

## 1. Общая часть

АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «SNS Investments (СНС Инвестментс)» (далее – «Компания») первоначально было образовано 20 октября 2015 года как ТОО «SNS Investments («СНС Инвестментс»)». Согласно Протоколу внеочередного общего собрания участников Компании от 08 апреля 2024 года было принято решение о преобразовании ТОО «SNS Investments («СНС Инвестментс»)» в АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «SNS Investments (СНС Инвестментс)».

АО «Акционерный инвестиционный фонд недвижимости «SNS Investments (СНС Инвестментс)» прошло регистрацию в Отделе г. Караганды по регистрации и земельному кадастру филиала НАО ГК «Правительство для граждан» по Карагандинской области 28 июня 2024 года.

Юридический и фактический адрес: Республика Казахстан, г. Караганда, район им. Казыбек би, пр. Бухар-Жырау, стр. 24.

Исключительный видом деятельности Компании является инвестирование ее активов в соответствии с условиями инвестиционной декларации и требованиями, установленными Законом Республики Казахстан «Об инвестиционных и венчурных фондах» путем передачи активов Компании в доверительное управление АО «UD Capital» на основании договора доверительного управления инвестиционным портфелем.

Банком-кастодианом Компании по кастодиальному договору является АО «Народный Банк Казахстана».

У Компании отсутствуют филиалы и представительства.

По состоянию на 30 июня 2025 года общая численность работников Компании составила 3 человека, (2024 год: 3 человека).

01 августа 2024 года Агентство Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка произвело государственную регистрацию выпуска объявленных акций Компании. Выпуск разделен 1 000 000 простых акций и 200 000 привилегированных акций, которым присвоен международный идентификационный номер (код ISIN) – KZ1C00015254 простым акциям, KZ1P00015242 привилегированным акциям. Номинальная стоимость одной акции 2 138,067 тенге.

По состоянию на 30 июня 2025 года все акции Компании размещены.

На 30 июня 2025 и 31 декабря 2024 годов Компанией владели следующие акционеры/участники:

Акционер/участник	30 июня 2025 года			
	Простые акции		Привилегированные акции	
	количество акций, штук	доля, %	количество акций, штук	доля, %
ТОО «ARCO Point»	333 400	33,34%	66 680	33,34%
Сидельковский Леонид Семенович	333 300	33,33%	66 660	33,33%
Сарсенова Динара Жакиевна	333 300	33,33%	66 660	33,33%
	<b>1 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>200 000</b>	<b>100%</b>

  

Акционер/участник	31 декабря 2024 года			
	Простые акции		Привилегированные акции	
	количество акций, штук	доля, %	количество акций, штук	доля, %
ТОО «ARCO Point»	333 400	33,34%	66 680	33,34%
Сидельковский Леонид Семенович	333 300	33,33%	66 660	33,33%
Сарсенова Динара Жакиевна	333 300	33,33%	66 660	33,33%
	<b>1 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>200 000</b>	<b>100%</b>

Решением внеочередного общего собрания акционеров от 27 сентября 2024 года был утвержден гарантированный размер дивиденда на 1 привилегированную акцию – 375 тенге. За 6 месяцев 2025 года Компания начислила дивиденды по привилегированным акциям на общую сумму 450 000 тыс. тенге, по состоянию на 30 июня 2025 года не выплаченная сумма дивидендов за минусом удержанного ИПН составляет 70 000 тыс. тенге.

## **2. Основа подготовки финансовой отчетности**

Данная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической (первоначальной) стоимости, за исключением активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости.

Отчетный год охватывает период с 01 января по 30 июня 2025 года.

Ответственными лицами Компании за финансовую отчетность являются:

Директор – Азизбеков М.С.;

Главный бухгалтер – Разливаева А.Ю.

### ***Заявление о соответствии МСФО***

Данная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее по тексту – МСФО) и интерпретациями Комитета по международным стандартам финансовой отчетности (далее – КМСФО).

Финансовая отчетность Компании составлена в соответствии с методом начисления, который предполагает, что хозяйственные операции и события отражаются в бухгалтерском учете и включаются в финансовую отчетность тех периодов, к которым относятся, независимо от времени оплаты.

Финансовая отчетность была составлена на основе принципа непрерывности деятельности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности. При вынесении данного суждения руководство учитывало финансовое положение Компании, существующие намерения, прибыльность операций и имеющиеся в наличии финансовые ресурсы, а также анализировало воздействие экономической ситуации на будущие операции Компании.

## **3. Основные принципы учетной политики**

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

В отчете о финансовом положении Компания представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные. Актив является оборотным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он удерживается, главным образом, для целей торговли;
- его предполагается реализовать в пределах 12 месяцев после окончания отчетного периода, или
- он представляет собой денежные средства или эквивалент денежных средств, кроме случаев, когда существуют ограничения на его обмен или использование для погашения обязательств, действующие в течение как минимум 12 месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- его предполагается урегулировать в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается преимущественно для целей торговли;
- оно подлежит урегулированию в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода; или
- у Компании нет безусловного права отсрочить урегулирование обязательства по меньшей мере на 12 месяцев после окончания отчетного периода.

Компания классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

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

### **Оценка справедливой стоимости**

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

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

- Уровень 1 - Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- Уровень 2 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- Уровень 3 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчетности на периодической основе, Компания определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

### **Финансовые активы**

Финансовые активы Компании включают денежные средства и их эквиваленты в виде краткосрочных размещенных вкладов, активы по операциям «Обратное» РЕПО, торговую и прочую дебиторскую задолженность.

Финансовые активы Компании при первоначальном признании отражаются по справедливой стоимости. После первоначального признания, финансовые активы учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Исключением из этого правила является торговая дебиторская задолженность, не содержащая значительного компонента финансирования, и учитываемая с применением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», которая оценивается по цене сделки в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Прекращение признания финансовых активов наступает, если истекают действия прав на получение денежных потоков от актива или Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива.

### **Обесценение финансовых активов**

Компания признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам.

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам создается за счет прибыли или убытка и уменьшает балансовую стоимость финансового актива в отчете о финансовом положении.

Компания использует упрощенный подход при оценке ожидаемых кредитных убытков по дебиторской задолженности. При применении упрощенного подхода используется матрица оценочных резервов, при разработке которой Компания использует свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков с учетом прогнозных оценок. Матрица оценочных резервов устанавливает фиксированные ставки резервов в зависимости от количества дней просрочки дебиторской задолженности. На каждую отчетную дату данные обновляются.

Размер оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам, вкладам в банках и активам по операциям «Обратное» РЕПО Компания определяет в зависимости от рейтинговой оценки кредитного учреждения и эмитента по международной шкале рейтинговых агентств.

### **Финансовые обязательства**

Финансовые обязательства Компании включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, выпущенные облигации и займы. Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости.

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

#### *Кредиторская задолженность и прочие обязательства*

Под кредиторской задолженностью и прочими обязательствами понимаются обязательства Компании в результате совершения различных сделок и являются юридическим основанием для последующих платежей за товары, выполненные работы и представленные услуги. Обязательства оцениваются суммой денег, необходимой для уплаты долга. Кредиторская задолженность учитывается с момента ее образования и числится до момента погашения.

#### *Банковские и прочие займы*

После первоначального признания процентные займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка до прекращения их признания.

#### *Выпущенные долговые ценные бумаги*

Выпущенные долговые ценные бумаги представлены выпущенными в обращение облигациями Компании, которые первоначально отражаются по справедливой стоимости полученных средств за вычетом затрат, непосредственно связанных со сделкой. Впоследствии полученные средства отражаются по амортизированной стоимости, и соответствующая разница между чистой величиной полученных средств и суммой на момент погашения относится в состав прибыли/убытка в течение срока заимствования с использованием метода эффективной процентной ставки.

Компания прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Когда существующее финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно других условиях, или условия существующего обязательства существенно меняются, то такой обмен или изменения учитываются как списание первоначального обязательства и признание нового обязательства. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

#### *Зачет финансовых активов и обязательств*

Финансовые активы и обязательства зачитываются и отражаются на нетто основе в отчете о финансовом положении, когда Компания имеет юридически закрепленное право зачесть признанные суммы, и Компания намерена погасить на нетто основе или реализовать актив и обязательство одновременно. В случае передачи финансового актива, который не квалифицируется как списание, Компания не признает эту операцию как списание переданного актива и относящегося к нему обязательства.

### **Инвестиционное имущество**

Инвестиционное имущество представляет собой землю, здания и сооружения, машины и оборудование, коммуникационные системы и прочие активы, находящиеся в собственности Компании с целью получения дохода в виде арендной платы и повышения стоимости капитала.

Изначально инвестиционное имущество признается по стоимости приобретения (с включением расходов по сделке), а в дальнейшем оно отражается в учете по справедливой стоимости, пересмотренной с учетом рыночных условий на конец отчетного периода.

Рыночная стоимость для оценки инвестиционного имущества Компании определяется на основе отчетов независимых оценщиков, имеющих соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки имущества аналогичного типа и местоположения.

Прибыль или убыток, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционного имущества, отражаются отдельной статьей в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Доходы или расходы от выбытия инвестиционного имущества определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью.

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости актива только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Компания получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и что их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения.

### **Налогообложение**

Подходный налог включает текущий и отложенный налоги. Налог на прибыль признается в составе прибыли (убытка), кроме случаев, когда он относится к статьям, признающимся непосредственно в капитале или прочем совокупном доходе. В этих случаях он признается в капитале или прочем совокупном доходе. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, поскольку не включает статьи доходов и расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие периоды, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Компании по налогу на прибыль в текущем году осуществляется с использованием ставок налога, действующих на дату составления финансовой отчетности.

Отложенный налоговый актив отражается только в той степени, в которой существует вероятность наличия в будущем налогооблагаемого дохода, за счет которого могут быть покрыты временные разницы, неиспользованные налоговые убытки и кредиты. Отложенные налоговые активы уменьшаются в той степени, в которой реализация налогового актива становится невозможной.

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

Отложенный налог на прибыль Компании не подлежат признанию в финансовой отчетности, так как нет вероятности получения налогооблагаемого дохода в обозримом будущем, доходы Компании, согласно налоговому законодательству, подлежат корректировке и не признаются в целях налогообложения.

Помимо подоходного налога, в Республике Казахстан существует ряд налогов и платежей, связанных с операционной деятельностью Компании. Данные налоги включены в статьи себестоимости и административных расходов в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за отчетный год.

### **Пенсионные обязательства**

У Компании нет каких-либо соглашений о пенсионном обеспечении, помимо участия в пенсионной системе Республики Казахстан, которая требует от работодателей производить удержания, рассчитанные как определенный процент от текущих выплат общей суммы заработной платы, и такая часть расходов по заработной плате удерживается у сотрудника и перечисляется в пенсионный фонд от имени сотрудника. Такие удержания относятся на расходы в том периоде, в котором была начислена соответствующая заработная плата и включаются в состав расходов на персонал в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. В соответствии с законодательством, работники сами несут ответственность за свои пенсионные выплаты, и Компания не имеет ни текущих, ни будущих обязательств по выплатам своим работникам после их выхода на пенсию.

### **Капитал**

Акционерный капитал отражается по первоначальной стоимости. Расходы, напрямую связанные с выпуском новых акций, вычитаются из капитала, за вычетом любых связанных налогов на прибыль.

Любое превышение справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций признается как дополнительный оплаченный капитал.

Дивиденды по простым акциям отражаются как уменьшение собственных средств в том периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты, рассматриваются в качестве события после отчетной даты согласно МСФО (IAS) 10 «События после отчетной даты», и информация о них раскрывается соответствующим образом.

#### **Аренда**

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

#### ***Компания в качестве арендодателя***

Аренда, по которой у Компании остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в составе прибыли или убытка ввиду своего операционного характера.

#### ***Компания в качестве арендатора по краткосрочной аренде (или аренде активов с низкой стоимостью)***

Компания применяет освобождение от признания актива в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении краткосрочной аренды (или активов с низкой стоимостью) ко всем договорам операционной аренды. Арендные платежи по краткосрочной аренде (или аренде активов с низкой стоимостью) признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

#### **Доходы от оказания услуг по аренде**

Доходы от инвестиционного имущества, предоставленного в операционную аренду, признаются в качестве дохода в течение времени, поскольку арендатор одновременно получает и потребляет выгоды, предоставляемые Компанией.

#### **Финансовые доходы**

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, процентные доходы или расходы признаются с использованием метода эффективной 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. Процентные доходы признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе финансовых доходов.

#### ***Доходами Компании являются:***

- доходы от аренды;
- финансовые доходы (доходы по вкладам, операциям «Обратное» РЕПО);
- прочие доходы (от переоценки инвестиционного имущества, от выбытия активов и т.п.).

#### **Признание расходов**

Расходы учитываются в момент фактического получения соответствующих товаров или услуг, независимо от того, когда денежные средства были выплачены, и отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в том периоде, к которому они относятся.

#### **Финансовые расходы**

Финансовые расходы включают в себя вознаграждение по размещенным облигациям, полученным займам, амортизацию дисконта по долгосрочным займам с низкой ставкой процента и прочие затраты,

понесенные Компанией в связи с заемными средствами. Финансовые расходы Компании относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

***К расходам Компании относятся следующие виды затрат:***

- себестоимость оказанных услуг;
- административные расходы;
- финансовые расходы (вознаграждение по размещенным облигациям, банковским кредитам и займам третьих лиц, амортизация дисконта по полученным долгосрочным займам и размещенным облигациям);
- прочие расходы.

***Прибыль на акцию***

Прибыль на акцию рассчитывается посредством деления прибыли, принадлежащей акционерам Компании, на средневзвешенное количество простых акций, находящихся в обращении в течение отчетного года.

**Раскрытие информации о связанных сторонах**

Сторона считается связанной с Компанией, если эта сторона прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников контролирует Компанию или контролируется ей; имеет долю в Компании, обеспечивающую значительное влияние над ней при принятии финансовых и операционных решений.

Операции между связанными сторонами – это передача ресурсов, услуг или обязательств между связанными сторонами, независимо от того, взимается плата или нет.

**Сегментная отчетность**

Операционные сегменты выделяются на основе внутренних отчетов о компонентах Компании, регулярно проверяемых главным должностным лицом, ответственным за принятие решений по операционной деятельности, с целью выделения ресурсов сегментам и оценки результатов их деятельности.

Компания оценивает информацию об отчетных сегментах в соответствии с МСФО.

**События после отчетной даты**

События, как благоприятные, так и не благоприятные, которые происходят в период между отчетной датой и датой утверждения финансовой отчетности, и которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Компании.

**Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Оценочные обязательства — это обязательства с неопределенным временем или суммой, они признаются тогда, когда:

- в результате прошлого события у Компании есть существующая обязанность (юридическая или вмененная);
- является вероятным возникновение потребности в каком-либо оттоке ресурсов для исполнения этой обязанности;
- сумма обязанности может быть достоверно оценена.

Условные обязательства — это существующая обязанность, которая возникает из прошлых событий, но не признается потому, что возникновение потребности оттока ресурсов для исполнения обязанности не является вероятным или сумма обязанности не может быть оценена с достаточной достоверностью.

Условные обязательства не признаются, а подлежат раскрытию, кроме случаев, когда возможность выбытия ресурсов является маловероятной.

Условные активы не отражаются в финансовой отчетности, но подлежат раскрытию в случаях, когда получение экономической выгоды является вероятным.

**Переоценка иностранной валюты**

Функциональной валютой Компании является валюта основной экономической среды, в которой Компания осуществляет свою деятельность. Функциональной валютой Компании и валютой

представления отчетности является национальная валюта Республики Казахстан, то есть казахстанский тенге (далее по тексту - «тенге»).

За отчетный период Компания не проводила операции в иностранных валютах, все активы и обязательства Компании выражены исключительно в национальной валюте - тенге.

#### 4. Новые стандарты и поправки к действующим стандартам

Ряд новых стандартов и поправок к действующим стандартам вступили в силу для годовых отчетных периодов, начавшихся 01 января 2025 года. Требования этих стандартов и поправок к действующим стандартам были рассмотрены при подготовке данной финансовой отчетности.

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

В августе 2023 года Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IAS) 21, которые призваны помочь организациям определить, подлежит ли данная валюта обмену на другую валюту, а также определить обменный курс спот при отсутствии возможности обмена. Целью оценки обменного курса спот является определение курса, по которому на эту дату могла бы осуществляться обычная сделка по валютному обмену между участниками рынка в существующих экономических условиях.

Поправки устанавливают основу, в соответствии с которой организация может определить обменный курс спот на дату оценки, используя:

(а) наблюдаемый обменный курс без корректировки, например

- курс обмена валют, который мог бы быть получен для другой цели;

или

- первый обменный курс, по которому организация может получить другую валюту для указанной цели после восстановления возможности обмена валюты.

(б) другой метод оценки, например, это может быть любой наблюдаемый обменный курс, скорректированный по мере необходимости для достижения цели новых требований.

В результате пересмотренный стандарт потребует от организаций использовать последовательный подход при оценке возможности обмена валюты на другую валюту, а если это невозможно, обязательство предоставить необходимую информацию о том, как был определен альтернативный обменный курс.

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

Ниже приводятся стандарты и поправки к стандартам, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Компании. Компания не применила указанные стандарты и поправки досрочно.

*Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием»* дата вступления в силу будет определена дополнительно.

*Поправки к МСФО (IFRS) 7 и Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Классификация и оценка финансовых инструментов»* вступают в силу с 01 января 2026 года, допускается досрочное применение.

*«Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»* вступают в силу с 01 января 2026 года, допускается досрочное применение.

*МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»* вступает в силу с 01 января 2027 года, допускается досрочное применение.

*МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации»* вступает в силу с 01 января 2027 года, допускается досрочное применение.

В настоящее время руководство Компании проводит оценку влияния новых стандартов и изменений в действующих стандартах на финансовую отчетность и результаты деятельности.

## 5. Области существенных оценок руководства и источники неопределенности оценок

Подготовка финансовой отчетности Компании требует от руководства делать оценки, которые влияют на представленные в отчетности суммы активов и обязательств на отчетную дату, а также суммы доходов и расходов в течение закончившегося периода. Руководство регулярно проводит оценку своих суждений и оценок. Руководство основывает свои оценки и суждения на историческом опыте и на различных факторах, которые считаются разумными в данных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок при различных допущениях и условиях.

Расчетные оценки и допущения рассмотрены на основании непрерывности деятельности. Изменения бухгалтерских расчетов отражаются в том периоде, в котором эти изменения произошли.

Основные допущения и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок стоимости активов и обязательств, рассматриваются ниже.

### Обесценение финансовых активов

Компания признает резервы под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности. При оценке ожидаемых кредитных убытков Компания применила упрощенный подход, предусмотренный стандартом. Компания использовала модель оценочных резервов, которая подготовлена с учетом прошлого опыта возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом факторов специфичных для арендаторов и общих экономических условий.

### Справедливая стоимость инвестиционного имущества

Компания привлекает независимого оценщика с целью определения справедливой стоимости инвестиционного имущества.

### Оценка займов, полученных по ставке ниже рыночной

Компания признает займы, полученные от третьих сторон, по ставке ниже рыночной, по справедливой стоимости с применением дисконтирования по рыночным ставкам.

## 6. Инвестиционное имущество

<i>(в тысячах тенге)</i>	Земельные участки	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>						
На 31 декабря 2023 года	329 610	1 973 876	2 327 856	136 299	903	4 768 544
Переоценка	1 882 178	1 081 370	632 392	12 561	-	3 608 501
Списание накопленного износа при переоценке		(1 047 941)	(2 113 030)	(81 610)	-	(3 242 581)
Выбытие	-	-	(53 440)	(66 773)	-	(120 213)
На 31 декабря 2024 года	2 211 788	2 007 305	793 778	477	903	5 014 251
На 30 июня 2025 года	2 211 788	2 007 305	793 778	477	903	5 014 251
<b>Накопленный износ:</b>						
На 31 декабря 2023 года	-	(1 001 621)	(2 097 567)	(78 922)	-	(3 178 110)
Амортизация за период	-	(46 320)	(15 463)	(2 688)	-	(64 471)
Списание накопленного износа при переоценке		1 047 941	2 113 030	81 610	-	3 242 581
На 31 декабря 2024 года	-	-	-	-	-	-
На 30 июня 2025 года	-	-	-	-	-	-
<b>Балансовая стоимость:</b>						
На 31 декабря 2024 года	2 211 788	2 007 305	793 778	477	903	5 014 251
На 30 июня 2025 года	2 211 788	2 007 305	793 778	477	903	5 014 251

В 2024 году Компания перешла на применение метода учета по справедливой стоимости вместо метода учета инвестиционного имущества по первоначальной стоимости за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения. На момент перехода на метод учета инвестиционного имущества по

справедливой стоимости Компания произвела оценку инвестиционного имущества с привлечением оценочной компании ТОО «NP-SERVICE COMPANY» по договору № 68 от 14 марта 2024 года. Оценщики применили в отношении зданий и земельных участков сравнительный подход, в отношении оборудования, являющегося неотъемлемой частью инвестиционного имущества, - затратный метод оценки. Для определения рыночной стоимости объекта в целом оценщики использовали метод прямой капитализации дохода.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Компания произвела оценку инвестиционного имущества с привлечением оценочной компании ТОО «GD Invest» по договору № 172 от 28 ноября 2024 года. Оценщики применили в отношении зданий и земельных участков сравнительный подход, в отношении оборудования, являющегося неотъемлемой частью инвестиционного имущества, - затратный метод оценки. Для определения рыночной стоимости объекта в целом оценщики использовали метод прямой капитализации дохода.

Инвестиционное имущество Компании является не обремененным и свободным от залоговых обязательств.

## 7. Нематериальные активы

<i>(в тысячах тенге)</i>	Право пользования земельными участками	Прочие	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>			
на 31 декабря 2023 года	73 479	72	73 551
Поступление/выбытие		(72)	(72)
на 31 декабря 2024 года	73 479	-	73 479
на 30 июня 2025 года	73 479	-	73 479
<b>Накопленный износ</b>			
на 31 декабря 2023 года	(11 112)	(66)	(11 178)
Начисленная амортизация	(1 991)	(6)	(1 997)
Выбытие/списание		72	72
на 31 декабря 2024 года	(13 103)	-	(13 103)
Начисленная амортизация	(996)		(996)
на 30 июня 2025 года	(14 099)	-	(14 099)
<b>Балансовая стоимость:</b>			
на 31 декабря 2024 года	60 376	-	60 376
на 30 июня 2025 года	59 380	-	59 380

По мнению руководства Компании признаки обесценения нематериальных активов отсутствуют.

## 8. Краткосрочная дебиторская задолженность

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая дебиторская задолженность	830 283	183 683
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(6 641)	(6 641)
<b>Итого</b>	<b>823 642</b>	<b>177 042</b>

**9. Текущие налоговые активы**

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Пеня по налогу на добавленную стоимость	71	76
Налог на имущество	49	485
Земельный налог	13	13
Корпоративный подоходный налог у источника выплаты	10	10
Прочие	1	7
<b>Итого</b>	<b>144</b>	<b>591</b>

**10. Прочие краткосрочные активы**

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Авансы выданные	46	249
Предоплата по страхованию	837	320
Прочие	175	175
<b>Итого</b>	<b>1 058</b>	<b>744</b>

**11. Краткосрочные финансовые активы**

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Краткосрочные активы по операциям «Обратное» РЕПО	-	142 088
Вознаграждение по операциям «Обратное» РЕПО	-	255
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>142 343</b>

По состоянию на 31 декабря 2024 года Компания приобрела ценные бумаги Министерства финансов Республики Казахстан и АО «Казахстанский фонд устойчивости» путем размещения в операции «Обратное» РЕПО. Закрытие операций «Обратное РЕПО» произведено в январе 2025 года. Вознаграждение к получению составляет 255 тыс. тенге.

**12. Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства включают денежные средства на текущих банковских счетах и средства, находящиеся на счетах размещенных вкладов.

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства на текущих счетах	14 391	1 717
Краткосрочные вклады размещенные	2 025	645
<b>Итого</b>	<b>16 416</b>	<b>2 362</b>

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года у Компании размещен вклад в АО «Народный банк Казахстана». Срок вклада 1-5 дней, ставка вознаграждения в 2025 году – 14,25%-15,5%, в 2024 году - 12,75%-14,25% годовых.

В связи с высокой ликвидностью и обращением в денежные средства Компания приняла решение классифицировать размещенные вклады как эквивалент денежных средств.

Данные активы Компании являются не обремененными и свободными от залоговых обязательств.

### 13. Акционерный (уставный) капитал

Акционерный капитал Компании образовался при изменении организационно-правовой формы Компании. На момент преобразования Компании в акционерное общество (28 июня 2024 года) сумма акционерного капитала в размере 2 565 680 тыс. тенге сложилась из уставного капитала товарищества в сумме 1 000 тыс. тенге и нераспределенной прибыли в сумме 2 564 680 тыс. тенге.

Согласно законодательству Республики Казахстан, акционерное общество, созданное в результате преобразования товарищества с ограниченной ответственностью, размещает свои акции только среди участников товарищества с ограниченной ответственностью, таким образом, акционерами Компании стали ТОО «ARCO Point», Сидельковский Леонид Семенович, Сарсенова Динара Жакиевна.

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года акционерный капитал Компании составил 2 565 680 тыс. тенге. Информация о составе акционеров Компании представлена в Примечании 1.

### 14. Финансовые обязательства

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2024 года	31 декабря 2024 года
<b>Выпущенные облигации</b>		
Сумма основного долга по облигациям	1 200 000	1 200 000
Дисконт по облигациям	(2 224)	(2 249)
Купонное вознаграждение по облигациям к оплате	124 450	38 950
<b>Итого</b>	<b>1 322 226</b>	<b>1 236 701</b>
Краткосрочные дивиденды к выплате	70 000	75 000
<b>Всего</b>	<b>1 392 226</b>	<b>1 311 701</b>

13 августа 2024 года Агентство Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка произвело государственную регистрацию выпуска негосударственных облигаций Компании, подлежащих частному размещению. Выпуск разделен на 2 400 купонных облигаций без обеспечения, которым присвоен международный идентификационный номер ISIN KZ2C00011849. Номинальная стоимость одной облигации 500 тыс. тенге, общий объем облигаций составляет 1,2 млрд. тенге.

16 августа 2024 года решением Листинговой комиссии АО «Казахстанская фондовая биржа» облигации Компании включены в официальный список биржи на площадку «Частное размещение».

По состоянию на 31 декабря 2024 года купонные облигации Компании размещены в полном объеме.

В декабре 2015 года Компания заключила с АО «Народный банк Казахстана» акцессорный договор о предоставлении кредита на приобретение торгово-развлекательного центра «Прайм Плаза» в размере 4 863 000 тыс. тенге сроком до 14 декабря 2025 года. Ставка вознаграждения – 9% годовых. По состоянию на 31 декабря 2024 года обязательства по банковскому кредиту погашены досрочно.

В сентябре 2020 года Компания заключила договор финансового займа с CENTROSTYLE TRADE L.P. на общую сумму 400 000 тыс. тенге, сроком на 5 лет, ставка вознаграждения составляет 0,2% годовых. В 2024 году Компания согласовала увеличение общей суммы займа до 500 тыс. тенге. Заем предоставлялся частями по мере потребности Компании в течение 2020-2023 годов. При первоначальном признании долгосрочный заем был отражен по справедливой стоимости с использованием средней ставки дисконтирования 12,96%, которая представляет собой средневзвешенную ставку вознаграждения по выданным кредитам банками второго уровня Республики Казахстан со схожим сроком погашения. Корректировка долгосрочного займа до справедливой стоимости в размере 69 406 тыс. тенге была отражена в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в соответствующих периодах. Амортизация дисконта в 2024-2023 годах составила 17 256 тыс. тенге и 11 990 тыс. тенге соответственно. По состоянию на 31 декабря 2024 года обязательства по договору финансового займа погашены досрочно.

В мае 2022 года Компания заключила договор финансового займа с ТОО «Рахимжан-Петролеум» на общую сумму 200 000 тыс. тенге, сроком на 5 лет, ставка вознаграждения составляет 0,1% годовых. Заем предоставлялся частями по мере потребности Компании в течение 2022-2023 годов. При первоначальном признании долгосрочный заем был отражен по справедливой стоимости с использованием средней ставки

АО «АКЦИОНЕРНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ «SNS INVESTMENTS» (СНС ИНВЕСТМЕНТС)»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПЕРИОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА

дисконтирования 14,62%, которая представляет собой средневзвешенную ставку вознаграждения по выданным кредитам банками второго уровня Республики Казахстан со схожим сроком погашения. Корректировка долгосрочного займа до справедливой стоимости в размере 94 653 тыс. тенге была отражена в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в соответствующих периодах. Амортизация дисконта в 2024-2023 годах составила 47 006 тыс. тенге и 22 501 тыс. тенге соответственно. По состоянию на 31 декабря 2024 года обязательства по договору финансового займа погашены досрочно.

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Краткосрочная часть	194 450	113 950
Долгосрочная часть	1 197 776	1 197 751
<b>Итого</b>	<b>1 392 226</b>	<b>1 311 701</b>

*Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, за 6 месяцев 2025 года*

	31 декабря 2024 года	Денежные потоки – получено	Денежные потоки - погашено	ИПН удержан	Дисконт, вознаграж- дение	30 июня 2025 года
Выпущенные облигации	1 236 701	-	(85 500)	-	171 025	1 322 226
Дивиденды	75 000	-	(448 595)	(6 405)	450 000	70 000
<b>Итого обязательства по финансовой деятельности</b>	<b>1 311 701</b>	<b>-</b>	<b>(534 095)</b>	<b>(6 405)</b>	<b>621 025</b>	<b>1 392 226</b>

*Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, за 2024 год*

	31 декабря 2023 года	Денежные потоки – получено	Денежные потоки - погашено	Дисконт, вознаграж- дение	31 декабря 2024 года
Банковские займы	1 452 584	-	(1 452 584)	-	-
Займы связанных сторон	101 865	-	(148 871)	47 006	-
Займы третьих сторон	57 202	-	(74 458)	17 256	-
Выпущенные облигации	-	1 200 000	(85 500)	122 201	1 236 701
Дивиденды	-	-	(225 200)	300 200	75 000
<b>Итого обязательства по финансовой деятельности</b>	<b>1 611 651</b>	<b>1 200 000</b>	<b>(1 986 613)</b>	<b>486 663</b>	<b>1 311 701</b>

В информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, не включены вознаграждения по банковским и прочим займам, так как выплаты по ним отражены в составе движения денежных средств от операционной деятельности в отчете о движении денежных средств.

**15. Краткосрочная кредиторская задолженность**

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	1 367	1 432
<b>Итого</b>	<b>1 367</b>	<b>1 432</b>

## 16. Краткосрочные оценочные обязательства

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Оценочные обязательства по неиспользованным отпускам работников	1 402	1 402
<b>Итого</b>	<b>1 402</b>	<b>1 402</b>

## 17. Прочие краткосрочные обязательства

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Налог на добавленную стоимость к оплате	64 797	64 797
Индивидуальный подоходный налог по дивидендам к оплате	5 000	-
Налоги, взносы и отчисления по вознаграждениям работникам	209	-
<b>Итого</b>	<b>70 006</b>	<b>64 797</b>

## 18. Доход от аренды

<i>в тысячах тенге</i>	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Доход от оказания услуг по аренде	1 080 000	282 000
<b>Итого</b>	<b>1 080 000</b>	<b>282 000</b>

Доход по аренде признается Компанией в течение периода времени оказания услуг.

Весь доход по аренде получен Компанией на территории Республики Казахстан.

## 19. Себестоимость оказанных услуг

<i>(в тысячах тенге)</i>	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Амортизация инвестиционного имущества	996	65 472
Налоги и другие обязательные платежи в бюджет	15 800	11 073
Страхование инвестиционного имущества	417	576
Оценка инвестиционного имущества	-	1 200
<b>Итого</b>	<b>17 213</b>	<b>78 321</b>

## 20. Административные расходы

<i>(в тысячах тенге)</i>	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Профессиональные услуги	9 496	2 054
Оплата труда работников	3 889	2 914
Отчисления от оплаты труда	594	375
Услуги банка	47	38
Расходы по текущей аренде офиса	27	27
Страхование работников	43	39
Прочие	91	167
<b>Итого</b>	<b>14 187</b>	<b>5 614</b>

## 21. Финансовые доходы

<i>(в тысячах тенге)</i>	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Вознаграждения по размещенным вкладам	173	5 958
Вознаграждения по операциям «Обратное» РЕПО	3 389	-
<b>Итого</b>	<b>3 562</b>	<b>5 958</b>

## 22. Финансовые расходы

<i>(в тысячах тенге)</i>	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Расходы по вознаграждению по займам	-	58 088
Амортизация дисконта по долгосрочным займам	-	18 632
Расходы по купонному вознаграждению	171 000	-
Амортизация дисконта по выпущенным облигациям	25	-
<b>Итого</b>	<b>171 025</b>	<b>76 720</b>

## 23. Доходы/(расходы) по переоценке имущества

<i>(в тысячах тенге)</i>	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Доходы от переоценки инвестиционного имущества	-	3 167 133
Расходы от переоценки инвестиционного имущества	-	(44 928)
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>3 122 205</b>

## 24. Прочие доходы/(расходы)

<i>(в тысячах тенге)</i>	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Доходы/(расходы) от выбытия инвестиционного имущества	-	(1 623)
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>(1 623)</b>

## 25. Расходы по подоходному налогу

В 2025 и 2024 годах установленная ставка по корпоративному подоходному налогу для юридических лиц Республики Казахстан составляет 20%. Ниже представлена информация о расходах по подоходному налогу:

<i>(в тысячах тенге)</i>	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Расходы по корпоративному подоходному налогу, удержанному у источника выплаты	26	893
Расходы/(экономия) по отложенному подоходному налогу	-	611 672
<b>Итого</b>	<b>26</b>	<b>612 565</b>

### Сверка действующей налоговой ставки

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

<i>(в тысячах тенге)</i>	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>881 137</b>	<b>3 247 885</b>
Установленная ставка подоходного налога	20%	20%
Расчетная сумма налога по установленной ставке	<b>176 227</b>	<b>649 577</b>
Корпоративный подоходный налог, удержанный у источника выплаты	26	893

Налоговый эффект невычитаемых расходов и необлагаемого дохода	(176 227)	(37 905)
<b>Итого:</b>	<b>26</b>	<b>612 565</b>

Как указано в Примечании 1, Компания осуществляет свою деятельность на основании Закона Республики Казахстан «Об инвестиционных и венчурных фондах».

Согласно действующему Налоговому Кодексу Республики Казахстан, инвестиционные доходы, полученные акционерными инвестиционными фондами от инвестиционной деятельности в соответствии с законодательством Республики Казахстан об инвестиционных и венчурных фондах, и учтенные кастодианом акционерного инвестиционного фонда, исключаются из совокупного годового дохода налогоплательщика.

Таким образом, у Компании не возникает налогооблагаемого дохода и, соответственно расходов, как по текущему, так и по отложенному налогу на прибыль.

## 26. Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию за отчетный период определяется путем деления прибыли Компании за данный период, предназначенной для распределения между держателями простых акций Компании, на средневзвешенное количество ее простых акций, находящихся в обращении в течение данного периода.

	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Прибыль, тысяч тенге	881 111	-
Средневзвешенное количество простых акций, штук	1 000 000	-
<b>Прибыль на акцию, тенге</b>	<b>881,11</b>	<b>-</b>

## 27. Условные обязательства

### *Политические и экономические условия в Республике Казахстан*

Рынки развивающихся стран, включая Республику Казахстан, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых стран. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в Республике Казахстан, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития Республики Казахстан в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменения политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Республика Казахстан добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика страны особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

В настоящее время невозможно определить влияние последующей возможной девальвации на экономику страны и банковскую систему. Финансовое состояние и будущая деятельность Компании могут ухудшиться вследствие продолжающихся экономических проблем, присущих развивающейся стране, и темпов кредитования экономики и населения. Руководство Компании не может предвидеть ни степень, ни продолжительность экономических трудностей или оценить их влияние, если таковое будет, на финансовые результаты Компании.

### *Судебные иски*

Время от времени в процессе деятельности Компании, клиенты и контрагенты могут выдвигать претензии к Компании. Руководство считает, что в результате разбирательства по ним Компания не понесет существенных убытков.

**Налогообложение**

Правительство Республики Казахстан продолжает реформу деловой и коммерческой инфраструктуры в процессе перехода к рыночной экономике. В результате, законы и положения, регулирующие деятельность Компании, продолжают быстро меняться. Эти изменения характеризуются неудовлетворительным изложением, наличием различных интерпретаций и произвольным применением органами власти.

В частности, налоги проверяются несколькими органами, которые по закону имеют право налагать штрафы и пени. Отсутствие ссылки на положения в Казахстане приводит к отсутствию ясности и целостности положений. Частые противоречия в юридической интерпретации в правительственных органах и между компаниями и правительственными органами создают неопределенность и конфликты. Эти факты создают в Казахстане налоговые риски, намного более существенные по сравнению с таковыми в странах с более развитыми налоговыми системами.

Налоговые органы имеют право проверять налоговые записи в течение трех лет после окончания периода, в котором определена налогооблагаемая база и начислена сумма налогов. Следовательно, Компании могут быть начислены дополнительные налоговые обязательства в результате налоговых проверок. Компания считает, что адекватно отразила все налоговые обязательства, исходя из своего понимания налогового законодательства.

**28. Операции со связанными сторонами**

Связанные стороны включают в себя ключевой управленческий персонал Компании, акционеров Компании ТОО «ARCO Point», Сидельковского Л.С., Сарсенову Д.Ж., а также организации, находящиеся под общим контролем конечной контролирующей стороны. Контроль деятельности Компании осуществляется физическими лицами, резидентами Республики Казахстан - Нефедовым Алексеем Петровичем, Сидельковским Леонидом Семеновичем и Сарсеновой Динарой Жакиевной.

При рассмотрении возможного наличия отношений между связанными сторонами внимание уделяется сути взаимоотношений, а не только их юридическому оформлению. Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

Операции со связанными сторонам были проведены на условиях, согласованных между сторонами. непогашенные остатки на конец периода не имеют обеспечения, являются низкопроцентными и расчеты производятся в денежной форме.

Основные операции со связанными сторонами за периоды, закончившиеся 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года, представлены ниже:

(в тысячах тенге)

	31 декабря 2024 года	Реализация /поступление	Оплата, удержание ИПН	30 июня 2025 года	Описание
ТОО «ARCO Point»	25 005	150 030	(150 030)	25 005	дивиденды по привилегированным акциям
Сидельковский Леонид Семенович	24 998	149 985	(152 485)	22 498	дивиденды по привилегированным акциям
Сарсенова Динара Жакиевна	24 998	149 985	(152 485)	22 498	дивиденды по привилегированным акциям
ТОО Property Management ST	412 983	(384 483)	(28 500)	0	купонные облигации
Нефедов Алексей Петрович		441 483		441 483	купонные облигации
Сидельковский Владимир Семенович	825 966	114 000	(57 000)	882 966	купонные облигации
<b>Итого</b>	<b>1 313 950</b>	<b>621 000</b>	<b>(540 500)</b>	<b>1 394 450</b>	

АО «АКЦИОНЕРНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ «SNS INVESTMENTS» (СНС ИНВЕСТМЕНТС)»  
**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПЕРИОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА**

(в тысячах тенге)

	31 декабря 2023 года	Реализация /поступление	Оплата	31 декабря 2024 года	Описание
ТОО РАХИМЖАН-ПЕТРОЛЕУМ	148 871	77	(148 948)	-	займы полученные
ТОО «ARCO Point»	-	100 087	(75 082)	25 005	дивиденды по привилегированным акциям
Сидельковский Леонид Семенович	-	100 057	(75 059)	24 998	дивиденды по привилегированным акциям
Сарсенова Динара Жакиевна	-	100 057	(75 059)	24 998	дивиденды по привилегированным акциям
ТОО Property Management ST	-	441 483	(28 500)	412 983	купонные облигации
Сидельковский Владимир Семенович	-	882 966	(57 000)	825 966	купонные облигации
<b>Итого</b>	<b>148 871</b>	<b>1 624 727</b>	<b>(459 648)</b>	<b>1 313 950</b>	

### Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

На 30 июня 2025 года управленческий персонал состоял из 3 человек (на 30 июня 2024 года: 2 человека). Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в состав административных расходов, представлена ниже:

(в тысячах тенге)

	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Заработная плата и прочие выплаты	3 169	2 914
Социальный налог и социальные отчисления	485	375
	<b>3 654</b>	<b>3 289</b>

## 29. Политика по управлению рисками

Финансово-хозяйственная деятельность Компании подвержена экономическим и социальным рискам, присущим предпринимательской деятельности в Казахстане: эти риски вытекают под действием таких объективных факторов, как политические решения Правительства, экономические условия, изменения налогового законодательства и других нормативно-правовых актов Республики Казахстан, но руководство Компании управляет и отслеживает все колебания рисков, с целью минимизации их влияния на финансовые результаты их деятельности.

Основными рисками присущими деятельности Компании являются кредитный риск, риск ликвидности рыночный риск, которые возникают у Компании за отчетный период. Ниже приведены описания политики Компании в отношении управления данными рисками.

### Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Компании финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем и контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств, и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Компании дебиторской задолженности от покупателей. Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Компании кредитному риску.

Максимальная подверженность кредитному риску в отношении финансовых активов по состоянию на отчетную дату была следующей:

#### Общая сумма максимального размера риска

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
(в тысячах тенге)		
Денежные средства и их эквиваленты	16 416	2 362
Краткосрочные финансовые активы	-	142 343
Краткосрочная дебиторская задолженность	823 642	177 042
<b>Общая сумма кредитного риска</b>	<b>840 058</b>	<b>321 747</b>

### Кредитное качество по классам финансовых активов

Ниже представлен анализ кредитного качества в разрезе классов финансовых активов на основании системы кредитных рейтингов Компании.

Анализ подверженности Компании кредитному риску применительно к краткосрочной дебиторской задолженности представлен следующим образом:

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>Не являющиеся кредитно-обесцененными:</b>		
Краткосрочная дебиторская задолженность	830 283	183 683
<b>Итого валовая балансовая стоимость</b>	<b>830 283</b>	<b>183 683</b>
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(6 641)	(6 641)
<b>Итого</b>	<b>823 642</b>	<b>177 042</b>
<b>Кредитно-обесцененные</b>	-	-

### Оценка ожидаемых кредитных убытков

Компания распределяет каждую позицию, подверженную кредитному риску, на основе данных, которые определяются для прогнозирования риска убытка (включая, но не ограничиваясь, внешние рейтинги, прошедшую аудит финансовую информацию, управленческие счета и прогнозы по потокам денежных средств, а также сведения о покупателях, доступные в средствах массовой информации) и путем применения экспертного суждения по кредиту. Уровни кредитного риска определяются с использованием качественных и количественных факторов, которые являются показателями риска дефолта, и согласовываются с внешними определениями кредитных рейтингов, полученными от рейтинговых агентств Moody's, Fitch и Standard & Poor's.

#### Краткосрочная дебиторская задолженность

Ниже представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемым кредитным убыткам в отношении краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату:

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Текущая (не просроченная)	697 463	50 863
Просроченная	132 820	132 820
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(6 641)	(6 641)
<b>Итого</b>	<b>823 642</b>	<b>177 042</b>

Компания создает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности согласно матрице оценочных резервов.

#### Краткосрочные финансовые активы

По состоянию на 30 июня 2025 года у Компании нет активов по операциям «Обратное» РЕПО (на 31 декабря 2024 года: 142 343 тыс. тенге). Инвестиции осуществляются согласно инвестиционной декларации путем приобретения ценных бумаг эмитентов, имеющих высокий кредитный рейтинг по данным международных рейтинговых агентств.

Классификация активов по операциям «Обратное» РЕПО по кредитным рейтингам по состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года:

<i>(в тысячах тенге)</i>	Рейтинги	30 июня 2025 года	Рейтинги	31 декабря 2024 года
Министерство финансов Республики Казахстан		-	Baa1/ Стабильный/ Moody's BBB/	84 193
АО "Казахстанский фонд устойчивости"		-	Стабильный/ Fitch	58 150
<b>Итого</b>		-		<b>142 343</b>

*Денежные средства и их эквиваленты*

По состоянию на 30 июня 2025 года у Компании имеются денежные средства и вклады в банках на общую сумму 16 416 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: 2 362 тыс. тенге), которые отражают максимальный уровень подверженности Компании кредитному риску в отношении денежных средств и размещенных вкладов. Денежные средства размещаются в банках и финансовых институтах, имеющих высокий кредитный рейтинг по данным международных рейтинговых агентств.

Классификация денежных средств и их эквивалентов по кредитным рейтингам банков по состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года:

<i>(в тысячах тенге)</i>	Рейтинги	30 июня 2025 года	Рейтинги	31 декабря 2024 года
АО «Народный банк Казахстана»	BBB- /Стабильный/ S&P	16 401	Baa1/Стабильный/ Moody's	2 351
АО «BEREKE BANK»	B+/Стабильный/ Fitch	1	B+/Стабильный/ Fitch	10
АО «Евразийский банк»	Ba2/ Стабильный/ Moody's	14	Ba2/ Стабильный/ Moody's	1
<b>Итого</b>		<b>16 416</b>		<b>2 362</b>

*Риск ликвидности*

Риск ликвидности – это риск того, что Компания не сможет выполнить свои обязательства по выплатам при наступлении срока их погашения в обычных или непредвиденных условиях. С целью ограничения этого риска руководство обеспечило доступность различных источников финансирования в дополнение к существующей основной сумме банковских вкладов. Руководство также осуществляет управление активами, учитывая ликвидность, и ежедневный мониторинг будущих денежных потоков и ликвидности. Этот процесс включает в себя оценку ожидаемых денежных потоков и наличие высококачественного обеспечения, которое может быть использовано для получения дополнительного финансирования в случае необходимости.

Компания управляет риском ликвидности посредством политики Компании по управлению риском ликвидности, которая определяет, что является риском ликвидности для Компании: устанавливает минимальное значение соотношения средств для удовлетворения экстренных требований о выплате; устанавливает планы финансирования непредвиденных расходов: определяет источники финансирования и события, которые приведут план в действие; концентрацию источников финансирования; мониторинг соблюдения политики по риску ликвидности и обзор политики по управлению риском ликвидности на релевантность и на соответствие изменениям в окружающих условиях.

Ниже представлен анализ недисконтированных сумм финансовых активов и обязательств, сгруппированных на основании периода, оставшегося с даты составления финансовой отчетности до даты выплаты по обязательствам:

*На 30 июня 2025 года*

<i>(в тысячах тенге)</i>	До востребования	Менее 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Более 1 года	Всего
<b>ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	14 391	2 025	-	-	16 416
Краткосрочные финансовые активы	-	-	-	-	0
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	697 463	126 179	-	823 642
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>14 391</b>	<b>699 488</b>	<b>126 179</b>	<b>0</b>	<b>840 058</b>
<b>ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					<b>0</b>
Финансовые обязательства	-	(194 450)	-	(1 200 000)	(1 394 450)
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	(1 367)	-	-	(1 367)
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>0</b>	<b>(195 817)</b>	<b>0</b>	<b>(1 200 000)</b>	<b>(1 395 817)</b>
<b>Нетто позиция</b>	<b>14 391</b>	<b>503 671</b>	<b>126 179</b>	<b>(1 200 000)</b>	<b>(555 759)</b>

На 31 декабря 2024 года

(в тысячах тенге)	До востребования	Менее 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Более 1 года	Всего
<b>ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	1 717	645	-	-	2 362
Краткосрочные финансовые активы	-	142 343	-	-	142 343
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	177 042	-	-	177 042
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>1 717</b>	<b>320 030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>321 747</b>
<b>ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Финансовые обязательства	-	(113 950)	-	(1 200 000)	(1 313 950)
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	(1 432)	-	-	(1 432)
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>-</b>	<b>(115 382)</b>	<b>-</b>	<b>(1 200 000)</b>	<b>(1 315 382)</b>
<b>Нетто позиция</b>	<b>1 717</b>	<b>204 648</b>	<b>-</b>	<b>(1 200 000)</b>	<b>(993 635)</b>

### **Рыночный риск**

Рыночный риск - вероятность потерь, связанных с неблагоприятными движениями финансовых рынков (вследствие изменения рыночной стоимости финансовых инструментов, процентных ставок, курсов иностранных валют, драгоценных металлов). Рыночные риски включают в себя валютный, процентный и прочий ценовой риски:

#### **Валютный риск**

Компания не подвержена валютному риску. Функциональной валютой Компании является тенге. В течение 6 месяцев 2025 года и в 2024 году Компания не заключала сделки в иностранной валюте.

#### **Процентный риск**

Компания незначительно подвержена процентному риску, поскольку купонные облигации выпущены по фиксированной процентной ставке.

#### **Прочий ценовой риск**

Компания не подвержена влиянию ценового риска вследствие отсутствия операций с торговыми финансовыми инструментами.

### **Операционный риск**

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

## **30. Сегментная отчетность**

Информация, предоставляемая руководству Компании для планирования и оценки деятельности, подготовлена в соответствии со структурой Компании. Для целей управления Компания рассматривается как единый сегмент, в соответствии с характером деятельности и оказываемых услуг.

В отчетном периоде деятельность Компании представлена в одном операционном сегменте – предоставлении недвижимого имущества в аренду. Деятельность осуществляется на территории Республики Казахстан.

### 30. Управление капиталом

Основной целью Компании в отношении управления капиталом является обеспечение стабильной кредитоспособности и нормального уровня достаточности капитала для ведения деятельности Компании и максимизации прибыли акционеров.

### 31. Информация о справедливой стоимости активов и обязательств

Раскрытие расчетной справедливой стоимости финансовых инструментов осуществляется в соответствии с требованиями стандарта МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе классов финансовых инструментов Компании. Значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств в таблице не представлены.

<i>(в тысячах тенге)</i>	30 июня 2025 года		
	Оцениваемые по амортизированной стоимости	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
<b>Финансовые активы</b>			
Краткосрочная дебиторская задолженность	823 642	823 642	823 642
Краткосрочные финансовые активы	-	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	16 416	16 416	16 416
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>840 058</b>	<b>840 058</b>	<b>840 058</b>
<b>Финансовые обязательства</b>			
Финансовые обязательства	1 392 226	1 392 226	1 392 226
Краткосрочная кредиторская задолженность	1 367	1 367	1 367
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>1 393 593</b>	<b>1 393 593</b>	<b>1 393 593</b>
<b>Нетто позиция</b>	<b>(553 535)</b>	<b>(553 535)</b>	<b>(553 535)</b>

<i>(в тысячах тенге)</i>	31 декабря 2024 года		
	Оцениваемые по амортизированной стоимости	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
<b>Финансовые активы</b>			
Краткосрочная дебиторская задолженность	177 042	177 042	177 042
Краткосрочные финансовые активы	142 343	142 343	132 540
Денежные средства и их эквиваленты	2 362	2 362	2 362
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>321 747</b>	<b>321 747</b>	<b>311 944</b>
<b>Финансовые обязательства</b>			
Финансовые обязательства	1 311 701	1 311 701	1 311 701
Краткосрочная кредиторская задолженность	1 432	1 432	1 432
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>1 313 133</b>	<b>1 313 133</b>	<b>1 313 133</b>
<b>Нетто позиция</b>	<b>(991 386)</b>	<b>(991 386)</b>	<b>(1 001 189)</b>

Ниже приведен анализ финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости.

<i>(в тысячах тенге)</i>	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого 30 июня 2025 года
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>				
Инвестиционное имущество	-	5 014 251	-	5 014 251

**АО «АКЦИОНЕРНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ «SNS INVESTMENTS» (СНС ИНВЕСТМЕНТС)»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПЕРИОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА**

<b>Активы и обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>				
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	-	823 642	823 642
Краткосрочные финансовые активы	-	-	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	16 416	-	-	16 416
Финансовые обязательства	-	-	(1 392 226)	(1 392 226)
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	-	(1 367)	(1 367)
	<b>Уровень 1</b>	<b>Уровень 2</b>	<b>Уровень 3</b>	<b>Итого 31 декабря 2024 года</b>
<i>(в тысячах тенге)</i>				
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>				
Инвестиционное имущество	-	5 014 251	-	5 014 251
<b>Активы и обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>				
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	-	177 042	177 042
Краткосрочные финансовые активы	-	-	142 343	142 343
Денежные средства и их эквиваленты	2 362	-	-	2 362
Финансовые обязательства	-	-	(1 311 701)	(1 311 701)
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	-	(1 432)	(1 432)

За указанные периоды переводы между Уровнем 1, Уровнем 2 и Уровнем 3 иерархии источников справедливой стоимости не осуществлялись.

*Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, не учитываемых по справедливой стоимости.*

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, не учитываемых по справедливой стоимости, а именно денежных средств и их эквивалентов, краткосрочных финансовых активов, краткосрочной дебиторской и кредиторской задолженности приблизительно равна балансовой стоимости.

#### **Методики оценки и допущения**

Ниже описаны методики и допущения, использованные при определении справедливой стоимости тех финансовых инструментов, которые не отражены в настоящей финансовой отчетности по справедливой стоимости.

*Активы и обязательства, справедливая стоимость которых приблизительно равно их балансовой стоимости.*

В случае финансовых активов и финансовых обязательств, которые являются ликвидными или имеют короткий срок погашения (менее трех месяцев), допускается, что их справедливая стоимость приблизительно равна балансовой стоимости.

#### *Выпущенные облигации*

Для выпущенных облигаций оценка была осуществлена посредством дисконтирования будущих денежных потоков по расчетным срокам погашения с использованием ставок, приближенных к рыночным.

**32. События после отчетной даты**

Каких-либо событий, произошедших после отчетной даты до даты утверждения финансовой отчетности, которые требуют корректировки или раскрытия в примечаниях к финансовой отчетности, у Компании не было.

Азизбеков М.С.  
Директор



Разливаева А.Ю.  
Главный бухгалтер