

ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»

1. Общая часть

Условия осуществления хозяйственной деятельности в Казахстане

Деятельность Товарищества осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Товарищества оказывают влияние экономика и финансовые рынки Казахстана, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Кроме того, обесценение казахстанского тенге и снижение цены нефти на мировых рынках увеличили уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

Представленная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Казахстане на деятельность и финансовое положение Товарищества. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок руководства.

Организационная структура и деятельность

Товарищество с ограниченной ответственностью «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)» (далее – Компания или Товарищество) первоначально было организовано в виде ТОО «Mega.KZ» в 2005 году. 18 января 2012 года Компания была переименована в ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)».

Юридический и фактический адрес: 010000, Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, пр. Кабанбай батыра, 21.

Основными видами деятельности Товарищества являются предоставление в аренду торговых центров, складских, офисных помещений и земельных участков.

Участники

По состоянию на 30 сентября 2025 года участниками Компании являются:

ТОО «ARCADA group»	95%
ТОО «ARCADA (АРКАДА)»	5%
Итого	100%

Единственным участником ТОО «ARCADA group» и конечной контролирующей стороной Компании является физическое лицо, резидент Республики Казахстан - Нефедов Алексей Петрович.

По состоянию на 30 сентября 2025 года Компания имеет следующие дочерние организации:

Наименование предприятия	Фактическое местонахождение	Доля участия (%)	Вид деятельности
ТОО «Fitness First (Фитнес Ферст)»	Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Кабанбай батыра, д. 21.	100%	Деятельность фитнес-клубов
ТОО «Property Management ST»	Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Кабанбай батыра, д. 21.	0,522%	Аренда, субаренда, эксплуатация арендованной недвижимости

Товарищество не имеет филиалов.

Среднесписочная численность работников Товарищества по состоянию на 30 сентября 2025 года составила 2 человека.

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 сентября 2025 года.

Ответственными лицами Товарищества за финансовую отчетность являются:

Директор – Шашков М. Е.;

Главный бухгалтер – не предусмотрен.

Заявление о соответствии МСФО74

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 Товарищества 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.

Данная отчетность не содержит корректировок, необходимых, если бы Товарищество не смогло продолжить свою финансово-хозяйственную деятельность на основе принципа непрерывности.

3. Основные принципы учетной политики

Финансовые активы

Классификация финансовых активов при первоначальном признании определяется на основе двух бизнес-моделей, согласно которым Товарищество управляет финансовыми активами:

- Бизнес-модель, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, в соответствии с которой Товарищество учитывает денежные средства, торговую дебиторскую задолженность, вклады, размещенные в банках, и займы выданные.
- Бизнес-модель, цель которой достигается путем получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи финансовых активов, в соответствии с которой Товарищество учитывает финансовые инструменты в виде доли участия в капитале других юридических лиц.

Бизнес-модель, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, предусматривает учет финансовых активов по амортизированной стоимости. Бизнес-модель, цель которой достигается путем получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи финансовых активов, предусматривает учет финансовых активов по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

Амортизированная стоимость финансового актива – это сумма, в которой оценивается финансовый актив при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом оценочного резерва под убытки.

При первоначальном признании не предназначенных для торговли инвестиций в долевые инструменты Товарищество может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, о представлении последующих изменений справедливой стоимости инвестиций в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности. По таким долевым инструментам прибыли и убытки никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка и обесценение в составе прибыли или убытка не признается. Дивиденды признаются в составе прибыли или убытка, кроме случаев, когда очевидно, что они представляют собой возврат части первоначальной стоимости инвестиции, и в этом случае дивиденды признаются в составе прочего совокупного дохода. При выбытии инвестиции накопленные прибыли и убытки, признанные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в состав нераспределенной прибыли.

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Товарищество в ходе своей деятельности размещает временно свободные денежные средства в инвестиции в капитал других юридических лиц. Товарищество приняло решение инвестиции в капитал других юридических лиц учитывать согласно МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Для определения справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, Товарищество использует рыночные котировки. При отсутствии активного рынка для отдельных финансовых инструментов Товарищество определяет их справедливую стоимость путем привлечения независимых оценщиков.

Классификация финансовых активов после их первоначального признания не изменяется, кроме как в периоде, следующем за тем, как Товарищество изменит бизнес-модель по управлению финансовыми активами. Ожидается, что такие изменения будут происходить крайне редко, как следствие внутренних или внешних значительных изменений. Значительные изменения могут происходить только тогда, когда Товарищество начнет или прекратит осуществлять ту или иную деятельность, значительную по отношению к ее операциям (приобретение, выбытие или прекращение Товариществом определенного направления бизнеса).

Финансовые активы Товарищества включают денежные средства, вклады размещенные, финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность.

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

Обесценение финансовых активов

Товарищество признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости.

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

Товарищество использует упрощенный подход при оценке ожидаемых кредитных убытков по дебиторской задолженности. При применении упрощенного подхода используется матрица оценочных резервов, при разработке которой Товарищество 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.

Финансовые обязательства

Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства Товарищества включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, займы, полученные от банков и третьих лиц. Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

Займы полученные

Данная категория является наиболее значимой для Товарищества. После первоначального признания процентные и беспроцентные 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.

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Обязательства по торговой и прочей кредиторской задолженности учитываются по справедливой стоимости, которая должна быть уплачена в будущем за полученные товары и услуги, независимо от того, были ли выставлены счета к Товариществу.

Прекращение признания финансовых обязательств

Товарищество 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 Товарищество имеет юридически закрепленное право зачесть признанные суммы, и Товарищество намерено погасить на нетто основе или реализовать актив и обязательство одновременно. В случае передачи финансового актива, который не квалифицируется как списание, Товарищество не признает эту операцию как списание переданного актива и относящегося к нему обязательства.

Запасы

Запасы (материалы) в момент оприходования отражаются в финансовой отчетности по себестоимости, которая включает в себя все фактически произведенные необходимые затраты по их приобретению. Себестоимость приобретенных запасов включает: затраты на приобретение запасов, транспортно-заготовительные расходы, связанные с их доставкой к месту их хранения и приведением в надлежащее состояние.

Запасы списываются на расходы Товарищества по методу средневзвешенной стоимости и учитываются по наименьшему из значений себестоимости и чистой стоимости реализации. Чистая стоимость реализации является ценой продажи при обычном ведении финансово-хозяйственной деятельности, за вычетом затрат на завершение, маркетинг и распределение.

Инвестиционная недвижимость

К инвестиционной недвижимости относится имущество Товарищества, которое предназначено для получения арендного дохода, или приобретено с целью прироста стоимости имущества с течением времени, или для той и другой цели, и при этом не используется самим Товариществом.

Изначально инвестиционная недвижимость признается по стоимости приобретения (с включением расходов по сделке), а в дальнейшем она отражается в учете по справедливой стоимости, пересмотренной с учетом рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости - это сумма, на которую можно обменять эту недвижимость при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Добровольный продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене.

Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной недвижимости, имеющей такое же местоположение и состояние. В отсутствие текущих цен на активном рынке для аналогичной недвижимости, Товарищество использует информацию из различных источников, в том числе:

- текущие цены на активном рынке для недвижимости, имеющей другой характер, состояние или местонахождение, скорректированные с учетом указанных отличий;
- недавние цены на аналогичную недвижимость на менее активных рынках, скорректированные для отражения изменений экономических условий с даты совершения сделок, заключенных по этим ценам; и
- прогнозы дисконтируемых потоков денежных средств на основе достоверной оценки будущих потоков денежных средств, подкрепленные условиями действующих договоров аренды и прочих договоров и (по возможности) внешней информацией, включая текущие рыночные ставки аренды для аналогичной недвижимости в схожем местонахождении и состоянии, а также на основе ставок дисконтирования, отражающих текущую рыночную оценку неопределенности в отношении величины и временных сроков денежных потоков.

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

Заработанный арендный доход отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период в составе статьи «Выручка».

Прибыль или убыток, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в составе прочих доходов или расходов. Доходы или расходы от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью.

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости актива только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Товарищество 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.

Основные средства

При первоначальном признании объекты основных средств отражаются по себестоимости, включая все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. Если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

После первоначального признания основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация начисляется и отражается в составе прибыли или убытка на основе равномерного списания стоимости в течение расчетного срока полезной службы группы активов.

Капитализированные затраты включают в себя основные расходы по улучшению и замене отдельных частей, продлевающие сроки полезной службы активов или же увеличивающие их способность приносить экономическую выгоду при их использовании. Расходы по ремонту и обслуживанию, не соответствующие вышеуказанным критериям капитализации, отражаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения.

Износ начисляется по следующим средним срокам полезной службы активов:

Наименование	Количество (лет)
Здания и сооружения	10-100
Машины и оборудование, в т.ч. компьютеры	3 -10
Прочие основные средства	3 -6,7

Предполагаемый срок полезной службы и метод начисления износа оцениваются в конце каждого годового отчетного периода, и любые изменения в оценке учитываются на перспективной основе. Ликвидационная стоимость основных средств равна «0».

Обесценение нефинансовых активов

Ежегодно Товарищество оценивает, существуют ли какие-либо признаки возможного обесценения актива, путем проверки наличия признаков обесценения балансовой стоимости активов. Если такие признаки существуют, Товарищество оценивает возмещаемую стоимость активов и сравнивает с балансовой стоимостью. Возмещаемая сумма актива представляет собой наибольшую величину из справедливой стоимости актива или генерирующей единицы за вычетом затрат на продажу и стоимости использования, и определяется для отдельного актива за исключением случаев, когда актив не генерирует притоков денежных средств, которые в значительной мере независимы от притоков денежных средств, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива превышает возмещаемую сумму, то актив рассматривается как обесцененный и стоимость его уменьшается до возмещаемой суммы. Убыток от обесценения при этом относится на расходы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Аренда

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

Товарищество в качестве арендатора по краткосрочной аренде

Товарищество применяет освобождение от признания актива в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении краткосрочной аренды к договорам аренды офисных помещений. Арендные платежи по краткосрочной аренде признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

Товарищество в качестве арендодателя

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

Оценка справедливой стоимости активов и обязательств

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Товарищества должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Товарищество использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

- *Уровень 1 - 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, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;*
- *Уровень 3 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.*

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в финансовой отчетности на периодической основе, Товарищество определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого годового отчетного периода.

Для оценки значительных активов таких, как объекты недвижимости, привлекаются внешние оценщики. Оценка производится на ежегодной основе. Выбор оценщиков производится на конкурсной основе. В качестве критериев отбора применяются знание рынка, репутация, независимость и соответствие профессиональным стандартам.

Налогообложение

Подходный налог включает текущий и отложенный налоги. Текущий подходный налог признается в составе прибыли и убытка, отложенный налог признается в составе прибыли и 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.

Текущий налог представляет собой ожидаемый налог, уплачиваемый с налогооблагаемого дохода за год, рассчитанный с использованием налоговых ставок, действующих на отчетную дату, и любые корректировки налога к уплате в отношении прошлых лет.

Отложенный налог определяется с использованием метода обязательств с учетом временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, используемой в целях финансовой отчетности, и суммами, используемыми в налоговых целях. Расчет суммы отложенного налога основывается на предполагаемом способе реализации или урегулирования балансовой стоимости активов или обязательств с использованием налоговых ставок, действующих на отчетную дату.

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 ежегодно 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.

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

Пенсионные и прочие обязательства

Товарищество не имеет каких-либо схем пенсионного обеспечения, помимо государственной пенсионной программы Республики Казахстан, которая требует от работодателя производить удержания, рассчитанные как процент от текущих выплат заработной платы. Товарищество производило отчисления пенсионных взносов за своих сотрудников в НАО ГК «Правительство для граждан». Кроме того, Товарищество не имеет каких-либо обязательств по выплатам после окончания трудовой деятельности.

Капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости, путем объединения вкладов участников Компании. Вкладом в уставный капитал являются денежные средства участников Компании.

Признание выручки и расходов

Выручка по договорам с покупателями признается тогда, когда контроль над товарами или услугами передается покупателю, в сумме, отражающей возмещение, которое Товарищество ожидает получить в обмен на эти товары или услуги.

В начале договора Товарищество оценивает товары и услуги, обещанные в договоре с покупателем, и определяет в качестве обязанности к исполнению каждое обещание передать покупателю определенный товар или услугу, или набор определенных товаров и услуг.

Товарищество пришло к выводу, что оно выступает в качестве принципала по всем заключенным ею договорам, предусматривающим получение выручки, поскольку во всех случаях оно является основной стороной, принявшей на себя обязательства по договору, контролирует товары и услуги до их передачи покупателю.

Оказание услуг

Выручка от оказания услуг признается по мере оказания услуг.

Процентный доход

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, процентный доход или расход 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. Процентный доход признается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе финансовых доходов.

Доход от реализации услуг по аренде

Доход от инвестиционной недвижимости, предоставленной в операционную аренду, признается в качестве дохода в течение во времени, поскольку покупатель одновременно получает и потребляет выгоды в процессе исполнения Товариществом своих обязанностей по договору.

Государственные субсидии

Государственные субсидии признаются, если имеется обоснованная уверенность в том, что они будут получены и все связанные с ними условия будут выполнены.

Если субсидия выдана с целью финансирования определенных расходов, она должна признаваться в качестве дохода на систематической основе в тех же периодах, в которых списываются на расходы соответствующие затраты, которые она должна компенсировать.

Товарищество отражает доход от государственных субсидий в статье финансовые доходы отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Основными видами деятельности Товарищества являются сдача в аренду торговых, складских помещений, оборудования и земельных участков.

Доходами Товарищества являются:

- доходы от основной деятельности (сдачи в аренду, оказания эксплуатационных услуг);
- финансовые доходы (субсидии, дисконты по займам полученным, доходы по вкладам, амортизация дисконта по выданным займам, доходы от продажи и переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток);
- доходы от неосновной деятельности (доходы от переоценки инвестиционной недвижимости, от выбытия активов и т.п.);
- прочие доходы.

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.

Расходы 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 Товарищества или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Товариществом в связи с заемными средствами.

К расходам относятся следующие виды затрат:

- себестоимость оказанных услуг;
- административные расходы;
- финансовые расходы (вознаграждение по банковским кредитам, амортизация дисконта по займам полученным, дисконт по займам выданным, расходы от продажи и переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток);
- прочие расходы.

Раскрытие информации о связанных сторонах

Сторона считается связанной с Товариществом, если эта сторона прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников контролирует Товарищество или контролируется ей; имеет долю в Товариществе, 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.

События после отчетной даты

События, как благоприятные, так и неблагоприятные, 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 Товарищества.

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 Товарищества 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.

Обменный курс

Финансовая отчетность Товарищества представлена в тысячах тенге. Сделки в иностранной валюте первоначально отражаются по курсу тенге на дату сделки. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в тенге по курсам обмена, установленным на дату составления финансовой отчетности. Доход или убыток, возникающий в результате пересчета сделок в иностранной валюте, отражается в составе прибыли или убытка как доходы, за минусом расходов от операций в иностранной валюте. Неденежные статьи, которые оценены по первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются с использованием обменных курсов на даты первоначальных сделок. Неденежные статьи, оцененные по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются с использованием обменных курсов на ту дату, когда была определена справедливая стоимость.

4. Области существенных оценок руководства и источники неопределенности оценок

Подготовка финансовой отчетности Товарищества 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.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое

возможно; в противном случае для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Товарищество ежегодно привлекает независимого оценщика с целью определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

Срок полезной службы основных средств

Предполагаемые сроки полезной службы основных средств, остаточная стоимость и методы начисления износа пересматриваются ежегодно с учетом влияний изменений в оценках на перспективной основе.

Оценка влияния отложенного подоходного налога

Ежегодно руководство Товарищества определяет будущее влияние отложенного подоходного налога путем сверки балансовой стоимости активов и обязательств, приведенной в неконсолидированной финансовой отчетности, с соответствующей налоговой базой. Отложенные активы и обязательства оцениваются по налоговым ставкам, применимым к периоду, в котором ожидается реализация активов и погашение обязательств. Отложенные налоговые активы признаются с учетом вероятности наличия в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли, из которой могут быть вычтены временные разницы, принимаемые для целей налогообложения. Отложенные налоговые активы оцениваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в той степени, в которой не существует вероятности того, что соответствующие налоговые льготы будут реализованы.

Обесценение финансовых активов

Товарищество признает резервы под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности. При оценке ожидаемых кредитных убытков Товарищество применило упрощенный подход, предусмотренный стандартом, и рассчитала ожидаемые кредитные убытки с использованием матрицы оценочных резервов. Товарищество считает, что фиксированные ставки резервов в зависимости от количества дней просрочки дебиторской задолженности, которые установлены с учетом прошлого опыта возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом общих экономических условий, создают объективную основу для создания резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Оценка запасов

Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой стоимости реализации. Запасы Товарищества включают, в основном, материалы, используемые для эксплуатации торгового комплекса, а также аналогичные и сопутствующие товары, которые приобретены с целью дальнейшей перепродажи. По оценкам руководства снижения цен на аналогичные товары в отчетном периоде не наблюдалось.

Таким образом, оценка запасов Товарищества по себестоимости является их наилучшей оценкой на отчетную дату.

Обесценение нефинансовых активов

Обесценение имеет место, если балансовая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, которая является наибольшей из следующих величин: справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу и ценность от использования. Расчет справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основан на имеющейся информации по имеющим обязательную силу коммерческим сделкам продажи аналогичных активов или на наблюдаемых рыночных ценах за вычетом дополнительных затрат, понесенных в связи с выбытием актива. Расчет ценности от использования основан на модели дисконтированных денежных потоков. Возмещаемая стоимость наиболее чувствительна к ставке дисконтирования, используемой в модели дисконтированных денежных потоков, а также к ожидаемым притокам денежных средств и темпам роста, использованным в целях экстраполяции.

5. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА и ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и их эквиваленты	на 30.09.2025	на 31.12.2024
Денежные средства в кассе	1	1
Денежные средства на текущих банковских счетах	520	538
Денежные средства на сберегательных счетах	15 509	5 240
Всего	16 030	5 779

В отчетном периоде операции с краткосрочными ценными бумагами – эквивалентами денежных средств не проводились. Денежные средства, ограниченные в распоряжении, заблокированные счета и овердрафт на 30 сентября 2025 года отсутствуют.

6. КРАТКОСРОЧНАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность представлена следующим образом:

Наименование	на 30.09.2025	на 31.12.2024
Краткосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	130 486	114 892
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность		
Оценочный резерв под убытки от обесценения краткосрочной дебиторской задолженности	-79 612	-79 612
Задолженность по выплаченной заработной плате	9	9
Всего	50 883	35 289

7. ТЕКУЩИЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ (ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ)

Наименование	на 30.09.2025	на 31.12.2024
Корпоративный подоходный налог с юридических лиц	1 238	1 238
Налог (взносы): начислено / уплачено	1 238	1 238
Пени: начислено / уплачено (по акту проверки)		
КПН, удерживаемый у источника выплаты (15%)	11 635	11 363
Налог (взносы): начислено / уплачено	11 635	11 363
Всего	12 873	12 601

8. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ

Наименование	На 30.09.2025	На 31.12.2024
Краткосрочные авансы выданные	333 739	189 685
Расходы будущих периодов	213	102
Прочие краткосрочные активы		6 576
Всего	333 952	196 363

9. ИНВЕСТИЦИИ в совместно контролируемые предприятия

№ п/п	Наименование	На 30.09.2025	На 31.12.2024
1	ТОО Property Management ST	62 480	62 480
	Итого	62 480	62 480

10. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Движение инвестиционной недвижимости в отчетном периоде и изменение их стоимости представлено в следующей таблице:

	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование, в т.ч. компьютеры	Прочие	Итого
Первоначальная стоимость на 01.01.2024 г.	3 666 239	3 733 883	500 485	120 053	8 020 660
Поступление			13 933	304	14 237
Выбытие			(1 282)	(616)	(1 898)
Переоценка	362 947	(169 643)	(30 092)	40 035	203 247
Частичный капитальный ремонт и модернизация		945 108			945 108
На 31.12.2024 года	4 029 186	4 509 348	483 044	159 776	9 181 354
Поступление			682		682
Выбытие				1 445	1 445
Переоценка					
Частичный капитальный ремонт и модернизация					
На 30.09.2025 года	4 029 186	4 509 348	483 726	158 331	9 180 591
Остаточная стоимость на 31.12.2024 г.	4 029 186	4 509 348	483 044	159 776	9 181 354
Остаточная стоимость на 30.09.2025 г.	4 029 186	4 509 348	483 726	158 331	9 180 591

В 2024 году компания признала доход от переоценки инвестиционной недвижимости в сумме 203 247 тысяч тенге.

11. Прочие долгосрочные активы

	На 30.09.2025	На 31.12.2024
Долгосрочные авансы выданные	4 500	4 500
Затраты по капитальному ремонту сооружений		
Прочие долгосрочные активы	287 601	180 142
Итого	292 101	184 642

12. КРАТКОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность состоит из следующих статей:

	30.09.2025	31.12.2024
Краткосрочная задолженность поставщикам и подрядчикам	5 714	34 579
Прочая кредиторская задолженность	13 125	13 125
Задолженность по оплате труда	0	0
Итого	18 839	47 704

Краткосрочная кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам возникла в ходе нормальной деятельности при приобретении товаров, работ и услуг.

13. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО НАЛОГАМ И ДРУГИМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ

Наименование	30.09.2025	31.12.2024
Налог на добавленную стоимость	48 947	9
Налог на имущество		984
Индивидуальный подоходный налог	94	
Обязательства по другим обязательным и добровольным платежам		126
Социальный налог	61	
Итого	49 102	1 119

14. КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование	30.09.2025	31.12.2024
Купонные облигации - КУПОН	159 757	365 482
Всего	159 757	365 482

15. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Долгосрочные финансовые обязательства Компании представлены следующим образом:

Наименование	30.09.2025	31.12.2024
Купонные облигации - номинал	5 950 000	5 950 000
Купонные облигации - дисконт	(7 038)	(7 267)
Итого	5 942 962	5 942 733

16. КАПИТАЛ

Капитал компании состоит из уставного капитала, резерва на переоценку основных средств и нераспределенной прибыли.

Наименование	30.09.2025	31.12.2024
Уставный капитал	81 200	81 200
Резервы		
Нераспределенная прибыль	2 936 174	2 889 990
Итого	3 017 374	2 971 190

Уставный капитал на сумму 81 200 тенге в соответствии с Уставом сформирован полностью.

17. ВЫРУЧКА И СЕБЕСТОИМОСТЬ

	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2025 г.	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2024 г.
Доход от реализации	1 260 529	1 267 812
Себестоимость реализации	54 051	44 392
Валовая прибыль	1 206 478	1 223 420

Выручка Компании представлена доходами от аренды. Компания признает выручку от аренды инвестиционного имущества в течение периода.

Географический регион предоставления услуг - Республика Казахстан.

18. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2025 г.	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2024 г.
ФОТ	15 404	12 370
Аудит и оценка	2 232	1 964
Налоги, отчисления	2 312	1 584
Прочие	2 575	5 570
Итого:	22 523	21 488

19. ДОХОДЫ ПО ФИНАНСИРОВАНИЮ

	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2025 г.	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2024 г.
вознаграждения, начисленные по банковским депозитам, дивидендам	16 424	7 474
ИТОГО:	16 424	7 474

20. РАСХОДЫ ПО ФИНАНСИРОВАНИЮ

	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2025 г.	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2024 г.
купон по облигациям	1 153 125	1 078 576
расходы по амортизации затрат по размещению облигаций	229	168
Итого:	1 153 354	1 078 744

21. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Статьи	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2025 г.	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2024 г.
Доход от возмещения НДС	0	26 147
Доход от реализации	1 681	2 501
Курсовые разницы	0	203
Итого	1 681	28 851

22. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Статьи	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2025 г.	за 9 месяцев, закончившихся 30.09.2024 г.
Расходы при обмене валюты	1 078	13
Себестоимость реализации ТМЦ	1 445	936
Прочие расходы		1 111
Итого	2 523	2 060

23. 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.

Финансовое состояние и будущая деятельность и 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 Группы, клиенты и контрагенты могут выдвигать претензии к Группы. Руководство считает, что в результате разбирательства по ним Группа 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 Группы, 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, Группе могут быть начислены дополнительные налоговые обязательства в результате налоговых проверок. Группа считает, что адекватно отразила все налоговые обязательства, исходя из своего понимания налогового законодательства.

24. УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛОМ

Группа не является объектом внешних требований в отношении собственного капитала.

Целью Группы в отношении управления собственным капиталом является обеспечение способности Группы продолжать непрерывную деятельность для получения дохода для ее участников, а также для обеспечения устойчивой базы собственного капитала с целью поддержки инвестиционной деятельности Группы.

25. УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Финансово-хозяйственная деятельность Группы 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 Группы управляет и отслеживает все колебания рисков, с целью минимизации их влияния на финансовые результаты их деятельности.

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

Кредитный риск

Группа подвергается кредитному риску, то есть риску неисполнения своих обязательств одной стороной по возврату дебиторской задолженности и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Прямой кредитный риск представляет собой риск убытка в результате дефолта контрагента в отношении статей финансового положения. Группа не ожидает дефолта своих контрагентов, имея в виду их кредитное качество.

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

	Общая сумма максимального размера риска	
(в тысячах тенге)	30 сентября 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства	521	539
Вклады размещенные	15 509	5 240
Финансовые инвестиции, оцениваемые через прибыль или убыток	62 480	62 480
Краткосрочная дебиторская задолженность	50 883	35 289
Общая сумма кредитного риска	129 393	103 548

Денежные средства

Денежные средства размещаются в банках, имеющих высокий кредитный рейтинг по данным рейтинговых агентств Moody's и Fitch.

(в тысячах тенге)	Рейтинговое агентство	2025 год	2024 год	30 сентября 2025 года	31 декабря 2024 года
АО "Bereke Bank"	Fitch	B+/Стабильный	BB/Стабильный	0	1 201
АО "Народный Банк Казахстана"	Moody's	Baa1/Стабильный	Baa2/Стабильный	15 944	4 491
АО "Евразийский банк"	Moody's	Ba2/Стабильный	Ba3/Стабильный	37	47
АО "Банк ЦентрКредит"	Moody's	Ba1/Стабильный	Ba2/Стабильный	24	33
Дочерняя организация АО "Банк ВТБ" (Казахстан)	-	-	-	25	6
Итого				16 030	5 778

Группа управляет кредитным риском путем оценки уровня риска дефолта банков на постоянной основе.

Краткосрочная дебиторская задолженность

Анализ подверженности Группы кредитному риску применительно к краткосрочной дебиторской задолженности представлен ниже:

(в тысячах тенге)	30 сентября 2025 года	31 декабря 2024 года
Не являющиеся кредитно-обесцененными:		
Краткосрочная дебиторская задолженность	130 496	114 902
Итого валовая балансовая стоимость	130 496	114 902
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(79 613)	(79 613)
Итого	50 883	35 289

Кредитно-обесцененные

-

-

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

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Ниже представлен анализ финансовых активов и обязательств, сгруппированных на основании периода, оставшегося с даты составления консолидированного отчета о финансовом положении до даты выплаты по обязательствам.

На 30 сентября 2025 года

<i>(в тысячах тенге)</i>	До востребования	Менее 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Более 1 года	Итого
Финансовые активы					
Денежные средства	521	-	-	-	521
Вклады размещенные	-	15 509	-	-	15 509
Финансовые инвестиции, оцениваемые через прибыль или убыток	62 480	-	-	-	62 480
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	50 883	-	-	50 883
Итого	63 001	66 392	-	-	129 393
Финансовые обязательства					
Финансовые обязательства	-	(159 757)	-	(5 950 000)	(6 109 757)
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	-	(18 839)	-	(18 839)
Итого	-	(159 757)	(18 839)	(5 950 000)	(6 128 596)
Нетто позиция	63 001	(93 365)	(18 839)	(5 950 000)	(5 999 203)

На 31 декабря 2024 года

<i>(в тысячах тенге)</i>	До востребования	Менее 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Более 1 года	Итого
Финансовые активы					
Денежные средства	539	-	-	-	539
Вклады размещенные	-	5 240	-	-	5 240
Финансовые инвестиции, оцениваемые через прибыль или убыток	62 480	-	-	-	62 480
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	35 289	-	-	35 289
Итого	63 019	40 529	-	-	103 548
Финансовые обязательства					

Финансовые обязательства	-	(365 482)	-	(5 950 000)	(6 315 482)
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	(28 622)	(19 082)		(47 704)
Итого	-	(394 104)	(19 082)	(5 950 000)	(6 363 186)
Нетто позиция	63 019	(353 575)	(19 082)	(5 950 000)	(6 259 638)

Рыночный риск

Рыночный риск заключается в возможном колебании стоимости финансовых инструментов в результате изменения рыночной стоимости финансовых инструментов, рыночных процентных ставок и курсов иностранных валют. Группа управляет рыночным риском путем периодической оценки потенциальных убытков, которые могут возникнуть из-за негативных изменений рыночной конъюнктуры. Рыночные риски включают в себя валютный, процентный и прочий ценовой риски.

Валютный риск – это риск, связанный с тем, что финансовые инструменты подвержены колебаниям из-за изменений в курсах валют. Валютный риск не характерен для Группы, так как он не имеет остатков в иностранной валюте.

Процентный риск

Группа незначительно подвержена процентному риску, поскольку облигации размещены по фиксированной процентной ставке.

Прочий ценовой риск

Группа незначительно подвержена влиянию ценового риска вследствие редких 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. Группа 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 Группа может управлять такими рисками. Система контроля предусматривает эффективное разделение обязанностей, права доступа, процедуры утверждения и сверки, обучение персонала, а также процедуры оценки.

26. Справедливая стоимость финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости

Раскрытие справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости 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 Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости.

(в тысячах тенге)	30 сентября 2025 года		
	Оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы			
Денежные средства	521	521	521
Вклады размещенные	15 509	15 509	15 509
Краткосрочная дебиторская задолженность	50 883	50 883	50 883
Итого финансовые активы	66 913	66 913	66 913
Выпущенные долговые ценные бумаги	(6 102 718)	(6 102 718)	(6 102 718)

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПЕРИОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 30 сентября 2025 ГОДА

Краткосрочная кредиторская задолженность	(18 839)	(18 839)	(18 839)
Итого финансовые обязательства	(6 121 557)	(6 121 557)	(6 121 557)

31 декабря 2024 года

(в тысячах тенге)	Оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы			
Денежные средства	539	539	539
Вклады размещенные	5 240	5 240	5 240
Краткосрочная дебиторская задолженность	35 289	35 289	35 289
Итого финансовые активы	41 068	41 068	41 068
Выпущенные долговые ценные бумаги	(6 308 215)	(6 308 215)	(6 308 215)
Краткосрочная кредиторская задолженность	(47 704)	(47 704)	(47 704)
Итого финансовые обязательства	(6 355 919)	(6 355 919)	(6 355 919)

Ниже приведена количественная информация об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств Группы.

На 30 сентября 2025 года

(в тысячах тенге)	Котировки на активных рынках (Уровень 1)	Существенные наблюдаемые исходные данные Уровень 2	Существенные ненаблюдаемые исходные данные Уровень 3	Итого
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости				
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	62 480	62 480
Инвестиционная недвижимость	-	9 180 591		9 180 591
Активы и обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Денежные средства	-	521	-	521
Вклады размещенные	-	15 509	-	15 509
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	-	50 883	50 883
Финансовые обязательства	-	6 109 757	-	6 109 757
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	-	18 839	18 839

На 31 декабря 2024 года

(в тысячах тенге)	Котировки на активных рынках (Уровень 1)	Существенные наблюдаемые исходные данные Уровень 2	Существенные ненаблюдаемые исходные данные Уровень 3	Итого
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости				
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	62 480	62 480
Инвестиционная недвижимость	-	8 359 547	821 807	9 181 354

**Активы и обязательства,
справедливая стоимость которых
раскрывается**

Денежные средства	-	539	-	539
Вклады размещенные	-	5 240	-	5 240
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	-	35 289	35 289
Финансовые обязательства	-	6 308 215	-	6 308 215
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	-	47 704	47 704

За указанные периоды переводы между Уровнем 2 и Уровнем 3 иерархии источников справедливой стоимости не осуществлялись, за исключением перевода в 2024 году части инвестиционной недвижимости из Уровня 2 в Уровень 3. Этот перевод связан с тем, что при оценке инвестиционной недвижимости в виде сетей тепло-водо- и электроснабжения, оборудования и коммуникаций затратным методом не использовалась наблюдаемая информация из доступных источников на рынке.

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.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включены в Уровень 3 иерархии источников оценок справедливой стоимости в связи с тем, что Группа не производила оценку справедливой стоимости долевых финансовых активов в 2024 и 2023 годах, и они отражены по покупной стоимости.

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

В случае финансовых активов и финансовых обязательств, таких как денежные средства, вклады размещенные, краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность, 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.

Инвестиционная недвижимость

При оценке независимым оценщиком инвестиционной недвижимости в части сетей тепло-водо- и электроснабжения, оборудования и коммуникаций, был применен затратный метод.

27. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Контроль деятельности Группы осуществляется физическим лицом, резидентом Республики Казахстан - Нефедовым Алексеем Петровичем.

Операции со связанными сторонами совершались на условиях, согласованных между сторонами и не предусматривающих обязательного использования рыночных тарифов. Непогашенные остатки на конец периода не имеют обеспечения, являются краткосрочными, а расчеты производятся в денежной форме.

В 2025 году и 2024 году операции со связанными сторонами компаний, находящихся под общим контролем участников ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)», были следующими:

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПЕРИОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 30 сентября 2025 ГОДА

<i>(в тысячах тенге)</i>	31 декабря 2024 года	Реализация /поступление	Оплата	30 сентября 2025 года	Описание
TOO ARCADEA	-	14 850	(11 550)	3 300	аренда офиса
TOO ARCADEA	(40)	(155)	110	(85)	возмещение затрат
TOO ARCADEA GROUP	(291 000)	-	-	(291 000)	приобретение купонных облигаций
TOO ARCADEA GROUP	(25 640)	(56 745)	75 660	(6 725)	Купонное вознаграждение
TOO SB Logistic	24	9		33	аренда офиса
TOO Property Management ST	(2 677 500)	676 000		(2 001 500)	приобретение/продажа купонных облигаций
TOO Property Management ST	(84 126)	(399 914)	415 537	(68 503)	купонное вознаграждение
TOO Property Management ST	-	1 389 024	(1 389 024)	-	аренда офиса
TOO М групп КА	18 500	9		18 509	аренда офиса
Нефедов Алексей Петрович	(13 125)	-	-	(13 125)	приобретение доли в уставном капитале TOO Property Management ST
Нефедов Алексей Петрович	(2 981 500)	(676 000)	-	(3 657 500)	приобретение купонных облигаций
Нефедов Алексей Петрович	(255 716)	(696 465)	867 652	(84 529)	купонное вознаграждение
Итого	(6 310 123)	250 613	(41 615)	(6 101 125)	

<i>(в тысячах тенге)</i>	31 декабря 2023 года	Реализация /поступление	Оплата	31 декабря 2024 года	Описание
TOO ARCADEA	-	19 800	(19 800)	-	аренда офиса
TOO ARCADEA	-	(40)	-	(40)	возмещение затрат
TOO ARCADEA	-	(15)	15	-	приобретение запасов
TOO ARCADEA GROUP	(291 000)	-	-	(291 000)	приобретение купонных облигаций
TOO ARCADEA GROUP	(25 640)	(75 660)	75 660	(25 640)	купонное вознаграждение
TOO SB Logistic	12	12		24	аренда офиса
TOO Property Management ST	(4 182 500)	1 505 000		(2 677 500)	приобретение/продаж а купонных облигаций
TOO Property Management ST	(277 105)	(945 766)	1 138 745	(84 126)	купонное вознаграждение
TOO Property Management ST	-	1 852 032	(1 852 032)	-	аренда офиса
TOO Property Management ST	-	2 088	(2 088)	-	дивиденды
TOO М групп КА	9 250	9 262	(12)	18 500	аренда офиса
Нефедов Алексей Петрович	(13 125)	-	-	(13 125)	приобретение доли в уставном капитале TOO Property Management ST
Нефедов Алексей Петрович	(526 500)	(2 455 000)	-	(2 981 500)	приобретение купонных облигаций

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПЕРИОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 30 сентября 2025 ГОДА

Нефедов Алексей Петрович	(12 168)	(433 868)	190 320	(255 716)	купонное вознаграждение
Итого	(5 318 776)	(522 155)	(469 192)	(6 310 123)	

28. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА

К моменту составления финансовой отчетности в Компании не произошло событий, требующих корректировки финансовой отчетности.



Главный бухгалтер
Минбаева И. Н.