.

Стоимость недвижимости для реализации, отражаемая в составе прибыли или убытка при выбытии, включает в себя расходы, понесенные в связи с проданной недвижимостью, и накладные расходы, распределённые на основе относительного размера проданной недвижимости.

#### Гарантийные платежи, вносимые арендаторами

Гарантийные платежи, вносимые арендаторами, представляют собой суммы, вносимые арендаторами в качестве обеспечения исполнения обязательств по договорам финансовой аренды. В конце срока аренды, средства гарантийных обязательств используются арендаторами для погашения последних арендных платежей.

#### Аренда

Определение того, является ли соглашение арендой, либо содержит ли оно признаки аренды, основано на анализе содержания соглашения на дату начала арендных отношений. Соглашение является арендой или содержит признаки аренды, если выполнение зависит от использования конкретного актива или активов, и право пользования активом или активами в результате данного соглашения переходит от стороны к другой, даже если это не указывается в соглашении явно.

#### *Группа в качестве арендодателя*

Финансовая аренда, по которой к Группе переходят практически все риски и выгоды, связанные с владением арендованным активом, капитализируется на дату начала арендных отношений по справедливой стоимости арендованного имущества, или, если эта сумма меньше, – по дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей.

Арендные платежи распределяются между доходами от финансирования и увеличением актива по финансовой аренде таким образом, чтобы получилась постоянная ставка процента на невозмещённую сумму актива. Доходы от финансирования отражаются непосредственно в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

Договоры аренды, по которым Группа не передает риски и выгоды от владения активом, классифицируются как операционная аренда. Платежи по операционной аренде признаются как доход в консолидированном отчёте о совокупном доходе равномерно на протяжении всего срока аренды.

#### *Группа в качестве арендатора*

Договоры аренды, по которым к Группе не переходят риски и выгоды от владения активом, классифицируются как операционная аренда. Платежи по операционной аренде признаются как расход в консолидированном отчёте о совокупном доходе равномерно на протяжении всего срока аренды.



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Резервы

Резервы признаются, если Группа 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 Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признаётся как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в консолидированном отчёте о совокупном доходе за вычетом возмещения.

#### Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность

Группа классифицирует внеоборотные активы и выбывающие группы как предназначенные для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством их продажи, а не в результате продолжающегося использования. Внеоборотные активы и выбывающие группы, классифицированные как предназначенные для продажи, оцениваются по наименьшему из двух значений – балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Затраты на продажу являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к выбытию актива (или выбывающей группы), и не включают в себя затраты по финансированию и расход по налогу на прибыль.

Критерий классификации объекта в качестве предназначенного для продажи считается соблюденным лишь в том случае, если продажа является высоковероятной, а актив или выбывающая группа могут быть незамедлительно проданы в своем текущем состоянии. Действия, необходимые для осуществления продажи, должны указывать на малую вероятность значительных изменений в действиях по продаже, а также отмены продажи. Руководство должно принять на себя обязанность по реализации плана по продаже актива, и должно быть ожидание, что продажа будет завершена в течение одного года с даты классификации.

Основные средства и нематериальные активы после классификации в качестве предназначенных для продажи не подлежат амортизации.

Активы и обязательства, классифицированные в качестве предназначенных для продажи, представляются отдельно в качестве оборотных/краткосрочных статей в консолидированном отчёте о финансовом положении.

Выбывающая группа удовлетворяет критериям классификации в качестве прекращенной деятельности, если она является компонентом организации, который выбыл либо классифицируется в качестве предназначенного для продажи и:

- представляет собой отдельное значительное направление деятельности или географический регион ведения операций;
- является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного направления деятельности или географического района ведения операций; либо
- является дочерней организацией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Прекращенная деятельность исключается из результатов продолжающейся деятельности и представляется в консолидированном отчёте о совокупном доходе отдельной статьей как прибыль или убыток после налогообложения от прекращенной деятельности.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 5. ПЕРЕКЛАССИФИКАЦИЯ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПРЕЗЕНТАЦИИ

Сравнительная информация за 2020 год в консолидированном отчёте о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года включает в себя поправки по классификации для достижения сопоставимости с презентацией финансового положения на 31 декабря 2021 года. Переклассификации не оказали влияния на финансовое положение Группы.

<i>В тысячах тенге</i>	Первоначальная презентация	Сумма перекласси- фикации	Презентация с учётом поправок
<b>Консолидированный отчёт о финансовом положении на 31 декабря 2020 года</b>			
Долгосрочные финансовые активы	59.552.076	(3.999.960)	55.552.116
Долгосрочные займы выданные	–	3.999.960	3.999.960

Переклассификация представляет собой отдельное представление долгосрочных займов выданных.

### 6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение основных средств за 2021 и 2020 годы представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	Земля	Здания	Офисное оборудование	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	26.101	31.913	451.173	509.187
Поступления	–	–	640	640
Выбытия	–	–	(19.099)	(19.099)
Потеря контроля над дочерней организацией	–	–	(12.980)	(12.980)
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	26.101	31.913	419.734	477.748
Поступления	–	–	<b>43.802</b>	<b>43.802</b>
Выбытия	–	–	<b>(11.181)</b>	<b>(11.181)</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>26.101</b>	<b>31.913</b>	<b>452.355</b>	<b>510.369</b>
<b>Накопленный износ</b>				
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	–	(3.883)	(261.152)	(265.035)
Начисленный износ за год	–	(638)	(35.108)	(35.746)
Износ при выбытии	–	–	17.430	17.430
Потеря контроля над дочерней организацией	–	–	8.441	8.441
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	–	(4.521)	(270.389)	(274.910)
Начисленный износ за год	–	<b>(638)</b>	<b>(33.919)</b>	<b>(34.557)</b>
Износ при выбытии	–	–	<b>11.158</b>	<b>11.158</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	–	<b>(5.159)</b>	<b>(293.150)</b>	<b>(298.309)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	26.101	27.392	149.345	202.838
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>26.101</b>	<b>26.754</b>	<b>159.205</b>	<b>212.060</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 7. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Движение инвестиционной недвижимости за 2021 и 2020 годы представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	Здание	Коммерческие помещения	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	4.850.854	10.345	4.861.199
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	4.850.854	10.345	4.861.199
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>4.850.854</b>	<b>10.345</b>	<b>4.861.199</b>
<b>Накопленный износ и обесценение</b>			
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	(854.785)	(1.864)	(856.649)
Начисленный износ за год	(105.453)	(207)	(105.660)
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	(960.238)	(2.071)	(962.309)
Начисленный износ за год	<b>(105.660)</b>	–	<b>(105.660)</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>(1.065.898)</b>	<b>(2.071)</b>	<b>(1.067.969)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>			
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	3.890.616	8.274	3.898.890
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>3.784.956</b>	<b>8.274</b>	<b>3.793.230</b>

В 2021 году, в результате проводимого регулярного анализа справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, Руководство Группы пришло к выводу, что балансовая стоимость коммерческих и жилых помещений не превышала справедливую стоимость помещений.

По состоянию на 31 декабря 2021 года, справедливая стоимость объектов недвижимости Группы составляет 5.825.228 тысяч тенге (2020 год: 5.865.212 тысяч тенге).

### 8. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ

<i>В тысячах тенге</i>	Квартиры	Парковочным еста	Прочее	Итого
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	7.151.461	–	–	7.151.461
Переведено в прочие долгосрочные активы (Примечание 14)	(149.693)	–	–	(149.693)
Переведено из прочих долгосрочных активов (Примечание 14)	11.200	10.323	121.666	143.189
Реализованная недвижимость (Примечание 27)	(6.993.430)	(10.323)	–	(7.003.753)
Обесценение	–	–	(68.574)	(68.574)
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	19.538	–	53.092	72.630
Переведено из прочих долгосрочных активов (Примечание 14)	<b>7.916</b>	–	–	<b>7.916</b>
Реализованная недвижимость (Примечание 27)	<b>(27.454)</b>	–	–	<b>(27.454)</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>53.092</b>	<b>53.092</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 9. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ

Группа заключает договоры со строительными компаниями (далее – «Застройщики») на приобретение квартир, коммерческих помещений и парковочных мест. В соответствии с положениями договоров, Группа обязалась осуществлять авансовые платежи Застройщикам, а Застройщики обязались закончить строительство в установленные сроки. Группа становится владельцем соответствующих объектов после завершения строительства Застройщиками и оформления их соответствующим образом в государственных регистрационных органах.

Договоры Группы с Застройщиками содержат гарантийное положение, согласно которому, Застройщики предоставляют обеспечение в виде земельных участков, незавершенного строительства и договоров страхования для покрытия риска потери предоплаты, выданной Группой.

Движение авансов, выданных строительным компаниям, за 2021 и 2020 годы представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2021 год</b>	2020 год
<b>На начало года</b>	–	4.439.252
Авансы, выданные за год	<b>8.471.414</b>	614.522
Полученные объекты недвижимости	–	(2.744.102)
Гарантийные платежи	–	82.323
Возврат средств	–	(2.268.164)
Прочее	–	(123.831)
<b>Авансы за строящиеся объекты</b>	<b>8.471.414</b>	–

Полученные объекты недвижимости были признаны в консолидированном отчёте о финансовом положении следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2021 год</b>	2020 год
Прочие долгосрочные активы ( <i>Примечание 14</i> )	–	2.744.102
	–	2.744.102

### 10. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

Долгосрочные финансовые активы представлены задолженностью по финансовой аренде включающая сумму минимальных арендных платежей по действующим договорам финансовой аренды. Минимальные арендные платежи к получению в будущих периодах по договорам финансовой аренды, а также дисконтированная стоимость чистых минимальных арендных платежей, приведены в таблице:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2021 год</b>		<b>2020 год</b>	
	<b>Минимальные платежи</b>	<b>Дисконтированная стоимость платежей</b>	<b>Минимальные платежи</b>	<b>Дисконтированная стоимость платежей</b>
В течение одного года	<b>9.177.372</b>	<b>8.722.907</b>	10.414.152	9.898.453
Свыше одного года, но не более пяти лет	<b>35.426.031</b>	<b>26.747.642</b>	40.373.942	30.506.993
Свыше пяти лет	<b>41.210.930</b>	<b>19.595.383</b>	54.632.611	25.045.123
<b>Итого минимальные арендные платежи</b>	<b>85.814.333</b>	<b>55.065.932</b>	105.420.705	65.450.569
За вычетом финансовых доходов	<b>(30.748.401)</b>	–	(39.970.136)	–
<b>Дисконтированная стоимость минимальных арендных платежей</b>	<b>55.065.932</b>	<b>55.065.932</b>	65.450.569	65.450.569
Минус: суммы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев ( <i>Примечание 17</i> )	–	<b>(8.722.907)</b>	–	(9.898.453)
<b>Суммы к погашению более чем через 12 месяцев</b>	–	<b>46.343.025</b>	–	55.552.116



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 11. СРЕДСТВА В КРЕДИТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Депозиты в казахстанских банках	<b>32.017.469</b>	43.350.969
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	<b>(526.281)</b>	(2.384.281)
	<b>31.491.188</b>	40.966.688
Минус : текущая часть	<b>(104.802)</b>	(5.052.698)
<b>Долгосрочная часть</b>	<b>31.386.386</b>	35.913.990

Долгосрочные депозиты состоят из целевых депозитов в тенге по проекту «Зеленый квартал» в банках второго уровня с процентной ставкой 3,5% годовых.

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
<b>На начало года</b>	<b>2.384.281</b>	2.469.709
Восстановление	<b>(1.858.000)</b>	(162.620)
Начисление	–	77.192
<b>На конец года</b>	<b>526.281</b>	2.384.281

### 12. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Средства в АО «Delta Bank»	<b>5.067.902</b>	5.067.902
Средства в АО «КазИнвестБанк»	<b>1.365.576</b>	1.384.903
Задолженность от АО ДБ «Альфа Банк»	<b>4.690</b>	142.908
Денежные средства в АО «Народный Банк Казахстана», ограниченные в использовании	<b>33.577</b>	130.089
Прочие текущие активы	<b>356.910</b>	303.164
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	<b>(6.442.613)</b>	(6.600.158)
	<b>386.042</b>	428.808

По состоянию на 31 декабря 2020 года прочие оборотные активы представляют собой задолженность по претензиям, по средствам, размещенным в АО «КазИнвестБанк» в размере 1.365.576 тысяч тенге и в АО «Delta Bank», в размере 5.067.902 тысяч тенге, на которые Группа создала 100% резерв под ожидаемые кредитные убытки в связи с лишением банков лицензии на проведение банковских и иных операций.

19 мая 2017 года между АО ДБ «Альфа Банк» и временной администрацией АО «КазИнвестБанк» заключен договор об одновременной передаче активов и обязательств АО «КазИнвестБанк». В июне 2017 года между АО ДБ «Альфа Банк», выступающим в качестве залогодателя по пулу займов, переданных из АО «КазИнвестБанк», и Группой подписаны договоры о залоге денежных средств на сумму 247.273 тысячи тенге.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа осуществила восстановление резерва с залога в размере 71.549 тысяч тенге. Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по прочим активам представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
<b>На начало года</b>	<b>6.600.158</b>	6.768.342
Восстановление	<b>(71.549)</b>	(39.404)
Потеря контроля на дочерней организацией	–	(9.094)
Списано за счет резерва	<b>(85.996)</b>	–
Реклассификация	–	(119.686)
<b>На конец года</b>	<b>6.442.613</b>	6.600.158

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 13. ИНВЕСТИЦИЯ В АССОЦИИРОВАННУЮ КОМПАНИЮ

31 декабря 2020 года Группа реализовала 51% долю участия в капитале компании ТОО «СК Девелопмент» (далее – «СК Девелопмент»). Основным местом деятельности ТОО «СК Девелопмент» и страной его регистрации является Республика Казахстан. Основной деятельностью «СК Девелопмент» является оказание услуг по техническому надзору, управлению проектами, девелопмент. По состоянию на 31 декабря 2021 года Группе принадлежит 49% доля участия в СК Девелопмент. Участие Группы учитывается в консолидированной финансовой отчётности с использованием метода долевого участия.

В таблице ниже предоставлено движение в инвестиции за 2021 и 2020 годы:

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
<b>Сальдо на 1 января</b>	<b>13.434</b>	–
Доля в прибыли, нетто	<b>2.110</b>	–
Поступление в связи с потерей контроля на дочерней организацией	–	13.434
<b>Сальдо на 31 декабря</b>	<b>15.544</b>	13.434

Ниже представлена обобщенная финансовая информация об ассоциированной компании, основанная на её финансовой отчётности.

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Долгосрочные активы	<b>8.306</b>	5.412
Краткосрочные активы	<b>301.194</b>	183.815
Долгосрочные обязательства	<b>(165)</b>	(286)
Краткосрочные обязательства	<b>(150.978)</b>	(34.891)
<b>Чистые активы</b>	<b>158.357</b>	154.050
Минус: убыток от выбытия	<b>(126.634)</b>	(126.634)
Доля владения	<b>49%</b>	49%
<b>Текущая стоимость инвестиции по состоянию на 31 декабря</b>	<b>15.554</b>	13.434

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Выручка от реализованной продукции и оказанных услуг	<b>268.185</b>	–
Прибыль за год от продолжающейся деятельности	<b>4.306</b>	–
Доля Группы в прибыли	<b>2.110</b>	–

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 14. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Готовые объекты недвижимости	Право пользования земельным участком	Прочие	Итого
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	5.402.830	–	1.351.929	6.754.759
Перевод объектов недвижимости из авансов выданных (Примечание 9)	2.744.102	–	–	2.744.102
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 8)	(143.189)	–	–	(143.189)
Сдано в финансовую аренду	(7.545.348)	–	–	(7.545.348)
Расторжение договора по финансовой аренде	324.370	–	–	324.370
Переведено из недвижимости для реализации (Примечание 8)	149.693	–	–	149.693
Возмещено денежными средствами	–	–	(2.689.409)	(2.689.409)
Поступление	–	1.000.000	–	1.000.000
Перевод в активы предназначенных для выбытия	–	(1.000.000)	–	(1.000.000)
Прочее (Начисление)/восстановление резерва под обесценение	10.423	–	(4.674)	5.749
	(111.084)	–	1.344.704	1.233.620
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	831.797	–	2.550	834.347
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 8)	(7.916)	–	–	(7.916)
Сдано в финансовую аренду	(462.352)	–	–	(462.352)
Расторжение договора по финансовой аренде	63.549	–	–	63.549
Переведено в нематериальные активы	–	–	(10.000)	(10.000)
Реализовано	833	–	–	833
Поступление	–	7.335.694	10.683	7.346.377
Перевод из активов предназначенные для выбытия	–	1.000.000	–	1.000.000
Инвестировано в строительство	–	(2.221.608)	–	(2.221.608)
Начисление резерва под обесценение	(167.119)	–	–	(167.119)
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>258.792</b>	<b>6.114.086</b>	<b>3.233</b>	<b>6.376.111</b>

Прочие внеоборотные активы включают готовые и незавершенные объекты недвижимости, по которым у Группы нет определенных планов по использованию.

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года начисление резерва под обесценение в сумме 167.119 тысяч тенге отражено в составе восстановления резерва под обесценение нефинансовых активов в консолидированном отчёте о совокупном доходе (2020 год: 1.233.620 тысяч тенге).

### 15. ТОРГОВАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Торговая дебиторская задолженность Группы представляет собой дебиторскую задолженность от сдачи в операционную аренду, прямой продажи и реализации жилых и коммерческих помещений.

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2021 и 2020 годов была выражена в тенге. На 31 декабря 2021 и 2020 годов торговая дебиторская задолженность не была просрочена и обесценена.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 16. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Заём выданный ТОО «Базис-Астана»	12.465.483	3.999.960
Заём выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»	4.610.457	–
Заём выданный ТОО «Аргон Строй»	3.941.545	–
Займы выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»	1.056.637	3.813.941
Займы выданные прочим компаниям	1.136.572	7.903.884
Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки	(5.167.594)	(3.835.441)
	18.043.100	11.882.344
Минус: часть подлежащая погашению в течение 12 месяцев	(440.145)	(7.882.384)
	17.602.955	3.999.960

#### Заём, выданный ТОО «Базис-Астана»

Согласно договору инвестирования с ТОО «Базис-Астана» в строительство 1-ой очереди многоквартирного жилого комплекса на Аллее тысячелетия в городе Нур-Султан от 25 декабря 2020 года, Группа предоставляет финансирование строительства с начислением инвестиционного дохода в размере 3.633.031 тысячи тенге. В соответствии с условиями договора инвестирования, суммы предоставленные для финансирования и инвестиционный доход должны возместиться Группе до 31 января 2023 года. Сумма траншей финансирования, выданные Группой на конец 2021 года, составила 10.586.276 тысяч тенге включая земельный участок с балансовой стоимостью 1.000.000 тысяч тенге.

В течение 2021 года Группа признала доход от реализации земельного участка согласно МСФО (IFRS) 15 в размере 376.984 тысяч тенге и доход от вознаграждения в размере 1.502.223 тысяч тенге.

#### Заём, выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»

Согласно договору инвестирования с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» в строительство 42 многоквартирных жилых домов от 16 апреля 2021 года, Группа предоставляет финансирование строительства с начислением инвестиционного дохода в размере 3.232.425 тысяч тенге. В соответствии с условиями договора инвестирования суммы предоставленных сумм финансирования и инвестиционный доход должны возместиться Группе до 30 мая 2024 года. Сумма траншей финансирования, выданные Группой на конец 2021 года, составила 2.948.815 тысяч тенге включая земельный участок с балансовой стоимостью 1.221.608 тысяч тенге.

В течение 2021 года Группа признала доход от реализации земельного участка согласно МСФО (IFRS) 15 в размере 1.113.894 тысячи тенге и доход от вознаграждения в размере 547.747 тысяч тенге.

#### Заём, выданный ТОО «Аргон Строй»

9 апреля 2021 года Группа заключила договор инвестирования с ТОО «Шар-Кұрылыс» в строительство 2-ой очереди многоквартирного жилого комплекса на Аллее тысячелетия в городе Нур-Султан. Согласно дополнительному соглашению от декабря 2021 года, обязательства по займу были переданы ТОО «Аргон Строй». В соответствии с условиями договора, Группа предоставляет финансирование строительства с начислением инвестиционного дохода в размере 3.876.871 тысячи тенге. В соответствии с условиями договора инвестирования предоставленные суммы для финансирования и инвестиционный доход должны возместиться Группе до 30 мая 2023 года. Сумма траншей финансирования, выданных Группой за 2021 год, составила 3.436.822 тысячи тенге.

В течение 2021 года Группа признала доход от вознаграждения в размере 504.723 тысячи тенге.

#### Займы, выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»

В 2016 году Группа стала участником Государственной программы «Нұрлы Жер» коммерческое направление в части поддержки частных застройщиков коммерческого жилья. Согласно данной программе Группа предоставляет займы строительным компаниям на период до 24 месяцев с процентной ставкой в 7,5% на весь период финансирования. Группа ожидает погашения остатка займов до конца 2022 года в соответствии с пересмотренными договорными условиями.



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 16. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ (продолжение)

#### Займы выданные прочим компаниям

По состоянию на 31 декабря 2021 года, займы выданные прочим компаниям включали в себя задолженность, в основном, от строительных компаний.

Займы выданные по состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 годов были выражены в тенге.

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
<b>На начало года</b>	<b>3.835.441</b>	1.611.179
Восстановление	(2.025.517)	(197.628)
Списание за счет резерва	–	(16.016)
Начисление	<b>3.357.670</b>	2.437.906
<b>На конец года</b>	<b>5.167.594</b>	3.835.441

### 17. ОБОРОТНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
<b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизационной стоимости</b>		
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 10)	<b>8.722.907</b>	9.898.453
Прочее	<b>30.117</b>	78.642
	<b>8.753.024</b>	9.977.095
<b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через ПСД</b>		
Государственные облигации Республики Казахстан	<b>440.138</b>	905.303
	<b>440.138</b>	905.303
<b>Итого текущие финансовые активы</b>	<b>9.193.162</b>	10.882.398

Государственные облигации представляют собой купонные облигации Министерства финансов Республики Казахстан со ставкой вознаграждения до 5,0% годовых. В 2021 году нереализованные доходы по государственным облигациям составили 32.876 тысяч тенге (2020 год: доходы 90.486 тысяч тенге). Текущие финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 годов были выражены в тенге.

### 18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Краткосрочные депозиты	<b>21.841.092</b>	5.745.943
Сделки «обратного автоРЕПО» с первоначальным сроком погашения менее 3-х месяцев	<b>18.797.245</b>	5.763.855
Текущие счета в банках	<b>159.050</b>	14.297.944
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	<b>(11.604)</b>	(2.622)
	<b>40.785.783</b>	25.805.120

На 31 декабря 2021 года денежные средства и их эквиваленты включали текущие счета в банках в тенге. На остатки денег на текущих банковских счетах начисляются проценты по ставке 5,0% (2020 год: 5%).

Краткосрочные депозиты включают в себя депозиты в тенге со сроком погашения не более 3 месяцев, размещенные в банках второго уровня с процентной ставкой от 7,75-9,25%.

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и их эквивалентам представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
<b>На начало года</b>	<b>2.622</b>	2.723
Начисление	(1.418)	380
Восстановление	<b>10.400</b>	(472)
Потеря контроля на дочерней организацией	–	(9)
<b>На конец года</b>	<b>11.604</b>	2.622

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 19. АКТИВЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ВЫБЫТИЯ

Активы, предназначенные для выбытия на 31 декабря 2020 года были представлены правом пользования земельным участком, которое Группа планировала инвестировать в строительство путем передачи строительным организациям. В течение 2021 года право пользования земельным участком было инвестировано в строительство (Примечание 14).

### 20. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Группы полностью оплачен Материнской компанией и состоит из 16.247.541 простых акций: 15.000.000 штук по номинальной стоимости 1.000 тенге, 1.247.540 штук по номинальной стоимости 4.000 тенге и одна акция номинальной стоимостью 2.490 тенге.

#### Дополнительный оплаченный капитал

Дополнительный оплаченный капитал представляет собой разницу между суммой полученных в прошлых годах займов от Материнской компании и их справедливой стоимостью на дату получения.

#### Дивиденды

В 2021 году Группа объявила и выплатила дивиденды по своим простым акциям на сумму 1.019.777 тысяч тенге (2020 год: ноль тенге).

#### Прибыль на акцию

Суммы базовой прибыли на акцию рассчитаны путём деления чистой прибыли за период на средневзвешенное количество простых акций. Группа имела средневзвешенное количество простых акций в размере 16.247.541 штук в течение года, закончившегося 31 декабря 2021 года (за год, закончившийся 31 декабря 2020 года: 16.247.541 штук). За год, закончившийся 31 декабря 2021 и 2020 годов, базовая прибыль на акцию составила 602,31 тенге и 418,43 тенге, соответственно.

#### Балансовая стоимость на акцию

<i>В тысячах тенге</i>	<b>31 декабря 2021 года</b>	31 декабря 2020 года
<b>Расчет балансовой стоимости одной акции</b>		
Итого активов	<b>165.751.631</b>	152.082.853
Минус: нематериальные активы	<b>(41.194)</b>	(44.135)
Минус: итого обязательств	<b>(105.004.675)</b>	(100.135.128)
<b>Чистые активы</b>	<b>60.705.762</b>	51.903.590
Количество простых акций, штук	<b>16.247.541</b>	16.247.541
<b>Балансовая стоимость одной акции (в тенге)</b>	<b>3.736,30</b>	3.194,55

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 21. ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	<b>% ставка</b>	<b>Погашение</b>	<b>2021 год</b>	<b>2020 год</b>
<b>Кредитная линия № 1</b>	0,02-2%	2024 год		
Остаток на начало периода			–	8.992.366
Начисленные проценты			–	38.461
Выплаты			–	(9.030.827)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Кредитная линия № 3</b>	2,0%	2032 год		
Остаток на начало периода			<b>56.657.835</b>	73.604.190
Получение займа			–	1.043.382
Начисленные проценты			<b>1.065.031</b>	1.313.954
Выплаты			<b>(8.145.018)</b>	(19.303.691)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>49.577.848</b>	<b>56.657.835</b>
<b>Кредитная линия № 4</b>	2,0%	2034 год		
Остаток на начало периода			<b>23.263.567</b>	26.060.924
Начисленные проценты			<b>419.948</b>	481.358
Выплаты			<b>(5.824.915)</b>	(3.278.715)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>17.858.600</b>	<b>23.263.567</b>
<b>Кредитная линия с АО «ForteBank»</b>	11,0%	2021 год		
Остаток на начало периода			<b>510.686</b>	–
Получение займа			–	4.676.773
Начисленные проценты			<b>4.987</b>	133.249
Выплаты			<b>(515.673)</b>	(4.299.336)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>–</b>	<b>510.686</b>
<b>Кредитный договор с ООО «СККН Финанс»</b>	7,0%	2022 год		
Остаток на начало периода			<b>14.149.079</b>	–
Получение займа			–	13.975.000
Начисленные проценты			<b>1.122.483</b>	24.079
Курсовая разница			<b>300.450</b>	150.000
Выплаты			<b>(1.127.825)</b>	–
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>14.444.187</b>	<b>14.149.079</b>
<b>Краткосрочная часть займов</b>			<b>81.880.635</b>	80.456.167
<b>Долгосрочная часть займов</b>			<b>–</b>	<b>14.125.000</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 21. ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ (продолжение)

Кредитные линии № 1, 3 и 4 были открыты по договорам с Материнской компанией. Все средства были получены на безгарантийной и беззалоговой основе.

#### Кредитная линия № 3

Данная кредитная линия была открыта в 2012 году на общую сумму 99.053.000 тысяч тенге на финансирование проектов жилищного строительства в рамках Программы «Нұрлы жер», направление – арендное жилье с правом выкупа, (ранее – «Программа развития регионов – 2020») утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года за № 922. Согласно условиям договора, Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств. Проценты выплачиваются на полугодовой основе. Остаток неосвоенных денежных средств по данной кредитной линии, по состоянию на 31 декабря 2021 года, составил 3.240.724 тысячи тенге (2020 год: 3.240.724 тысячи тенге).

В течение 2021 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 7.079.987 тысяч тенге и проценты в сумме 1.065.031 тысячи тенге (2020 год: 17.989.737 тысяч тенге и 1.313.954 тысячи тенге, соответственно).

#### Кредитная линия № 4

В 2016 году Группа заключила кредитный договор на общую сумму 29.000.000 тысяч тенге на финансирование проекта по строительству административно-жилого комплекса «Зеленый квартал» сроком на 18 лет со ставкой вознаграждения 2% годовых. Согласно условиям договора Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств. В течение 2016 года Группа получила всю сумму займа.

В течение 2021 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 5.404.967 тысяч тенге и проценты в сумме 419.948 тысяч тенге (2020 год: 2.797.357 тысяч тенге и 481.358 тысяч тенге, соответственно).

#### Кредитная линия с АО «ForteBank»

В мае 2020 года Группа заключила кредитный договор с АО «ForteBank» на общую сумму 4.970.000 тысяч тенге на финансирование проекта по строительству жилого комплекса «Vostochka» сроком на 12 месяцев со ставкой вознаграждения 11% годовых. В течение 2021 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 510.079 тысяч тенге и процентов в сумме 5.594 тысяч тенге.

#### Кредитный договор с ООО «СККН Финанс»

В декабре 2020 года Группа заключила кредитный договор с ООО «СККН Финанс» на общую сумму 2.500.000 тысяч российских рублей для целей реализации проекта по строительству жилого комплекса сроком на 21 месяц со ставкой вознаграждения 7% годовых. Все средства были получены на беззалоговой основе. В течение 2021 года Группа осуществила погашение процентов в сумме 1.127.826 тысяч тенге.

### 22. ОБЛИГАЦИИ

15 марта 2021 года Группа разместила облигации в количестве 2.000.000 штук номинальной стоимостью 1.000 российских рублей каждая с процентной ставкой 8% годовых. Купон выплачивается раз в полгода до 10 декабря 2022 года.

На 31 декабря 2021 года балансовая стоимость выпущенных долговых ценных бумаг равна 11.520.000 тысячам тенге. Сумма процентов к уплате по выпущенным долговым ценным бумагам на конец периода составляет 281.600 тысяч тенге. В течение 2021 года Группа осуществила погашение процентов в сумме 451.889 тысяч тенге.

### 23. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие долгосрочные обязательства представляют собой гарантийные платежи, внесенные арендаторами в качестве обеспечения исполнения обязательств Группы по договорам финансовой аренды. Гарантийные платежи используются Группой для погашения обязательств арендаторов по договорам финансовой аренды в конце срока аренды.



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 24. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Кредиторская задолженность по земельным участкам	5.891.187	–
Прочая кредиторская задолженность	75.453	85.668
	<b>5.966.640</b>	85.668
Минус: часть подлежащая погашению в течение 12 месяцев	(3.880.636)	(85.668)
<b>Суммы к погашению более чем через 12 месяцев</b>	<b>2.086.004</b>	–

Кредиторская задолженность по земельным участкам по состоянию на 31 декабря 2021 года в основном включает приобретение земельных участков, целевым назначением которых является инвестирование в строительство. На 31 декабря 2021 и 2020 годов кредиторская задолженность была выражена в тенге и являлась беспроцентной.

### 25. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Авансы полученные	908.859	1.118.749
Задолженность по заработной плате	409.018	335.627
Задолженность по ДДУ по ЖК «Эдельвейс» и ЖК «Аккент»	310.446	449.906
Обязательства по гарантийным платежам	140.444	145.103
Задолженность по налогам и прочим платежам в бюджет, кроме подоходного налога	83.308	130.043
Задолженность по ДДУ по офисному зданию	33.577	130.089
Доходы будущих периодов	15.306	15.306
Платежи по операторским услугам с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»	–	53.324
Прочие текущие обязательства	101.907	72.136
	<b>2.002.865</b>	2.450.283

### 26. ВЫРУЧКА

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Доходы от финансовой аренды	7.338.380	6.634.849
Процентный доход от финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения	5.029.882	810.071
Вознаграждения по целевым депозитам в рамках программы «Зеленый квартал»	1.218.559	1.371.343
Доходы от операционной аренды	310.033	341.407
Вознаграждение за управление имуществом	271.229	295.971
Доход от продажи готовых объектов жилой и коммерческой недвижимости	33.192	8.691.511
Доходы за управление строительством и технического надзора	–	1.225.360
Амортизация дисконта	–	96.785
Прочие доходы	113.523	129.332
	<b>14.314.798</b>	19.596.629

Сроки признания выручки от реализации товаров и услуг, представлены следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
<b>Сроки признания выручки</b>		
Услуги оказываются в течение периода времени	14.281.606	10.905.118
Товары передаются в определенный момент времени	33.192	8.691.511
	<b>14.314.798</b>	19.596.629

В течение 2021 и 2020 годов товары и услуги были реализованы на территории Республики Казахстан.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 27. СЕБЕСТОИМОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Процентные расходы	419.948	519.819
Обслуживание объектов недвижимости	309.241	226.132
Индексация платежей	276.809	–
Операционные налоги	162.209	159.133
Износ и амортизация	105.660	105.660
Себестоимость реализованной жилой и коммерческой недвижимости (Примечание 8)	27.454	7.003.753
Прочее	3.069	3.724
	<b>1.304.390</b>	<b>8.018.221</b>

### 28. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Расходы по оплате труда, прочим вознаграждениям работникам и соответствующим налогам	1.099.934	1.349.281
Профессиональные услуги	138.505	160.334
Расходы по налогу на добавленную стоимость	61.393	43.533
Ремонт и техническое обслуживание	54.998	21.380
Износ и амортизация	46.253	48.457
Аренда	10.800	34.562
Государственная пошлина	26.293	24.056
Командировочные расходы	17.849	16.121
Расходы по содержанию Совета Директоров	7.781	7.550
Связь	5.670	7.968
Материалы	3.153	5.532
Комиссии банков	2.182	2.331
Расходы по содержанию здания	625	768
Прочее	65.874	56.623
	<b>1.541.310</b>	<b>1.778.496</b>

### 29. ДОХОДЫ ОТ ФИНАНСИРОВАНИЯ / (РАСХОДЫ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ)

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
<b>Финансовый доход</b>		
Процентный доход по банковским депозитам и текущим банковским счетам	1.964.975	1.212.623
Доход по соглашениям «Обратного автоРЕПО»	1.419.132	709.363
Признание дисконта	127.958	–
Доход по государственным облигациям	53.461	106.298
	<b>3.565.526</b>	<b>2.028.284</b>
<b>Затраты по финансированию</b>		
Процентные расходы по займам	(2.194.909)	(1.605.590)
Процентные расходы по выпущенным облигациям	(738.156)	(273.181)
Расходы, связанные с привлечением финансирования	(38.360)	(236.102)
	<b>(2.971.425)</b>	<b>(2.114.873)</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ**  
**(продолжение)****30. РАСХОДЫ ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ**

Расходы по подоходному налогу за 2021 и 2020 годы представлены следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2021 год</b>	2020 год
Расходы по текущему подоходному налогу	<b>1.639.426</b>	1.777.261
Корректировка подоходного налога прошлых периодов	<b>171.665</b>	–
Расход по отложенному налогу в результате возникновения и сторнирования временных разниц	<b>733.048</b>	327.909
	<b>2.544.139</b>	2.105.170

Ниже приводится сверка расходов по подоходному налогу, применимому к бухгалтерскому доходу до налогообложения по официально установленной ставке с расходами по подоходному налогу на 31 декабря 2021 и 2020 годов:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2021 год</b>	2020 год
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>12.330.271</b>	8.903.680
Официальная ставка налога	<b>20%</b>	20%
<b>Подоходный налог, рассчитанный по официальной ставке налога</b>	<b>2.466.054</b>	1.780.736
Доходы по купонным вознаграждениям государственных ценных бумаг	<b>(10.692)</b>	(163.132)
Списание отложенного налогового актива по резервам	–	218.203
Корректировка подоходного налога прошлых периодов	<b>171.665</b>	–
(Восстановление)/начисление резерва по сомнительной задолженности	<b>(79.030)</b>	198.246
Признание дисконта	<b>(25.592)</b>	–
Амортизация дисконта по финансовым инструментам	–	(19.357)
Прочие постоянные разницы	<b>21.734</b>	90.474
	<b>2.544.139</b>	2.105.170

На 31 декабря компоненты активов и обязательств по отложенному налогу представлены следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Консолидированный отчёт о финансовом положении</b>		<b>Консолидированный отчёт о совокупном доходе</b>	
	<b>2021 год</b>	2020 год	<b>2021 год</b>	2020 год
<b>Отложенные налоговые активы</b>				
Резервы на займы выданные, текущие финансовые активы и дебиторская задолженность	<b>42.807</b>	42.807	–	(218.203)
Налоги	<b>1.639</b>	2.955	<b>(1.316)</b>	317
Капитализированные вознаграждения	–	–	–	(8.291)
Доходы будущих периодов	<b>24.490</b>	27.552	<b>(3.062)</b>	(3.061)
Прочее	<b>87.684</b>	72.643	<b>15.041</b>	834
	<b>156.620</b>	145.957	<b>10.663</b>	(228.404)
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>				
Основные средства	<b>(431.464)</b>	(416.770)	<b>(14.694)</b>	(19.121)
Доход от реализации земли	<b>(298.175)</b>	–	<b>(298.175)</b>	–
Ожидаемые вознаграждения по займам выданным	<b>(510.939)</b>	(80.384)	<b>(430.555)</b>	(80.384)
Прочее	–	287	<b>(287)</b>	–
	<b>(1.240.578)</b>	(496.867)	<b>(743.711)</b>	(99.505)
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(1.083.958)</b>	(350.910)		
<b>Чистые расходы по отложенному налогу</b>			<b>(733.048)</b>	(327.909)

На 31 декабря 2021 и 2020 годов у Группы не было непризнанных отложенных налоговых активов.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 31. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанные стороны включают в себя ключевой управляющий персонал Группы, организации, в которых ключевому управляющему персоналу Группы прямо или косвенно принадлежит существенная доля участия, а также прочие предприятия, контролируемые Правительством. Сделки со связанными сторонами осуществлялись на условиях, согласованных между сторонами, которые не обязательно соответствуют рыночным ставкам, за исключением некоторых регулируемых услуг, которые предоставлены на основании тарифов, предлагаемых для связанных и третьих сторон.

Категория «Организации, контролируемые материнской компанией» включает организации, контролируемые Материнской компанией.

Операции со связанными сторонами совершались на условиях, согласованных между сторонами. Транзакции по купле и продаже осуществлялись по рыночным условиям. непогашенные остатки на конец года не имеют обеспечения, являются краткосрочными, а расчёты производятся в денежной форме, за исключением случаев, описанных ниже.

На 31 декабря 2021 и 2020 годов Группа не отражала обесценения дебиторской задолженности связанных сторон. Такая оценка осуществляется каждый финансовый год путем проверки финансового положения связанной стороны и рынка, на котором осуществляется её деятельность.

Основные сделки со связанными сторонами за 2021 и 2020 годы представлены ниже.

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
<b>Организации, контролируемые Материнской компанией</b>		
Продажи связанным сторонам	271.492	538.343
Приобретения от связанных сторон	52.103	46.815
Доходы от операционной аренды	13.077	14.958
	<b>336.672</b>	<b>600.116</b>

В результате указанных выше пунктов, у Группы были следующие суммы к получению/(оплате) связанным сторонам по состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 годов:

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
<b>Организации, контролируемые Материнской компанией</b>		
Торговая дебиторская задолженность	–	27.087
Кредиторская задолженность	(5.895.948)	(5.954)

#### Займы от Материнской компании

Детали займов от Материнской компании раскрыты в *Примечании 21*.

#### Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

В 2021 году ключевой управленческий персонал состоял из семи человек (2020 год: семь человек). Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в расходы по заработной плате, составила 158.268 тысяч тенге за отчетный период (2020 год: 146.572 тысячи тенге). Вознаграждение ключевому управленческому персоналу включает в основном заработную плату и премию по итогам года.

Группа провела дополнительные контрольные процедуры для выявления связанных сторон по отношению к членам ключевого управленческого персонала. В результате данных процедур связанности через управленческий персонал не выявлено.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 32. ФИНАНСОВЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

#### Договорные обязательства

На 31 декабря 2021 года у Группы имелись договорные обязательства в сумме 18.065.145 тысяч тенге (2020 год: 11.277.439 тысяч тенге) по договорам со строительными компаниями.

24 января 2019 года Группа заключила договор доверительного управления Административным зданием с Материнской компанией. Группа осуществляет управление коммерческими площадями, путем передачи их в аренду связанным и третьим сторонам. Согласно условиям договора, Группа обязана обеспечивать сохранность, надлежащее функционирование и эксплуатацию имущества.

#### Договорные обязательства по финансовой аренде – Группа в качестве арендодателя

Группа заключила ряд договоров финансовой аренды фонда недвижимости, состоящего из определенных жилых и нежилых площадей. Данные договоры аренды заключены на сроки от 10 до 20 лет.

#### Налогообложение

Казахстанское налоговое законодательство и нормативно-правовые акты являются предметом постоянных изменений и различных толкований. Нередки случаи расхождения во мнениях между местными, региональными и республиканскими налоговыми органами, включая подходов к признанию по МСФО доходов, расходов и прочих статей в 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% до 80% от суммы дополнительно начисленных налогов, и пеню, начисленную по ставке рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан, умноженной на 1,25. В результате, сумма штрафных санкций и пени может в несколько раз превышать суммы подлежащих доначислению налогов. Финансовые периоды остаются открытыми для проверки налоговыми органами в течение пяти календарных лет, предшествующих году, в котором проводится проверка. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды. Ввиду неопределенности, присущей казахстанской системе налогообложения, окончательная сумма налогов, штрафных санкций и пени, если таковые имеются, может превысить сумму, отнесенную на расходы по настоящее время и начисленную на 31 декабря 2021 года. Руководство считает, что на 31 декабря 2021 года его толкование применимого законодательства является соответствующим и существует вероятность того, что позиция Группы по налогам будет подтверждена, за исключением предусмотренного или иным образом раскрытого в данной консолидированной финансовой отчетности.

### 33. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Основные финансовые обязательства Группы включают займы от Материнской компании, кредиторскую задолженность, прочие краткосрочные финансовые обязательства и прочие текущие обязательства. Указанные финансовые обязательства, главным образом, используются для привлечения финансирования операционной деятельности Группы. У Группы также имеются различные финансовые активы, такие как денежные средства и их эквиваленты, задолженность по финансовой аренде, торговая дебиторская задолженность, банковские депозиты и государственные облигации.

Основные риски, возникающие по этим финансовым инструментам, включают валютный риск, риск ликвидности и кредитный риск.

#### Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменений в валютных курсах. Подверженность Группы риску изменения обменных курсов иностранных валют обусловлена, прежде всего, финансовой деятельностью Группы. Также, подверженность Группы риску изменения обменных курсов связана с операционной деятельностью (когда доходы и расходы выражены в валюте, отличной от функциональной валюты Группы).



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 33. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

#### Валютный риск (продолжение)

В следующих таблицах представлен анализ чувствительности к возможным изменениям в обменном курсе российского рубля, при условии неизменности всех прочих параметров. Подверженность Группы риску изменения курсов иных валют является несущественной.

<i>В тысячах тенге</i>	Увеличение/ (уменьшение) обменного курса в абсолютном выражении (тенге)	Увеличение/ (уменьшение) обменного курса	Влияние на прибыль до налогообложения
<b>На 31 декабря 2021 года</b>			
Российский рубль	0,75/(0,75)	13%/(13%)	(3.411.952)/3.411.952
<b>На 31 декабря 2020 года</b>			
Российский рубль	0,85/(0,85)	15%/(15%)	14.291/(14.291)

#### Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск возникновения у Группы трудностей при получении средств для погашения обязательств, связанных с финансовыми обязательствами. Риск ликвидности может возникнуть в результате неспособности своевременно реализовать активы по стоимости, близкой к их справедливой стоимости.

Группа регулярно отслеживает потребность в ликвидных средствах, и руководство обеспечивает наличие средств в объеме, достаточном для выполнения любых наступающих обязательств. По состоянию на 31 декабря краткосрочные обязательства Группы превышали её оборотные активы на 48.056.024 тысячи тенге (2020 год: 32.368.975 тысяч тенге). Данное превышение сложилось, в основном, из-за классификации займов от Материнской компании в сумме 67.436.448 тысячи тенге как краткосрочных, в связи с правом Материнской компании требовать досрочного погашения данных займов. Однако, Материнская компания подтвердила свою готовность предоставлять дальнейшую финансовую поддержку и не требовать досрочного возврата займов. Руководство обеспечивает потребность в ликвидных средствах посредством расширения своей операционной деятельности, а также посредством финансирования, получаемого от Материнской компании.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная информация о договорных недисконтированных платежах по финансовым обязательствам Группы в разрезе сроков погашения этих обязательств на 31 декабря 2021 и 2020 годов:

<i>В тысячах тенге</i>	До востре- бования	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>На 31 декабря 2021 года</b>						
Займы	67.436.448	–	16.465.034	4.352.275	4.159.305	92.413.062
Выпущенные долговые ценные бумаги	–	460.800	12.211.200	–	–	12.672.000
Кредиторская задолженность	–	1.091.019	3.483.412	2.125.951	–	6.700.382
	67.436.448	1.551.819	32.159.646	6.478.226	4.159.305	111.785.444
<b>На 31 декабря 2020 года</b>						
Займы	79.921.402	–	1.499.264	14.700.986	–	96.121.652
Кредиторская задолженность	–	85.668	–	–	–	85.668
	79.921.402	85.668	1.499.264	14.700.986	–	96.207.320

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 33. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

#### Кредитный риск

Финансовые инструменты, которые потенциально подвергают Группу кредитному риску, состоят, в основном, из денежных средств на банковских вкладах и текущих банковских счетах, дебиторской задолженности, выданного займа и задолженности по финансовой аренде. Максимальный размер кредитного риска представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива.

Группа подвержена кредитному риску в результате осуществления своей операционной деятельности и определённой инвестиционной деятельности. В ходе осуществления инвестиционной деятельности, Группа, в основном, размещает вклады в казахстанских банках.

Следующая таблица показывает сальдо по денежным средствам, банковским депозитам, размещённым в банках на отчётную дату с использованием кредитных рейтингов агентства «Standard & Poor's», «Fitch» и «Moody's» за минусом созданных резервов:

<i>В тысячах тенге</i>	Место- нахождение	Рейтинг 2021 год	Рейтинг 2020 год	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
First Heartland Jusan Invest	Казахстан	<b>В1/стабильный</b>	В/негативный	<b>31.424.644</b>	–
Обратное автоРено с корзиной ГЦБ	Казахстан	<b>Без рейтинга</b>	Без рейтинга	<b>18.797.244</b>	5.763.855
АО «Forte Bank»	Казахстан	<b>В+/позитивный/В+</b>	В+/стабильный/В	<b>13.469.554</b>	7.192.595
АО «Народный Банк Казахстана»	Казахстан	<b>ВВВ-/стабильный/ВВ+</b>	ВВ/стабильный/ВВ+	<b>6.530.456</b>	17.786.033
АО «Банк Центр Кредит»	Казахстан	<b>В/стабильный</b>	В/стабильный	<b>1.997.150</b>	–
АО «АТФ Банк»	Казахстан	<b>Без рейтинга</b>	В-/стабильный/В-	–	36.029.312
АО ДБ «Альфа Банк»	Казахстан	<b>ВВ-/стабильный/ВВ</b>	ВВ-/стабильный/ВВ-	–	13
				<b>72.219.048</b>	66.771.808

#### Справедливая стоимость финансовых инструментов

По состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через ПСД состояли из государственных долговых ценных бумаг. Данные финансовые активы относятся к Уровню 1, в части иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости.

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, торговой дебиторской задолженности, торговой кредиторской задолженности, банковских овердрафтов и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в консолидированную финансовую отчётность, представляет собой сумму, на которую может быть обменян инструмент в результате текущей сделки между желающими совершить такую сделку сторонами, отличной от вынужденной продажи или ликвидации. Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения:

- Группа оценивает дебиторскую задолженность, задолженность по финансовой аренде и займы с фиксированной ставкой на основе таких параметров, как процентные ставки, факторы риска, характерные для страны, индивидуальная платежеспособность клиента и характеристики риска, присущие финансируемому проекту. На основании этой оценки для учёта ожидаемых убытков по этой дебиторской задолженности создаются резервы. По состоянию на 31 декабря 2021 года балансовая стоимость такой дебиторской задолженности за вычетом резервов была приблизительно равна её справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость котируемых облигаций определяется на основании котировок цен на отчётную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочей финансовой задолженности, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения и относится к Уровню 3, в части иерархии источников справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость финансовых активов оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, определяется на основе котировок цен на активных рынках.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 33. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

#### Иерархия источников оценки справедливой стоимости

Группа использует следующую иерархию для определения справедливой стоимости финансовых инструментов и раскрытия информации о ней в разрезе моделей оценки:

- Уровень 1: цены на активных рынках по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).
- Уровень 2: другие методы, все исходные данные для которых, оказывающие существенное влияние на отражаемую справедливую стоимость, наблюдаются на рынке, либо непосредственно, либо опосредованно.
- Уровень 3: методы, в которых используются исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую справедливую стоимость, которые не основываются на наблюдаемой рыночной информации.

В таблице ниже представлена иерархия оценок активов и обязательств Группы по справедливой стоимости.

Иерархия оценок активов по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Балансовая стоимость	Справед- ливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значитель- ных наб- людаемых исходных данных (Уровень 2)	Значитель- ных ненаб- людаемых исходных данных (Уровень 3)
<i>В тысячах тенге</i>					
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
Государственные облигации Республики Казахстан (Примечание 17)	440.138	440.138	440.138	–	–
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>					
Займы выданные (Примечание 16)	18.043.100	18.043.100	–	–	18.043.100
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 10)	55.065.932	37.133.794	–	–	37.133.794
Торговая дебиторская задолженность (Примечание 15)	2.593	2.593	–	–	2.593

Иерархия оценок обязательств по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Балансовая стоимость	Справед- ливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значитель- ных наб- людаемых исходных данных (Уровень 2)	Значитель- ных ненаб- людаемых исходных данных (Уровень 3)
<i>В тысячах тенге</i>					
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>					
Займы (Примечание 21)	81.880.635	81.880.635	–	–	81.880.635
Выпущенные долговые ценные бумаги (Примечание 22)	11.801.600	11.695.616	–	–	11.695.616
Кредиторская задолженность (Примечание 24)	5.966.640	5.966.640	–	–	5.966.640
Прочие текущие обязательства (Примечание 25)	2.002.865	2.002.865	–	–	2.002.865

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 33. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

#### Иерархия источников оценки справедливой стоимости (продолжение)

Иерархия оценок активов по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года:

В тысячах тенге	Балансовая стоимость	Справед- ливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значитель- ных наб- людаемых исходных данных (Уровень 2)	Значитель- ных ненаб- людаемых исходных данных (Уровень 3)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
Государственные облигации Республики Казахстан (Примечание 17)	905.303	905.303	905.303	–	–
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>					
Займы выданные (Примечание 16)	11.882.344	11.882.344	–	–	11.882.344
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 10)	65.450.569	63.735.926	–	–	63.735.926
Дебиторская задолженность (Примечание 15)	275.445	275.445	–	–	275.445

Иерархия оценок обязательств по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года:

В тысячах тенге	Балансовая стоимость	Справед- ливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значитель- ных наб- людаемых исходных данных (Уровень 2)	Значитель- ных ненаб- людаемых исходных данных (Уровень 3)
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>					
Займы (Примечание 21)	94.581.167	94.581.167	–	–	94.581.167
Кредиторская задолженность (Примечание 24)	85.688	85.688	–	–	85.688
Прочие текущие обязательства (Примечание 25)	2.450.283	2.450.283	–	–	2.450.283

#### Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности

Ниже в таблице представлены изменения в краткосрочных финансовых обязательствах за 2021 и 2020 года:

В тысячах тенге	На 1 января 2021 года	Поступ- ление денежных средств	Выбытие денежных средств	Изменение валютных курсов	Уплачен- ные проценты	Прочие*	На 31 декабря 2021 года
Займы	94.581.167	–	(12.995.033)	300.450	(2.570.064)	2.564.115	81.880.635
Выпущенные долговые ценные бумаги	–	11.500.000	–	15.333	(451.889)	738.156	11.801.600
<b>Итого обязательства</b>	<b>94.581.167</b>	<b>11.500.000</b>	<b>(12.995.033)</b>	<b>315.783</b>	<b>(3.021.953)</b>	<b>3.302.271</b>	<b>93.682.235</b>