

**Товарищество с ограниченной ответственностью
«ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»**

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

и Отчет независимых аудиторов

Алматы, 2026

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	3
ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ	4-7
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	12-37

**ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ
2025 ГОДА**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном отчете независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности независимых аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)» (далее – Компания) и его дочерней организации (совместно именуемое Группой).

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также результаты деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- соблюдение требований МСФО; и
- подготовку консолидированной финансовой отчетности из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Группы;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент с достаточной степенью точности подготовить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- принятие мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества, ошибок и прочих злоупотреблений.

Руководство обоснованно предполагает, что Группа продолжит деятельность в обозримом будущем, следовательно, консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с принципом непрерывной деятельности.

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена руководством Группы 13 марта 2026 года.

От имени Руководства Группы:


Шашков М.Е.
Директор
ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»
МП
13 марта 2026 года



Минбаева И.Н.
Главный бухгалтер

13 марта 2026 года

**«ALMIR
CONSULTING»**

**жауапкершілігі шектеулі
серіктесті**

Қазақстан Республикасы, Алматы қаласы
Әл-Фараби даңғылы 19, «Нұрлы- Тау»
Бизнес Орталығы, 2 Б корпусы, 4 қабат,
403 кенсе
телефондары: 8(727) 311 01 18 (19,20)
факс: (727) 3110118
email: almirconsulting@mail.ru



**Товарищество с
ограниченной
ответственностью**

«ALMIR CONSULTING»

Республика Казахстан, г. Алматы
Пр. Аль-Фараби 19, Бизнес Центр «Нурлы-
Тау», корпус 2 Б, 4 этаж, оф. 403
телефоны: 8(727) 311 01 18, 311 01 19, 311
01 20
email: almirconsulting@mail.ru

ТОО «ALMIR CONSULTING», Государственная лицензия
на занятие аудиторской деятельностью на территории РК
№0000014, выданная МФ РК 27.11.99г.

«Утверждаю»
Директор ТОО «ALMIR CONSULTING»
к.э.н., доцент, квалификационное
свидетельство аудитора № 0000411 от 06.07.1998 года

Искендірова Б.К.

Участникам и руководству ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Мнение аудиторов с оговоркой

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)» и его дочерней организации (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния вопроса, описанного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за период, закончившийся на указанные даты, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО).

Основание для выражения мнения с оговоркой

Как указано в Примечании 7, на 31 декабря 2025 года Группа не произвела оценку справедливой стоимости долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, что является несоблюдением МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». Долевые финансовые активы отражены в консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2025 года по покупной стоимости в сумме 62 480 тыс. тенге, на 31 декабря 2024 года: 62 480 тыс. тенге (0,522% доли участия в уставном капитале ТОО «Property Management ST»). По отношению к Группе ТОО «Property Management ST» является связанной стороной. Помимо данной инвестиции Группа имеет также другие активы и обязательства от ТОО «Property Management ST» (Примечание 27).

Мы не смогли определить справедливую стоимость доли в уставном капитале ТОО «Property Management ST» с помощью альтернативных аудиторских процедур.

Следовательно, мы не смогли оценить влияние данного отступления от требований Международных стандартов финансовой отчетности на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (далее – МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего отчета. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (далее – Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Казахстане, и мы выполнили другие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами

аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на Примечание 2 к прилагаемой консолидированной финансовой отчетности, где указывается, что по состоянию на 31 декабря 2025 года текущие обязательства Группы превысили ее текущие активы на 873 948 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: 452 073 тыс. тенге). Способность Группы продолжать свою непрерывную деятельность зависит от возможности Группы изыскать дополнительные средства для исполнения своих обязательств в установленные сроки. Руководство Группы принимает меры по увеличению количества арендаторов и площади помещений, предоставляемых в аренду, и намерено продолжать деятельность Группы.

Данная отчетность не содержит корректировок, необходимых, если бы Группа не смогла продолжить свою финансово-хозяйственную деятельность на основе принципа непрерывности. Мы не выражаем модифицированного мнения по этому вопросу.

Ключевые вопросы аудита

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

Оценка инвестиционной недвижимости

Как указано в Примечании 11 к консолидированной финансовой отчетности балансовая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 9 859 102 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: 9 181 354 тыс. тенге). В отношении инвестиционной недвижимости Группа применяет модель учета по справедливой стоимости. Значения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости основывались на оценках, произведенных независимым оценщиком.

Мы сосредоточились на данном вопросе в связи с существенностью балансовой стоимости инвестиционной недвижимости, а также значимостью профессиональных суждений, необходимых для оценки и расчета справедливой стоимости данных активов.

Аудиторские процедуры, выполненные в отношении ключевого вопроса аудита

Мы получили от руководства Группы отчет об оценке объектов инвестиционной недвижимости. Мы проанализировали методологию оценок, примененных независимым оценщиком. Мы сверили объекты инвестиционной недвижимости, оцененного независимым оценщиком, со справкой об отсутствии (наличии) недвижимого имущества, зарегистрированного Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана, в отношении Группы, а также с реестром объектов инвестиционной недвижимости Группы. Мы также проверили математическую точность расчетов независимого оценщика. Мы проанализировали учетные записи, отраженные в консолидированной финансовой отчетности в отношении переоценки. Мы проанализировали информацию, раскрытую в Примечаниях 11 и 20 к консолидированной финансовой отчетности.

На основании наших процедур мы пришли к заключению, что справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, отраженная в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату, является обоснованной.

Ответственность руководства Группы и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в том, чтобы получить разумную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибки, и в выпуске отчета аудиторов, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибки; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющее значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывода о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны обратить внимание в нашем аудиторском отчете на соответствующее раскрытие информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского отчета. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность и лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали

этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Аудитор
ТОО «ALMIR CONSULTING»
№ МФ-0000101 от 03 сентября 2012г.



Искендинова Г.К.

13 марта 2026 года, г. Алматы

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
по состоянию на 31 декабря 2025 года

(в тысячах тенге)	Примечания	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
АКТИВЫ			
Краткосрочные активы			
Денежные средства	5	509	539
Вклады размещенные	6	4 029	5 240
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	7	62 480	62 480
Краткосрочная дебиторская задолженность	8	9 098	35 289
Запасы	9	34 253	89 745
Текущий налог на прибыль		12 944	12 601
Прочие краткосрочные активы	10	98 806	196 363
Итого краткосрочных активов		222 119	402 257
Долгосрочные активы			
Инвестиционная недвижимость	11	9 859 102	9 181 354
Прочие долгосрочные активы	12	463 302	184 642
Итого долгосрочных активов		10 322 404	9 365 996
ИТОГО АКТИВЫ		10 544 523	9 768 253
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные обязательства			
Выпущенные долговые ценные бумаги	13	159 757	365 482
Краткосрочная кредиторская задолженность	14	18 800	47 704
Обязательства по налогам и другим платежам в бюджет	15	17 828	1 119
Прочие краткосрочные обязательства	16	899 682	440 025
Итого краткосрочных обязательств		1 096 067	854 330
Долгосрочные обязательства			
Выпущенные долговые ценные бумаги	13	5 943 048	5 942 733
Итого долгосрочных обязательств		5 943 048	5 942 733
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		7 039 115	6 797 063
Капитал			
Уставный капитал	17	81 200	81 200
Нераспределенная прибыль		3 424 208	2 889 990
Итого капитал		3 505 408	2 971 190
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ		10 544 523	9 768 253

Шайқов М.Е.
Директор

Минбаева И.Н.
Главный бухгалтер

МП

13 марта 2026 года

13 марта 2026 года

Примечания на стр. 12-37 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности


**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ**

за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

<i>(в тысячах тенге)</i>	Примечания	2025 год	2024 год
Доход от аренды	18	1 680 762	1 687 662
Себестоимость услуг	19	(71 338)	(59 701)
Валовая прибыль		1 609 424	1 627 961
Доходы/(расходы) по переоценке инвестиционной недвижимости	20	499 859	203 247
Финансовые доходы	21	16 898	7 778
Финансовые расходы	22	(1 537 815)	(1 437 039)
Административные расходы	23	(32 428)	(30 084)
Прочие доходы/(расходы), нетто	24	(21 720)	(52 185)
Прибыль до налогообложения		534 218	319 678
Расходы по подоходному налогу	25	-	(50 477)
Чистая прибыль за период		534 218	269 201
Прочий совокупный доход/убыток		-	-
Всего совокупный доход за год		534 218	269 201



13 марта 2026 года


 Минбаева И.Н.
 Главный бухгалтер

13 марта 2026 года

Примечания на стр. 12-37 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

<i>(в тысячах тенге)</i>	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
На 31 декабря 2023 года	81 200	2 620 789	2 701 989
Совокупный доход за год	-	269 201	269 201
На 31 декабря 2024 года	81 200	2 889 990	2 971 190
Совокупный доход за год	-	534 218	534 218
На 31 декабря 2025 года	81 200	3 424 208	3 505 408




 Минбаева И.Н.
 Главный бухгалтер

13 марта 2026 года

13 марта 2026 года

Примечания на стр. 12-37 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности



1. Общая часть

Организационная структура и деятельность

Товарищество с ограниченной ответственностью «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)» первоначально было организовано в виде ТОО «Mega.KZ» в 2005 году, которое 18 января 2012 года было переименовано в ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)».

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

Участники

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года участниками Материнской компании являются:

	Доля участия (%)	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
ТОО «ARCADA group»	95%	95%
ТОО «ARCADA (АРКАДА)»	5%	5%
Итого	100%	100%

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

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов Компания имеет одну дочернюю организацию:

Наименование предприятия	Фактическое местонахождение	Доля участия (%)		Вид деятельности
		31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	
ТОО «Fitness First (Фитнес Ферст)»	Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Кабанбай батыра, д. 21.	100%	100%	Деятельность фитнес-клубов

Основными видами деятельности Группы являются предоставление в аренду торговых центров, складских и офисных помещений.

ТОО «Fitness First (Фитнес Ферст)» практически не осуществляло финансово-хозяйственную деятельность в 2025 и 2024 годах.

Материнская компания и ее дочерняя организация не имеют филиалов.

Представленная консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)» (далее – Материнская компания) и финансовую отчетность его дочерней организации ТОО «Fitness First (Фитнес Ферст)» (далее - совместно именуемые «Группа») отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Казахстане на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок руководства.

Среднесписочная численность работников Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 2 человека, на 31 декабря 2024 года - 3 человека.

2. Основа подготовки консолидированной финансовой отчетности

Условия осуществления хозяйственной деятельности в Казахстане

Деятельность Группы осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Группы 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 вкуче с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане.

Цены на многие товары, в том числе на продукты питания остаются высокими. В соответствие с данными Национального Банка Республики Казахстан инфляция в Казахстане в 2025 году составила 12,3%, в 2024 году составила 8,6%.

База для определения стоимости

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

Отчетный год охватывает период с 01 января по 31 декабря.

Ответственными лицами Группы за консолидированную финансовую отчетность являются:

Директор – Шашков М.Е.;

Главный бухгалтер – Минбаева И.Н.

Заявление о соответствии МСФО

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

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

Консолидированная финансовая отчетность была составлена на основе принципа непрерывности деятельности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности. По состоянию на 31 декабря 2025 года текущие обязательства Группы превысили ее текущие активы 873 948 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: на 452 073 тыс. тенге). В отчетном периоде прибыль Группы составила 534 218 тысяч тенге, в 2024 году – 269 201 тысячи тенге. Способность Группы продолжать свою непрерывную деятельность зависит от возможности Группы изыскать дополнительные средства для исполнения своих обязательств в установленные сроки, а также ее деятельность в будущем может быть подвержена значительному влиянию текущих и будущих экономических условий в Казахстане. Руководство Группы принимает меры по увеличению количества арендаторов и площади помещений, предоставляемых в аренду, и намерено продолжать деятельность Группы.

Принцип непрерывности

Данная финансовая отчетность не содержит корректировок, необходимых в случае, если бы Группа не смогла продолжать свою финансово-хозяйственную деятельность на основе принципа непрерывности. Финансовая отчетность подготовлена исходя из допущения, что Группа будет продолжать нормальную хозяйственную деятельность в обозримом будущем, что предполагает возмещение стоимости активов и погашение обязательств в ходе осуществления своей деятельности.

Метод начисления

Финансовая отчетность, составленная по принципу начисления, информирует пользователей не только о прошлых операциях, связанных с выплатой и получением денежных средств, но также и об обязательствах заплатить деньги в будущем, и о ресурсах, представляющих денежные средства, которые будут получены в будущем.

Валюта измерения и представления данных финансовой информации в отчетности

Функциональной валютой Группы является казахстанский тенге (далее - «тенге»), который, являясь национальной валютой Республики Казахстан, наилучшим образом отражает экономическую сущность проводимых Группой операции и связанных с ними обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

Казахстанский тенге является также валютой представления данных настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства Группы использования профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Суждения

Информация о суждениях, использованных Группой при применении учетной политики, оказавших наиболее существенное влияние на величины, признанные в консолидированной финансовой отчетности, раскрыта в примечании: установление критериев оценки того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента его первоначального признания, определение методологии по включению прогнозной информации в оценку ОКУ, а также выбор и утверждение моделей, используемых для оценки ОКУ – Примечание 30 «Кредитный риск».

Допущения и неопределенность оценок

Информация о допущениях и оценках, связанных с неопределенностью, в отношении которых существует значительный риск того, что они могут явиться причиной существенной корректировки данных в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, раскрыта в Примечании 29 «Справедливая стоимость финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости».

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

В отчете о финансовом положении Группа 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 предназначен в основном для целей торговли;
- его предполагается реализовать в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- он представляет собой денежные средства или их эквиваленты, за исключением случаев наличия ограничений на его обмен или использование для погашения обязательств в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

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

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве краткосрочных и долгосрочных.

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

3. Существенная информация об учетной политике

Консолидация

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность материнской компании и ее дочерней организации по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Консолидация дочерней организации начинается, когда материнская компания получает контроль над дочерней организацией, и прекращается, когда материнская компания утрачивает контроль над дочерней организацией. Активы, обязательства, доходы и расходы дочерней организации, приобретение или выбытие которой произошло в течение года, включаются в консолидированный отчет прибыли или убытке и прочем совокупном доходе с даты получения материнской компанией контроля и отражаются до даты потери материнской компанией контроля над дочерней организацией. Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относятся на собственников материнской компании и неконтрольные доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному салдо у неконтрольных долей участия. При необходимости финансовая отчетность дочерней организации корректируется для приведения учетной политики дочерней организации в соответствие с учетной политикой материнской компании. Все внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней организации без потери контроля учитывается как операция с капиталом.

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.

У Группы 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.

Группа 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 консолидированной финансовой отчетности Группы, 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 консолидированной финансовой отчетности на периодической основе, Группа 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 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. Раскрытие информации о справедливой стоимости активов и обязательств приведено в Примечаниях 11 и 29.

Денежные средства

Денежные средства включают в себя наличные денежные средства в кассе, средства на текущих и сберегательных счетах в банках, легко обратимые в определенную сумму денежных средств и подвергающиеся незначительному риску изменения стоимости, не обремененные какими-либо договорными обязательствами.

Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства при их покупке или продаже на стандартных условиях отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы на дату заключения договора, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента. Стандартные приобретения или продажи - это приобретения или продажи финансовых активов, которые требуют поставку активов и обязательств в течение периода, обычно устанавливаемыми нормами или правилами, принятыми на рынке.

Классификация финансовых инструментов при первоначальном признании зависит от договорных условий и бизнес-модели, используемой для управления инструментами. Финансовые инструменты первоначально оцениваются по справедливой стоимости, включая затраты по сделке.

Финансовые активы

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

- Бизнес-модель, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, в соответствии с которой Группа учитывает денежные средства, вклады в банках второго уровня и торговую дебиторскую задолженность.
- Бизнес-модель, цель которой достигается путем получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи финансовых активов, в соответствии с которой Группа 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.

Классификация финансовых активов после их первоначального признания не изменяется, кроме как в периоде, следующем за тем, как Группа 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 Группа начнет или прекратит осуществлять ту или иную деятельность, значительную по отношению к ее операциям (приобретение, выбытие или прекращение Группой определенного направления бизнеса).

Обесценение финансовых активов

Группа 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 консолидированном отчете о финансовом положении.

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

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность и выпущенные долговые облигации.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Под кредиторской задолженностью и прочими обязательствами понимаются обязательства Группы 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.

Выпущенные долговые ценные бумаги

Выпущенные долговые ценные бумаги представлены выпущенными в обращение облигациями Группы, 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.

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия предусмотренных договором прав на потоки денежных средств от этого актива либо когда она передает права на получение потоков денежных средств от этого актива в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, и не сохраняет контроль над данным финансовым активом.

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

Запасы

Запасы (материалы) в момент оприходования отражаются в консолидированной финансовой отчетности по себестоимости, которая включает в себя все фактически произведенные необходимые затраты по их приобретению.

Запасы списываются на расходы Группы 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 Группы, 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 самой Группой.

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.

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

Заработанный арендный доход отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год в составе статьи «Доход от аренды».

Прибыль или убыток, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в составе доходов и расходов по переоценке инвестиционной недвижимости. 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 Группа 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.

Аренда

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

Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Группы 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 консолидированном 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 доходов от аренды в том периоде, в котором она была получена.

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 консолидированном 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 консолидированной 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 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.

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

Пенсионные и прочие обязательства

В соответствии с законодательством Республики Казахстан, Группа осуществляет платежи в размере 10% от заработной платы работников, но не более 425 000 тенге в месяц (2024 год: 425 000 тенге) в качестве отчислений в накопительные пенсионные фонды. С 1 января 2025 года Группа осуществляет уплату обязательных пенсионных взносов работодателя в размере 2,5% (2024 год: 1,5%) от ежемесячного дохода работников, но не более 106 250 тенге в месяц (2024 год: 63 750 тенге в месяц). Платежи в пенсионные фонды удерживаются из заработной платы работников, а обязательные пенсионные взносы работодателя оплачиваются за счет собственных средств Группы. Вышеуказанные платежи включаются в общие расходы по оплате труда совместно с прочими отчислениями, связанными с оплатой труда, в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, в момент их возникновения. Группа не имеет каких-либо других обязательств по пенсионным платежам.

Капитал

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

Признание выручки

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин.

Доход от аренды

Основными видами деятельности Группы являются сдача в аренду торговых, складских помещений и оборудования. Доход от инвестиционной недвижимости, предоставленной в операционную аренду, признается в качестве дохода в течение времени, поскольку покупатель одновременно получает и потребляет выгоды в процессе исполнения Группой своих обязанностей по договору.

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

консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе финансовых доходов.

Признание расходов

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

Финансовые расходы

В состав финансовых расходов Группа включает купонное вознаграждение по выпущенным облигациям, амортизацию дисконта по выпущенным облигациям. Процентный расход признается в составе прибыли или убытка в момент возникновения, и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

Раскрытие информации о связанных сторонах

Сторона считается связанной с Группой, если эта сторона прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников контролирует Группу или контролируется ей; имеет долю в Группе, 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.

Подробная информация представлена в *Примечании 27*.

Сегментная отчетность

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

Группа оценивает информацию об отчетных сегментах в соответствии с МСФО.

Информация представлена в *Примечании 28*.

События после отчетной даты

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

Подробная информация представлена в *Примечании 32*.

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 Группы 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 консолидированной финансовой отчетности, но подлежат раскрытию в случаях, когда получение экономической выгоды является вероятным.

Обменный курс

Консолидированная финансовая отчетность Группы 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 консолидированной 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.

- На 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Группа не имеет финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Новые и пересмотренные международные стандарты финансовой отчетности

Требования поправок к действующим стандартам, которые вступили в силу для годовых отчетных периодов, начавшихся 1 января 2025 года были, рассмотрены при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Поправки к МСФО (IAS) 21 – «Отсутствие возможности обмена» вступают в силу с 01 января 2025 года, допускается досрочное применение.

Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменения валютных курсов» разъясняют, каким образом организация должна оценивать, возможен ли обмен одной валюты на другую, и как следует определять текущий обменный курс при отсутствии возможности обмена. Кроме того, поправки содержат требования к раскрытию информации, позволяющей пользователям финансовой отчетности понять, каким образом отсутствие возможности обмена влияет или может повлиять на финансовые результаты, финансовое положение и денежные потоки организации. При применении поправок сравнительная информация не пересчитывается. Поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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 консолидированной финансовой отчетности Группы. Группа не применила указанные стандарты и поправки досрочно.

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.

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.

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 Группы проводит оценку изменений в действующих стандартах на финансовую отчетность и результаты деятельности и ожидает, что применение вышеперечисленных

поправок к стандартам не окажет существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы и финансовое положение в период их первого применения.

4. Области существенных оценок руководства и источники неопределенности оценок

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы 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.

Информация об основных допущениях и прочих основных источниках неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок стоимости активов и обязательств, рассматриваются ниже.

Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженных в консолидированном 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.

Информация о справедливой стоимости долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, отражено в Примечаниях 7 и 29.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Группа привлекает независимого оценщика с целью определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости. Ключевые допущения, использованные для определения справедливой стоимости объектов, более подробно рассмотрены в Примечании 11 и 29.

Оценка запасов

Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой стоимости реализации. Запасы Группы 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 Группы по себестоимости является их наилучшей оценкой на отчетную дату.

Обесценение финансовых активов

Группа признает резервы под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности. При оценке ожидаемых кредитных убытков Группа применила упрощенный подход, предусмотренный стандартом, и рассчитала ожидаемые кредитные убытки с использованием матрицы оценочных резервов.

Группа считает, что фиксированные ставки 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 влияния отложенного подоходного налога

На каждую отчетную дату руководство Группы определяет будущее влияние отложенного подоходного налога путем сверки балансовой стоимости активов и обязательств, приведенной в консолидированной

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. Руководство Группы полагает, что наличие налогооблагаемой прибыли в ближайших будущих периодах является маловероятным, в связи с этим отложенные налоговые активы не были признаны в данной консолидированной финансовой отчетности.

5. Денежные средства

Денежные средства включают наличные денежные средства и средства, находящиеся в банках на текущих счетах.

(в тысячах тенге)	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства в кассе	1	1
Денежные средства на текущих банковских счетах в тенге	508	538
Итого	509	539

Денежные средства Группы являются не обремененными и свободны от залоговых обязательств. На основании информации о кредитном качестве денежных средств, представленной в Примечании 30, руководство Группы считает, что создание резерва под ожидаемые кредитные убытки не требуется.

6. Вклады размещенные

(в тысячах тенге)	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
АО «Народный Банк Казахстана»	4 029	4 057
АО «Bereke Bank»	-	1 183
Итого	4 029	5 240

Группа временно свободные денежные средства размещает во вклады в банках. Все вклады размещены в национальной валюте. Ставки вознаграждения колеблются от 7,5% до 15% годовых. Срок размещения – 6-12 месяцев. Кредитное качество вкладов размещенных представлено в Примечании 30. Руководство Группы считает, что создание резерва под ожидаемые кредитные убытки не требуется.

7. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

(в тысячах тенге)	Доля участия, %	31 декабря 2025 года	Доля участия, %	31 декабря 2024 года
ТОО «Property Management ST»	0,522%	62 480	0,522%	62 480
Итого		62 480		62 480

В 2013 году Материнская компания приобрела долю участия в уставном капитале КТ «Express Credit» в размере 7% на сумму 105 тыс. тенге. С 01 января 2022 года КТ «Express Credit» было преобразовано в ТОО «Property Management ST» в связи со сменой вида деятельности.

В 2021 году Материнская компания приобрела дополнительно 0,45% доли в уставном капитале ТОО «Property Management ST» на сумму 2 250 тыс. тенге.

В апреле 2022 года Материнская компания приобрела дополнительно 9,95% доли участия в уставном капитале ТОО «Property Management ST» на сумму 60 125 тыс. тенге.

В ноябре 2022 года ТОО «Property Management ST» зарегистрировало увеличение уставного капитала, вследствие этого доли участия были перераспределены, и доля участия Компании снизилась до 0,522%.

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов Материнская компания не производила оценку справедливой стоимости долевых финансовых активов, информация об уровне иерархии справедливой стоимости представлена в Примечании 29.

8. Краткосрочная дебиторская задолженность

(в тысячах тенге)	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Дебиторская задолженность по аренде	114 190	114 902
в т.ч. дебиторская задолженность связанных сторон	18 515	18 524
Дебиторская задолженность по услугам фитнес-клуба	1 274	-
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(106 366)	(79 613)
Итого	9 098	35 289

Изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки:

(в тысячах тенге)	2025 год	2024 год
Сальдо на начало	(79 613)	(28 366)
Расходы по формированию резервов под ожидаемые кредитные убытки	(26 753)	(51 247)
Сальдо на конец	(106 366)	(79 613)

9. Запасы

(в тысячах тенге)	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Материалы для текущего ремонта и техобслуживания торгового комплекса	33 124	88 616
Принадлежности для тренажерного зала	1 004	1 044
Прочие материалы	125	85
Итого	34 253	89 745

10. Прочие краткосрочные активы

(в тысячах тенге)	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Авансы выданные	97 021	189 685
Задолженность работников	10	10
Налог на добавленную стоимость к возмещению	12	6 271
Текущие налоговые активы по прочим налогам	1 407	295
Предоплата за страхование и подписку	356	102
Итого	98 806	196 363

11. Инвестиционная недвижимость

(в тысячах тенге)	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Здание ТРЦ ASIA PARK	4 444 781	4 271 811
Здание автомойки	51 001	48 168
Здание шиномонтажа	11 171	10 382
Земельный участок	4 532 835	4 029 186
Сети тепло-водо- и электроснабжения	163 469	178 987
Инвестиционная недвижимость в виде оборудования и коммуникаций	460 060	483 044
Прочая инвестиционная недвижимость	195 785	159 776
Итого	9 859 102	9 181 354

Движение по инвестиционной недвижимости:

(в тысячах тенге)

Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	8 020 660
Частичный капитальный ремонт инвестиционной недвижимости	945 108
Приобретение	14 237
Доход/(убыток) от переоценки инвестиционной недвижимости	203 247
Выбытие	(1 898)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года	9 181 354
Частичный капитальный ремонт инвестиционной недвижимости	150 717
Приобретение	28 617
Доход/(убыток) от переоценки инвестиционной недвижимости	499 859
Выбытие	(1 445)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	9 859 102

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа произвела оценку инвестиционной недвижимости с привлечением оценочной компании ТОО «NPS GROUP» по договору №1331 от 27 ноября 2025 года. Оценщики применили в отношении зданий и земельных участков сравнительный подход, в отношении оборудования, коммуникаций и прочих активов, являющихся неотъемлемой частью инвестиционной недвижимости, - затратный метод оценки.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости согласно отчету об оценке от 31 декабря 2025 года составляет 9 859 102 тыс. тенге, в том числе:

- здания и строения – 4 506 953 тыс. тенге;
- земельные участки – 4 532 835 тыс. тенге;
- оборудование, коммуникации и прочие активы, являющиеся неотъемлемой частью инвестиционного имущества – 819 314 тыс. тенге.

В 2025 году произвела капитальный ремонт части здания торгового комплекса, оборудования и коммуникаций на общую сумму 150 717 тыс. тенге.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа произвела оценку инвестиционной недвижимости с привлечением оценочной компании ТОО «NP-Service Company» по договору №1411 от 11 декабря 2024 года. Оценщики применили в отношении зданий и земельных участков сравнительный подход, в отношении оборудования, коммуникаций и прочих активов, являющихся неотъемлемой частью инвестиционной недвижимости, - затратный метод оценки.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости согласно отчету об оценке от 25 января 2025 года составляет 9 181 354 тыс. тенге, в том числе:

- здания и строения – 4 330 361 тыс. тенге;
- земельные участки – 4 029 186 тыс. тенге;
- оборудование, коммуникации и прочие активы, являющиеся неотъемлемой частью инвестиционного имущества – 821 807 тыс. тенге.

В 2024 году произвела капитальный ремонт части здания торгового комплекса, оборудования и коммуникаций на общую сумму 945 108 тыс. тенге.

12. Прочие долгосрочные активы

(в тысячах тенге)

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные авансы выданные	4 500	4 500
Затраты по капитальному ремонту зданий и сооружений	458 802	180 142
Итого	463 302	184 642

13. Выпущенные долговые ценные бумаги

(в тысячах тенге)

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Основной долг по выпущенным облигациям, долгосрочная часть	5 950 000	5 950 000

Дисконт по выпущенным облигациям	(6 952)	(7 267)
Купонное вознаграждение по выпущенным облигациям	159 757	365 482
Итого	6 102 805	6 308 215

5 апреля 2024 года Агентство Республики Казахстан по регулированию и развитию финансового рынка произвело государственную регистрацию второго выпуска негосударственных облигаций Материнской компании, подлежащих частному размещению, на общую сумму 950 000 тыс. тенге. Условия второго выпуска: вид облигаций – купонные облигации без обеспечения, ставка вознаграждения - 25% годовых, номинальная стоимость облигаций – 500 тыс. тенге, срок обращения – 10 лет, выплата вознаграждения ежеквартально. Облигациям второго выпуска присвоен международный идентификационный номер ISIN KZ2P00011091.

Первый выпуск облигаций зарегистрирован 28 сентября 2022 года на общую сумму 5 000 000 тыс. тенге. Условия первого выпуска: вид облигаций – купонные облигации без обеспечения, ставка вознаграждения - 26% годовых, номинальная стоимость облигаций – 500 тыс. тенге, срок обращения – 10 лет, выплата вознаграждения ежеквартально. Облигациям первого выпуска присвоен международный идентификационный номер ISIN KZ2P00008998.

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов купонные облигации размещены в полном объеме.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, за 2025 год

(в тысячах тенге)	31 декабря 2024 года	Начисление вознаграждения	денежные потоки -выплачено	Амортизация дисконта	31 декабря 2025 года
Выпущенные облигации	6 308 215	1 537 500	(1 743 225)	315	6 102 805
Итого	6 308 215	1 537 500	(1 743 225)	315	6 102 805

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, за 2024 год

(в тысячах тенге)	31 декабря 2023 года	денежные потоки - получено	Начисление вознаграждения	денежные потоки - выплачено	дисконт при продаже облигации	Амортизация дисконта	31 декабря 2024 года
Выпущенные облигации	5 308 729	976 147	1 436 804	(1 412 383)	(1 317)	235	6 308 215
Итого	5 308 729	976 147	1 436 804	(1 412 383)	(1 317)	235	6 308 215

14. Краткосрочная кредиторская задолженность

(в тысячах тенге)	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Краткосрочная кредиторская задолженность за услуги и товары	5 675	34 579
в т.ч. краткосрочная кредиторская задолженность связанных сторон	8	40
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность связанных сторон (Примечание 27)	13 125	13 125
Итого	18 800	47 704

15. Обязательства по налогам и другим платежам в бюджет

(в тысячах тенге)	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Налог на имущество	-	984
Налог на добавленную стоимость	17 695	

Прочие налоговые обязательства	133	135
Итого	17 828	1 119

16. Прочие краткосрочные обязательства

<i>(в тысячах тенге)</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Авансы полученные	895 045	436 043
Гарантийные обязательства по договорам	3 674	3 674
Оценочные обязательства по неиспользованным отпускам работников	963	308
Итого	899 682	440 025

Обязательства по договору по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года представлены авансами от арендаторов за услуги аренды. Аванс на сумму 889 784 тыс. тенге (2024: 430 816 тыс. тенге) от связанной стороны ТОО «Property Management ST».

Гарантийные обязательства представляют собой взносы, полученные от арендаторов в качестве обеспечения будущих услуг. Данные гарантийные обязательства будут возвращены арендаторам в случае расторжения контрактов, либо будут зачтены против задолженности от арендаторов в случае задержки очередных арендных платежей.

На 31 декабря 2025 и 2024 годов гарантийные обязательства Группы были признаны по фактической стоимости, так как эффект от временной стоимости денег является не существенным.

Изменение оценочных обязательств по неиспользованным отпускам работников:

<i>(в тысячах тенге)</i>	2025 год	2024 год
Сальдо на начало	308	119
Начисление/(использование)	655	189
Сальдо на конец	963	308

17. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов размер объявленного и оплаченного уставного капитала Материнской компании составляет 81 200 тыс. тенге. В 2025 и 2024 годах дивиденды не распределялись. Информация о составе участников Материнской компании представлена в Примечании 1.

18. Доход от аренды

<i>(в тысячах тенге)</i>	2025 год	2024 год
Доход от аренды торговых площадей	1 676 476	1 683 377
Доход от эксплуатационных услуг	4 286	4 285
Итого	1 680 762	1 687 662

19. Себестоимость услуг

<i>(в тысячах тенге)</i>	2025 год	2024 год
Налоги и прочие платежи в бюджет	69 901	58 301
Страхование и оценка инвестиционной недвижимости	1 437	1 400
Итого	71 338	59 701

20. Доходы/(расходы) по переоценке инвестиционной недвижимости

<i>(в тысячах тенге)</i>	2025 год	2024 год
Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости	568 417	474 124

Расходы от переоценки инвестиционной недвижимости	(68 558)	(270 877)
Итого	499 859	203 247

21. Финансовые доходы

<i>(в тысячах тенге)</i>	2025 год	2024 год
Вознаграждение по размещенным вкладам	2 282	5 690
Дивиденды по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	14 616	2 088
Итого	16 898	7 778

22. Финансовые расходы

<i>(в тысячах тенге)</i>	2025 год	2024 год
Купонное вознаграждение по выпущенным облигациям <i>(Примечание 13)</i>	1 537 500	1 436 804
Амортизация дисконта по выпущенным облигациям <i>(Примечание 13)</i>	315	235
Итого	1 537 815	1 437 039

23. Административные расходы

<i>(в тысячах тенге)</i>	2025 год	2024 год
Расходы по оплате труда	18 604	18 870
Отчисления по оплате труда	2 861	2 433
Услуги банка	812	961
Оценочные обязательства по неиспользованным отпускам работников	655	189
Материалы	13	145
Профессиональные услуги	8 394	4 434
Прочие налоги и другие обязательные платежи в бюджет	228	2 747
Прочие расходы	861	305
Итого	32 428	30 084

24. Прочие доходы/(расходы), нетто

<i>(в тысячах тенге)</i>	2025 год	2024 год
Доходы/(расходы) от реализации инвестиционной недвижимости, нетто	-	1 473
Доходы/(расходы) от реализации запасов, нетто	5 522	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности <i>(Примечание 8)</i>	(26 753)	(51 247)
Расходы от списания инвестиционной недвижимости	-	(961)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(489)	(1 450)
Итого	(21 720)	(52 185)

25. Расходы по подоходному налогу

В 2025 и 2024 годах установленная ставка по корпоративному подоходному налогу для юридических лиц Республики Казахстан составляла 20%. Расходы по подоходному налогу за годы, закончившиеся 31 декабря, сопоставлены с прибылью до налогообложения в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следующим образом:

(в тысячах тенге)	2025 год	2024 год
Расходы по текущему подоходному налогу	-	-
Расход/(экономия) по отложенному подоходному налогу	-	(50 477)
Расходы по подоходному налогу	-	(50 477)

Сверка действующей налоговой ставки

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

(в тысячах тенге)	2025 год	2024 год
Прибыль до налогообложения	534 218	319 678
Установленная ставка подоходного налога	20%	20%
Расчетная сумма налога по установленной ставке	(106 844)	(63 936)
Налоговый эффект невычитаемых расходов и необлагаемого дохода	106 844	13 459
Итого:	-	(50 477)

Отложенные налоговые активы

Различия между требованиями МСФО и налогового законодательства Республики Казахстан приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Ниже подробно представлены налоговые последствия движения этих временных разниц:

(в тысячах тенге)	31 декабря 2023 года	Влияние изменения временных разниц	31 декабря 2024 года	Влияние изменения временных разниц	31 декабря 2025 года
Отложенные налоговые активы					
Дебиторская задолженность	5 673	10 250	15 923	5 350	21 273
Обязательства по вознаграждениям	-	73 096	73 096	(41 145)	31 951
Обязательства по налогам	225	(28)	197	(197)	-
Оценочные обязательства	24	38	62	131	193
Переносимые налоговые убытки	305 670	53 398	359 068	72 054	431 122
Итого активы	311 592	136 754	448 346	36 193	484 539
Отложенные налоговые обязательства					
Инвестиционная недвижимость	(261 115)	(55 307)	(316 422)	(80 633)	(397 055)
Итого обязательства	(261 115)	(55 307)	(316 422)	(80 633)	(397 055)
Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто	50 477	81 447	131 924	(44 440)	87 484
Непризнанные налоговые активы	-	-	131 924	-	87 484

На 31 декабря 2025 и 2024 годов руководство Группы оценило возмещаемость отложенного налога на прибыль и заключило, что Группа не может признать отложенные налоговые активы, так как маловероятно получение налогооблагаемой прибыли, которую можно будет использовать для возмещения активов в последующих налоговых периодах.

26. 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 ии могут ухудшиться вследствие продолжающихся экономических проблем, присущих развивающейся стране, и темпов кредитования экономики и населения. Руководство Группы не может предвидеть ни степень, ни продолжительность экономических трудностей или оценить их влияние, если таковое будет, на финансовые результаты Группы.

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

Корпоративный подоходный налог отражается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с законодательством Республики Казахстан, действующим либо практически вступившим в силу на конец отчетного периода. Расходы по корпоративному подоходному налогу включают в себя текущий и отложенный налоги. Расходы по корпоративному подоходному налогу отражаются в прибыли или убытке за год, если они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе капитала. Расходы по корпоративному подоходному налогу подлежат признанию вне прибыли или убытка, если налог относится к статьям, которые признаны вне прибыли или убытка.

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

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 с компаниями, находящимися под общим контролем участников ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)», были следующими:

<i>(в тысячах тенге)</i>	31 декабря 2024 года	Реализация /поступление	Оплата	31 декабря 2025 года	Описание
ТОО «ARCADA»	-	19 800	(19 800)	-	аренда офиса
ТОО «ARCADA»	(40)	(163)	195	(8)	возмещение затрат
ТОО «ARCADA GROUP»	(291 000)	-	-	(291 000)	приобретение купонных облигаций
ТОО «ARCADA GROUP»	(25 640)	(75 660)	94 575	(6 725)	купонное вознаграждение
ТОО «SB Logistic»	24	-	-	24	аренда офиса
ТОО «Property Management ST»	(2 677 500)	-	676 000	(2 001 500)	приобретение/продажа купонных облигаций

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

ТОО «Property Management ST»	(84 126)	(527 637)	543 260	(68 503)	купонное вознаграждение
ТОО «Property Management ST»	-	1 852 056	(1 852 056)	-	аренда офиса
ТОО «Property Management ST»	-	14 616	(14 616)	-	дивиденды
ТОО «М групп КА»	18 500	12		18 512	аренда офиса
ТОО «AG Строу»	-	70	(70)	-	аренда офиса
ТОО «ММР групп»	-	12	(9)	3	аренда офиса
Нефедов Алексей Петрович	(13 125)	-	-	(13 125)	приобретение доли в уставном капитале ТОО Property Management ST
Нефедов Алексей Петрович	(2 981 500)	(676 000)	-	(3 657 500)	приобретение купонных облигаций
Нефедов Алексей Петрович	(255 716)	(934 203)	1 105 390	(84 529)	купонное вознаграждение
Итого	(6 310 123)	(327 097)	532 869	(6 104 351)	

<i>(в тысячах тенге)</i>	31 декабря 2023 года	Реализация / поступление	Оплата	31 декабря 2024 года	Описание
ТОО «ARCADA»	-	19 800	(19 800)	-	аренда офиса
ТОО «ARCADA»	-	(40)	-	(40)	возмещение затрат
ТОО «ARCADA»	-	(15)	15	-	приобретение запасов
ТОО «ARCADA GROUP»	(291 000)	-	-	(291 000)	приобретение купонных облигаций
ТОО «ARCADA GROUP»	(25 640)	(75 660)	75 660	(25 640)	купонное вознаграждение
ТОО «SB Logistic»	12	12		24	аренда офиса
ТОО «Property Management ST»	(4 182 500)	1 505 000		(2 677 500)	приобретение/продажа купонных облигаций
ТОО «Property Management ST»	(277 105)	(945 766)	1 138 745	(84 126)	купонное вознаграждение
ТОО «Property Management ST»	-	1 852 032	(1 852 032)	-	аренда офиса
ТОО «Property Management ST»	-	2 088	(2 088)	-	дивиденды
ТОО «М групп КА»	9 250	9 262	(12)	18 500	аренда офиса
Нефедов Алексей Петрович	(13 125)	-	-	(13 125)	приобретение доли в уставном капитале ТОО Property Management ST
Нефедов Алексей Петрович	(526 500)	(2 455 000)	-	(2 981 500)	приобретение купонных облигаций
Нефедов Алексей Петрович	(12 168)	(433 868)	190 320	(255 716)	купонное вознаграждение
Итого	(5 318 776)	(522 155)	(469 192)	(6 310 123)	

Вознаграждение руководящему составу

По состоянию на 31 декабря 2025 года ключевой управляющий персонал состоял из 2 человек (2024 год: 2 человека). Совокупное вознаграждение, выплаченное ключевому управленческому персоналу, включает в себя краткосрочные вознаграждения (заработная плата, премии и другие выплаты согласно внутренним положениям Группы).

Общая сумма вознаграждения, выплаченного руководящему составу, отраженная в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе административных расходов составила 14 377 тыс. тенге за 2025 год и 9 923 тыс. тенге за 2024 год.

28. Сегментная отчетность

Информация, предоставляемая руководству Группы для планирования и оценки деятельности, подготовлена в соответствии со структурой Группы. Для целей управления Группа рассматривается как единый сегмент, в соответствии с характером деятельности и оказываемых услуг. В отчетном периоде деятельность Группы представлена в одном операционном сегменте – предоставление недвижимого имущества в аренду. Деятельность осуществляется на территории Республики Казахстан.

29. 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)	31 декабря 2025 года		
	Оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы			
Денежные средства	509	509	509
Вклады размещенные	4 029	4 029	4 029
Краткосрочная дебиторская задолженность	9 098	9 098	9 098
Итого финансовые активы	13 636	13 636	13 636
Выпущенные долговые ценные бумаги	(6 102 805)	(6 102 805)	(6 102 805)
Краткосрочная кредиторская задолженность	(18 800)	(18 800)	(18 800)
Итого финансовые обязательства	(6 121 605)	(6 121 605)	(6 121 605)

(в тысячах тенге)	31 декабря 2024 года		
	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.

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

На 31 декабря 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	-	9 039 788	819 314	9 859 102
Активы и обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Денежные средства	-	509	-	509
Вклады размещенные	-	4 029	-	4 029
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	-	9 098	9 098
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	6 102 805	-	6 102 805
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	-	18 800	18 800

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
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	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 консолидированной 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 2025 и 2024 годах, и они отражены по покупной стоимости (Примечание 7).

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 (Примечание 13).

Инвестиционная недвижимость

При оценке независимым оценщиком инвестиционной недвижимости в части сетей тепло-водо- и электроснабжения, оборудования, коммуникаций и прочих активов был применен затратный метод (Примечание 11).

30. Политика по управлению 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:

<i>(в тысячах тенге)</i>	Общая сумма максимального размера риска	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства	509	539
Вклады размещенные	4 029	5 240
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	62 480	62 480
Краткосрочная дебиторская задолженность	9 098	35 289
Общая сумма кредитного риска	76 116	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	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
АО «Bereke Bank»	Fitch	-	B+/Стабильный	-	1 201
АО «Народный Банк Казахстана»	Moody's	Baa1/Стабильный	Baa1/Стабильный	4 463	4 491
АО «Евразийский банк»	Moody's	Ba1/Негативный	Ba2/Стабильный	33	47
АО «Банк ЦентрКредит»	Moody's	Ba1/Стабильный	Ba1/Стабильный	24	33
Дочерняя организация АО «Банк ВТБ» (Казахстан)	-	-	-	17	6
Итого				4 537	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)	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Не являющиеся кредитно-обесцененными:		
Краткосрочная дебиторская задолженность	115 464	114 902
Итого валовая балансовая стоимость	115 464	114 902
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(106 366)	(79 613)
Итого	9 098	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 31 декабря 2025 года

(в тысячах тенге)	До востребования	Менее 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Более 1 года	Итого
Финансовые активы					
Денежные средства	509	-	-	-	509
Вклады размещенные	-	4 029	-	-	4 029
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	62 480	-	-	-	62 480

**ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»
 ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

Краткосрочная дебиторская задолженность	-	6 369	2 729	-	9 098
Итого	62 989	10 398	2 729	-	76 116
Финансовые обязательства					
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	159 757	-	5 943 048	6 102 805
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	18 800	-	-	18 800
Итого	-	178 557	-	5 943 048	6 121 605
Нетто позиция	62 989	(168 159)	2 729	(5 943 048)	(6 045 489)

На 31 декабря 2024 года

(в тысячах тенге)	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 активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	62 480	-	-	-	62 480
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	35 289	-	-	35 289
Итого	63 019	40 529	-	-	103 548
Финансовые обязательства					
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	(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 она 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.

31. 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.

32. События после отчетной даты

Событий, произошедших после отчетной даты до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, которые требуют корректировки или раскрытия в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности, в Группе не было.

33. Утверждение консолидированной финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность была одобрена руководством Группы и утверждена для выпуска 13 марта 2026 года.