

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

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

и Отчет независимых аудиторов

Алматы, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА	3
ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ	4-7
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 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	12-36

**ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ
2024 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 дочерних организаций (совместно именуемое Группой).

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также результаты деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2024 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 Группе;
- 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 2024 года, была утверждена руководством Группы 31 марта 2025 года.

От имени Руководства Группы:



Нашков М.Е.
Директор

МП

Минбаева И.Н.
Главный бухгалтер

**«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 «Нұрлы-
Тау», корпус 2 Б, 4 этаж, оф. 403
телефоны: 8(727) 311 01 18, 311 01 19, 311
01 20
email: almirconsulting@mail.ru

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

«Утверждаю»
Директор ООО «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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 года по покупной стоимости в сумме 62 480 тыс. тенге, на 31 декабря 2023 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 28).

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 2024 года текущие обязательства Группы превысили ее текущие активы на 452 073 тыс. тенге (на 31 декабря 2023 года: 423 587 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 2024 года составляет 9 181 354 тыс. тенге (на 31 декабря 2023 года: 8 020 660 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 отчеты об оценке объектов инвестиционной недвижимости. Мы проанализировали методологию оценок, примененных независимым оценщиком. Мы сверили объекты инвестиционной недвижимости, оцененные независимым оценщиком, с документами, подтверждающими право собственности на указанные объекты, а также с данными бухгалтерского учета. 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 Компании 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»
(квалификационное свидетельство
аудитора № 0000464 от 14.11.1998 года)



Трегуба И.Е.

31 марта 2025 года, г. Алматы

ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
по состоянию на 31 декабря 2024 года

(в тысячах тенге)

	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
АКТИВЫ			
Краткосрочные активы			
Денежные средства	5	539	2 058
Вклады размещенные	6	5 240	31 326
Финансовые активы, оцениваемые через прибыль или убыток	7	62 480	62 480
Краткосрочная дебиторская задолженность	8	35 289	77 992
Запасы	9	89 745	37 740
Текущий налог на прибыль		12 601	11 648
Прочие краткосрочные активы	10	196 363	123 022
Итого краткосрочных активов		402 257	346 266
Долгосрочные активы			
Инвестиционная недвижимость	11	9 181 354	8 020 660
Нематериальные активы		-	1 000
Прочие долгосрочные активы	12	184 642	47 255
Отложенные налоговые активы	26	-	50 477
Итого долгосрочных активов		9 365 996	8 119 392
ИТОГО АКТИВЫ		9 768 253	8 465 658
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные обязательства			
Выпущенные долговые ценные бумаги	13	365 482	314 913
Краткосрочная кредиторская задолженность	14	47 704	15 333
Обязательства по налогам и другим платежам в бюджет	15	1 119	10 073
Прочие краткосрочные обязательства	16	440 025	429 534
Итого краткосрочных обязательств		854 330	769 853
Долгосрочные обязательства			
Выпущенные долговые ценные бумаги	13	5 942 733	4 993 816
Итого долгосрочных обязательств		5 942 733	4 993 816
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		6 797 063	5 763 669
Капитал			
Уставный капитал	17	81 200	81 200
Нераспределенная прибыль		2 889 990	2 620 789
Итого капитал		2 971 190	2 701 989
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ		9 768 253	8 465 658



МП


Минбаева И.Н.
Главный бухгалтер

Примечания на стр. 12-36 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности



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

за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(в тысячах тенге)	Прим.	2024 год	2023 год
Доход от аренды	18	1 687 662	1 689 219
Себестоимость услуг	19	(59 701)	(116 903)
Валовая прибыль		1 627 961	1 572 316
Доходы/(расходы) по переоценке инвестиционного имущества	20	203 247	204 375
Финансовые доходы	21	7 778	45 187
Финансовые расходы	22	(1 437 039)	(1 331 207)
Расходы по реализации	23	-	(14 436)
Административные расходы	24	(30 084)	(29 507)
Прочие доходы/(расходы)	25	(52 185)	73 656
Прибыль до налогообложения		319 678	520 384
Экономия / (расходы) по подоходному налогу		(50 477)	24 829
Чистая прибыль за период		269 201	545 213
Прочий совокупный доход/убыток		-	-
Всего совокупный доход за год		269 201	545 213



Иванков М.Е.
Директор

МП

Минбаева И.Н.
Главный бухгалтер

Примечания на стр. 12-36 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности



ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(в тысячах тенге)	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
На 31 декабря 2022 года	81 200	2 075 576	2 156 776
Совокупный доход за год	-	545 213	545 213
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



Минбаева И.Н.
Главный бухгалтер

Примечания на стр. 12-36 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности



ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

за год, закончившийся 31 декабря 2024 года
(прямой метод)

(в тысячах тенге)

	2024 год	2023 год
I. Движение денежных средств от операционной деятельности		
1. Поступление денежных средств, всего, в том числе:	1 904 793	2 501 009
реализация услуг	1 436 925	1 818 465
авансы полученные	462 465	560 215
полученные вознаграждения	5 403	32 218
финансирование государством части банковского займа	-	90 000
прочие поступления	-	111
2. Выбытие денежных средств, всего, в том числе:	(516 556)	(1 250 666)
платежи поставщикам за товары и услуги	(53 326)	(577 055)
авансы выданные	(282 976)	(400 036)
выплата вознаграждения по займам полученным	-	(31 348)
выплаты по заработной плате	(14 782)	(33 439)
подходный налог и другие платежи в бюджет	(163 731)	(205 663)
возврат гарантийных взносов по договорам	(1 728)	(1 787)
прочие выплаты	(13)	(1 338)
3. Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности	1 388 237	1 250 343
II. Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
1. Поступление денежных средств, всего	30 205	42 579
реализация инвестиционной недвижимости	2 699	27 071
получение дивидендов	2 088	6 890
заккрытие вкладов	25 418	8 618
2. Выбытие денежных средств, всего	(983 725)	(6 854)
приобретение и капитальный ремонт инвестиционной недвижимости	(983 725)	(6 854)
3. Чистая сумма денежных средств от инвестиционной деятельности	(953 520)	35 725
III. Движение денежных средств от финансовой деятельности		
1. Поступление денежных средств, всего	976 147	285 000
размещение облигаций	976 147	-
получение займов	-	285 000
2. Выбытие денежных средств, всего	(1 412 383)	(1 576 169)
погашение займов	-	(475 526)
выплата купонного вознаграждения по облигациям	(1 412 383)	(1 100 643)
3. Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности	(436 236)	(1 291 169)
Чистое изменение в денежных средствах	(1 519)	(5 101)
Влияние обменных курсов валют к тенге	-	-
Денежные средства на начало отчетного периода	2 058	7 159
Денежные средства на конец отчетного периода	539	2 058



Минбаева И.Н.

Минбаева И.Н.
Главный бухгалтер

Примечания на стр. 12-36 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности



1. Общая часть

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 вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Кроме того, обесценение казахстанского тенге и снижение цены нефти на мировых рынках увеличили уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

Представленная 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.

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 2024 года и 31 декабря 2023 года участниками Материнской компании являются:

(в тыс. тенге)	Доля участия (%)	
	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 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 2024 и 2023 годов Компания имеет одну дочернюю организацию:

Наименование предприятия	Фактическое местонахождение	Доля участия (%)		Вид деятельности
		31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 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 2024 году.

Материнская компания и ее дочерняя организация не имеют филиалов.

Списочная численность работников Группы по состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов составляет 3 человека.

2. Основа подготовки консолидированной финансовой отчетности

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

Отчетный год охватывает период с 01 января по 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 2024 года текущие обязательства Группы превысили ее текущие активы 452 073 тыс. тенге (на 31 декабря 2022 года: на 423 587 тыс. 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.

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

3. Существенная информация об учетной политике

Консолидация

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность материнской компании и ее дочерней организации по состоянию на 31 декабря 2024 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 убытка 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 сальдо 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 30.

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 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 инвестиционного имущества. 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 подходного 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, Компания осуществляет платежи в размере 10% от заработной платы работников, но не более 425 тыс. тенге в месяц (2023 год: 350 тыс. тенге) в качестве отчислений в накопительные пенсионные фонды. С 1 января 2024 года компания осуществляет уплату обязательных пенсионных взносов работодателя в размере 1,5% от ежемесячного дохода



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

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.

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.

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.

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.

В состав финансовых расходов Группа включает вознаграждение по банковским займам, 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.

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.

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.

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.

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 2024 года и 31 декабря 2023 года Группа не имеет финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Новые и пересмотренные международные стандарты финансовой отчетности

Ряд новых стандартов и поправок к действующим стандартам вступили в силу для годовых отчетных периодов, начавшихся 1 января 2024 года. Требования этих стандартов и поправок к действующим стандартам были рассмотрены руководством Группы при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных»

В январе 2020 года были выпущены поправки, в которых уточняются требования к классификации обязательств как краткосрочных, так и долгосрочных. В июне 2022 года в окончательной редакции были опубликованы поправки, ранее представленные в предварительном проекте «Долгосрочные обязательства с ковенантами».

В поправках разъясняется следующее:

- что понимается под правом отсрочить урегулирование обязательств;

- право отсрочить урегулирование обязательства должно существовать на конец отчетного периода;
- на классификацию обязательств не влияет вероятность того, что организация воспользуется своим правом на отсрочку;
- условия обязательства не будут влиять на его классификацию, только если встроенный в конвертируемое обязательство производный инструмент сам является долевым инструментом.

Кроме того, необходимо раскрывать информацию, когда обязательство, возникающее из кредитного договора, классифицируется как долгосрочное и право организации отсрочить урегулирование данного обязательства зависит от соблюдения будущих ковенантов в течение двенадцати месяцев.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 – «Соглашения о финансировании поставщиков»

Поправки разъясняют характеристики соглашений о финансировании поставщиков и содержатся требования о дополнительном раскрытии таких соглашений. Требования к раскрытию информации должны помочь пользователям финансовой отчетности понять влияние соглашений о финансировании поставщиков на обязательства организации, ее денежные потоки и подверженность риску ликвидности. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 – «Обязательства по аренде при продаже с обратной арендой»

Поправки уточняют требования, которые продавец-арендатор использует при оценке обязательства по аренде, возникающего в результате операции продажи с обратной арендой таким образом, чтобы исключить признание любых сумм прибыли или убытка, относящихся к сохраненному продавцом-арендатором праву пользования.

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

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

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

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

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

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

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

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

Информация о справедливой стоимости долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, отражено в Примечаниях 7 и 30.

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 30.

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 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства в кассе	1	1 104
Денежные средства на текущих банковских счетах в тенге	538	954
Итого	539	2 058

Денежные средства Группы являются не обремененными и свободны от залоговых обязательств. На основании информации о кредитном качестве денежных средств, представленной в Примечании 31, руководство Группы считает, что создание резерва под ожидаемые кредитные убытки не требуется.

6. Вклады размещенные

(в тысячах тенге)	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
АО "Народный Банк Казахстана"	4 057	23 296
АО "Bereke Bank"	1 183	8 030
Итого	5 240	31 326

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 31.

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

(в тысячах тенге)	Доля участия, %	31 декабря 2024 года	Доля участия, %	31 декабря 2023 года
ТОО «Property Management ST»	0,522%	62 480	0,522%	62 480
Итого		62 480		62 480

В 2013 году Группа 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 Группа приобрела дополнительно 0,45% доли в уставном капитале ТОО «Property Management ST» на сумму 2 250 тыс. тенге.

В апреле 2022 года Группа 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 Группы снизилась до 0,522%.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов Группа не производила оценку справедливой стоимости долевых финансовых активов, информация об уровне иерархии справедливой стоимости представлена в Примечании 30.

8. Краткосрочная дебиторская задолженность

(в тысячах тенге)	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Дебиторская задолженность по аренде	114 902	104 272
в т.ч. дебиторская задолженность связанных сторон	18 524	9 262

Дебиторская задолженность по услугам фитнес-клуба	-	2 086
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(79 613)	(28 366)
Итого	35 289	77 992

Изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки:

<i>(в тысячах тенге)</i>	2024 год	2023 год
Сальдо на начало	(28 366)	(11 971)
Расходы по формированию резервов под ожидаемые кредитные убытки	(51 247)	(16 395)
Сальдо на конец	(79 613)	(28 366)

9. Запасы

<i>(в тысячах тенге)</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Материалы для текущего ремонта и техобслуживания торгового комплекса	88 616	36 611
Принадлежности для тренажерного зала	1 044	1 004
Прочие материалы	85	125
Итого	89 745	37 740

10. Прочие краткосрочные активы

<i>(в тысячах тенге)</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Авансы выданные	189 685	122 751
Задолженность работников	10	9
Налог на добавленную стоимость к возмещению	6 271	-
Текущие налоговые активы по прочим налогам	295	170
Предоплата за страхование и подписку	102	92
Итого	196 363	123 022

11. Инвестиционная недвижимость

<i>(в тысячах тенге)</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Здание ТРЦ ASIA PARK	4 271 811	3 453 783
Здание автомойки	48 168	46 718
Здание шиномонтажа	10 382	9 622
Земельный участок	4 029 186	3 666 239
Сети тепло-водо- и электроснабжения	178 987	223 760
Инвестиционная недвижимость в виде оборудования и коммуникаций	483 044	500 485
Прочая инвестиционная недвижимость	159 776	120 053
Итого	9 181 354	8 020 660

Движение по инвестиционной недвижимости:

Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года	7 137 178
Частичный капитальный ремонт инвестиционной недвижимости	682 034
Приобретение	5 119
Доход/(убыток) от переоценки инвестиционной недвижимости	204 376
Выбытие	(8 047)
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

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.

После проведения оценки на 31 декабря 2023 года Группа в 2024 году произвела капитальный ремонт части здания торгового комплекса, оборудования и коммуникаций на общую сумму 945 108 тыс. тенге.

В 2023 году Группа произвела оценку инвестиционной недвижимости с привлечением оценочной компании ТОО «NP-Service Company» по договору №231 от 13 декабря 2023 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 22 февраля 2024 года составляет 8 020 660 тыс. тенге, в том числе:

- здания и строения – 3 510 124 тыс. тенге;
- земельные участки – 3 666 239 тыс. тенге;
- оборудование, коммуникации и прочие активы, являющиеся неотъемлемой частью инвестиционного имущества – 844 297 тыс. тенге.

12. Прочие долгосрочные активы

(в тысячах тенге)	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочные авансы выданные	4 500	4 500
Затраты по капитальному ремонту зданий и сооружений	180 142	42 755
Итого	184 642	47 255

13. Выпущенные долговые ценные бумаги

(в тысячах тенге)	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Основной долг по выпущенным облигациям, долгосрочная часть	5 950 000	5 000 000
Дисконт по выпущенным облигациям	(7 267)	(6 184)
Купонное вознаграждение по выпущенным облигациям	365 482	314 913
Итого	6 308 215	5 308 729

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 2024 и 2023 годов купонные облигации размещены в полном объеме.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, за 2024 год

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

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, за 2023 год

(в тысячах тенге)	31 декабря 2022 года	денежные потоки - получено	денежные потоки - выплачено	амортизация дисконта	начисление вознаграждения	31 декабря 2023 года
Банковские займы	190 526	285 000	(475 526)	-	-	-
Выпущенные облигации	5 109 209	-	(1 100 643)	163	1 300 000	5 308 729
Итого	5 299 735	285 000	(1 576 169)	163	1 300 000	5 308 729

14. Краткосрочная кредиторская задолженность

(в тысячах тенге)	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Краткосрочная кредиторская задолженность за услуги и товары	34 579	2 208
в т.ч. краткосрочная кредиторская задолженность связанных сторон	40	-
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность связанных сторон	13 125	13 125
Итого	47 704	15 333

15. Обязательства по налогам и другим платежам в бюджет

(в тысячах тенге)	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Налог на имущество	984	1 123
Налог на добавленную стоимость	-	8 940
Прочие налоговые обязательства	135	10
Итого	1 119	10 073

16. Прочие краткосрочные обязательства

<i>(в тысячах тенге)</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Авансы полученные	436 043	418 371
Гарантийные обязательства по договорам	3 674	11 044
Оценочные обязательства по неиспользованным отпускам работников	308	119
Итого	440 025	429 534

Изменение оценочных обязательств по неиспользованным отпускам работников:

<i>(в тысячах тенге)</i>	2024 год	2023 год
Сальдо на начало	119	2 661
Начисление/(использование)	189	(2 542)
Сальдо на конец	308	119

17. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов размер объявленного и оплаченного уставного капитала Материнской компании составляет 81 200 тыс. тенге. В 2023 и 2022 годах дивиденды не распределялись. Информация о составе участников Материнской компании представлена в Примечании 1.

18. Доход от аренды

<i>(в тысячах тенге)</i>	2024 год	2023 год
Доход от аренды торговых площадей	1 683 377	1 598 029
Доход от услуг фитнес-клуба	-	79 654
Доход от эксплуатационных услуг	4 285	11 536
Итого	1 687 662	1 689 219

19. Себестоимость услуг

<i>(в тысячах тенге)</i>	2024 год	2023 год
Налоги и прочие платежи в бюджет	58 301	55 923
Страхование и оценка инвестиционной недвижимости	1 400	546
Аренда тренажерных залов	-	60 434
Итого	59 701	116 903

20. Доходы/(расходы) по переоценке инвестиционного имущества

<i>(в тысячах тенге)</i>	2024 год	2023 год
Доходы от переоценки инвестиционной недвижимости	474 124	968 604
Расходы от переоценки инвестиционной недвижимости	(270 877)	(764 229)
Итого	203 247	204 375

21. Финансовые доходы

<i>(в тысячах тенге)</i>	2024 год	2023 год
Вознаграждение по размещенным вкладам	5 690	38 297
Дивиденды по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 088	6 890
Итого	7 778	45 187

22. Финансовые расходы

(в тысячах тенге)	2024 год	2023 год
Вознаграждение по банковским займам	-	31 044
Купонное вознаграждение по выпущенным облигациям	1 436 804	1 300 000
Амортизация дисконта по выпущенным облигациям	235	163
Итого	1 437 039	1 331 207

23. Расходы по реализации

(в тысячах тенге)	2024 год	2023 год
Расходы по оплате труда	-	10 457
Отчисления по оплате труда	-	1 130
Реклама	-	2 849
Итого	-	14 436

24. Административные расходы

(в тысячах тенге)	2024 год	2023 год
Расходы по оплате труда	18 870	17 815
Отчисления по оплате труда	2 433	1 953
Услуги банка	961	2 815
Оценочные обязательства по неиспользованным отпускам работников	189	(2 542)
Материалы	145	2 941
Профессиональные услуги	4 434	3 629
Прочие налоги и другие обязательные платежи в бюджет	2 747	467
Прочие расходы	305	2 429
Итого	30 084	29 507

25. Прочие доходы/(расходы)

(в тысячах тенге)	2024 год	2023 год
Доходы/(расходы) от реализации инвестиционного имущества, нетто	1 473	15 670
Доходы по государственным субсидиям	-	90 000
Доходы/(расходы) от реализации запасов, нетто	-	(2 505)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности (Примечание 8)	(51 247)	(16 395)
Расходы от списания сомнительной задолженности	-	(11 868)
Расходы от списания инвестиционного имущества	(961)	(1 947)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(1 450)	701
Итого	(52 185)	73 656

26. Экономия/(расходы) по подоходному налогу

В 2023 и 2022 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:

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

<i>(в тысячах тенге)</i>	2024 год	2023 год
Расходы по текущему подоходному налогу	-	-
Экономия/(расходы) по отложенному подоходному налогу	(50 477)	24 829
Итого экономия/(расходы) по подоходному налогу	(50 477)	24 829

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:

<i>(в тысячах тенге)</i>	2024 год	2023 год
Прибыль до налогообложения	319 678	520 384
Установленная ставка подоходного налога	20%	20%
Расчетная сумма налога по установленной ставке	(63 936)	(104 077)
Налоговый эффект невычитаемых расходов и необлагаемого дохода	13 459	128 906
Итого:	(50 477)	24 829

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 финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Ниже подробно представлены налоговые последствия движения этих временных разниц:

<i>(в тысячах тенге)</i>	31 декабря 2022 года	Влияние изменения временных разниц	31 декабря 2023 года	Влияние изменения временных разниц	31 декабря 2024 года
Отложенные налоговые активы					
Дебиторская задолженность	2 394	3 279	5 673	(5 673)	15 923
Обязательства по вознаграждениям	23 172	(23 172)	-	-	73 096
Обязательства по налогам	77	148	225	(225)	197
Оценочные обязательства	533	(509)	24	(24)	62
Переносимые налоговые убытки	301 772	3 898	305 670	(305 670)	359 068
Итого активы	327 948	(16 356)	311 592	(311 592)	448 346
Отложенные налоговые обязательства					
Инвестиционное имущество	(302 300)	41 185	(261 115)	261 115	(316 422)
Итого обязательства	(302 300)	41 185	(261 115)	261 115	(316 422)
Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто	25 648	24 829	50 477	(50 477)	131 924
Непризнанные налоговые активы	-	-	-	-	131 924

На 31 декабря 2024 года 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.

27. Условные обязательства

Политические и экономические условия в Республике Казахстан

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

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

Судебные иски

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

Налогообложение

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

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

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

28. 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 2024 году и 2023 году операции со связанными сторонами компаний, находящихся под общим контролем участников ТОО «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)», были следующими:

(в тысячах тенге)	31 декабря 2023 года	Реализация /поступление	Оплата	31 декабря 2024 года	Описание
TOO ARCADA	-	19 800	(19 800)	-	аренда офиса
TOO ARCADA	-	(40)	-	(40)	возмещение затрат
TOO ARCADA	-	(15)	15	-	приобретение запасов

ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ASIA PARK (АЗИЯ ПАРК)»
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

TOO ARCADA GROUP	(291 000)	-	-	(291 000)	приобретение купонных облигаций
TOO ARCADA GROUP	(25 640)	(75 660)	75 660	(25 640)	купонное вознаграждение
TOO SB Logistic	12	12		24	аренда офиса
TOO Property Management ST	(4 182 500)	1 505 000		(2 677 500)	приобретение/продажа купонных облигаций
TOO Property Management ST	(277 105)	(945 766)	1 138 745	(84 126)	купонное вознаграждение
TOO Property Management ST	-	1 852 032	(1 852 032)	-	аренда офиса
TOO Property Management ST	-	2 088	(2 088)	-	дивиденды
TOO М групп КА	9 250	9 262	(12)	18 500	аренда офиса
Нефедов Алексей Петрович	(13 125)	-	-	(13 125)	приобретение доли в уставном капитале TOO Property Management ST
Нефедов Алексей Петрович	(526 500)	(2 455 000)	-	(2 981 500)	приобретение купонных облигаций
Нефедов Алексей Петрович	(12 168)	(433 868)	190 320	(255 716)	купонное вознаграждение
Итого	(5 318 776)	(522 155)	(469 192)	(6 310 123)	

(в тысячах тенге)	31 декабря 2022 года	Реализация /поступление	Оплата	31 декабря 2023 года	Описание
TOO ARCADA	-	19 800	(19 800)	-	аренда офиса
TOO ARCADA GROUP	-	(291 000)	-	(291 000)	приобретение купонных облигаций
TOO ARCADA GROUP	-	(44 555)	18 915	(25 640)	купонное вознаграждение
TOO SB Logistic	-	12	-	12	аренда офиса
TOO SB Logistic	-	(179 433)	179 433	-	соглашение о взаимозачете
TOO Property Management ST	(4 200 000)	17 500	-	(4 182 500)	приобретение купонных облигаций
TOO Property Management ST	(97 067)	(1 263 128)	1 083 090	(277 105)	купонное вознаграждение
TOO Property Management ST	100 000	1 730 064	(1 830 064)	-	аренда офиса
TOO Property Management ST	-	6 890	(6 890)	-	дивиденды
TOO М групп КА	-	27 762	(18 512)	9 250	аренда офиса
TOO М групп КА	(18 489)	18 489	-	-	купонное вознаграждение
TOO М групп КА	(800 000)	800 000	-	-	приобретение купонных облигаций
Нефедов Алексей Петрович	(13 125)	-	-	(13 125)	приобретение доли в уставном капитале TOO Property Management ST
Нефедов Алексей Петрович	-	(526 500)	-	(526 500)	приобретение купонных облигаций
Нефедов Алексей Петрович	-	(37 811)	25 643	(12 168)	купонное вознаграждение
Итого	(5 028 681)	278 090	(568 185)	(5 318 776)	



Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал представлен руководством Группы. 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 9 923 тыс. тенге за 2024 год и 16 953 тыс. тенге за 2023 год.

29. 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.

30. 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 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)

(в тысячах тенге)	31 декабря 2023 года		
	Оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы			
Денежные средства	2 058	2 058	2 058
Вклады размещенные	31 326	31 326	31 326
Краткосрочная дебиторская задолженность	77 992	77 992	77 992
Итого финансовые активы	111 376	111 376	111 376
Выпущенные долговые ценные бумаги	(5 308 729)	(5 308 729)	(5 308 729)
Краткосрочная кредиторская задолженность	(15 333)	(15 333)	(15 333)
Итого финансовые обязательства	(5 324 062)	(5 324 062)	(5 324 062)

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

На 31 декабря 2024 года

(в тысячах тенге)	Котировки на активных рынках (Уровень 1)	Существенные наблюдаемые исходные данные Уровень 2	Существенные ненаблюдаемые исходные данные Уровень 3	Итого
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости				
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	62 480	62 480
Инвестиционная недвижимость	-	8 359 547	821 807	9 181 354
Активы и обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Денежные средства	-	539	-	539
Вклады размещенные	-	5 240	-	5 240
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	-	35 289	35 289
Финансовые обязательства	-	6 308 215	-	6 308 215
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	-	47 704	47 704

На 31 декабря 2023 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	-	8 020 660	-	8 020 660
Активы и обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Денежные средства	-	2 058	-	2 058
Вклады размещенные	-	31 326	-	31 326
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	-	77 992	77 992
Финансовые обязательства	-	5 308 729	-	5 308 729
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	-	15 333	15 333

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

Методики оценки и допущения

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

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включены в Уровень 3 иерархии источников оценок справедливой стоимости в связи с тем, что Группа не производила оценку справедливой стоимости долевых финансовых активов в 2024 и 2023 годах, и они отражены по покупной стоимости (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 и коммуникаций, был применен затратный метод (Примечание 11).

31. 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:

(в тысячах тенге)	Общая сумма максимального размера риска	
	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства	539	2 058
Вклады размещенные	5 240	31 326
Финансовые инвестиции, оцениваемые через прибыль или убыток	62 480	62 480

Краткосрочная дебиторская задолженность	35 289	77 992
Общая сумма кредитного риска	103 548	173 856

Денежные средства

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

(в тысячах тенге)	Рейтинговое агентство	2024 год	2023 год	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
АО "Bereke Bank"	Fitch	B+/Стабильный	BB/Стабильный	1 201	32 280
АО "Народный Банк Казахстана"	Moody's	Baa1/Стабильный	Baa2/Стабильный	4 491	-
АО "Евразийский банк"	Moody's	Ba2/Стабильный	Ba3/Стабильный	47	-
АО "Банк ЦентрКредит"	Moody's	Ba1/Стабильный	Ba2/Стабильный	33	-
Дочерняя организация АО "Банк ВТБ" (Казахстан)	-	-	-	6	-
Итого				5 778	32 280

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 2024 года	31 декабря 2023 года
Не являющиеся кредитно-обесцененными:		
Краткосрочная дебиторская задолженность	114 902	106 358
Итого валовая балансовая стоимость	114 902	106 358
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(79 613)	(28 366)
Итого	35 289	77 992
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 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 инвестиции, оцениваемые через прибыль или убыток	62 480	-	-	-	62 480
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	35 289	-	-	35 289
Итого	63 019	40 529	-	-	103 548
Финансовые обязательства					
Финансовые обязательства	-	(365 482)	-	(5 950 000)	(6 315 482)
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	(28 622)	(19 082)	-	(47 704)
Итого	-	(394 104)	(19 082)	(5 950 000)	(6 363 186)
Нетто позиция	63 019	(353 575)	(19 082)	(5 950 000)	(6 259 638)

На 31 декабря 2023 года

(в тысячах тенге)	До востребования	менее 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	Более 1 года	Итого
Финансовые активы					
Денежные средства	2 058	-	-	-	2 058
Вклады размещенные	-	31 326	-	-	31 326
Финансовые инвестиции, оцениваемые через прибыль или убыток	62 480	-	-	-	62 480
Краткосрочная дебиторская задолженность	-	54 594	23 398	-	77 992
Итого	64 538	85 920	23 398	-	173 856
Финансовые обязательства					
Финансовые обязательства	-	(314 913)	-	(5 000 000)	(5 314 913)
Краткосрочная кредиторская задолженность	-	(15 333)	-	-	(15 333)
Итого	-	(330 246)	-	(5 000 000)	(5 330 246)
Нетто позиция	64 538	(244 326)	23 398	(5 000 000)	(5 156 390)

Рыночный риск

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

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

Процентный риск

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

Прочий ценовой риск

Группа незначительно подвержена влиянию ценового риска вследствие редких операций с торговыми финансовыми инструментами.

Операционный риск

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

32. 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.

33. 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.

34. Утверждение консолидированной финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность была одобрена руководством Группы и утверждена для выпуска 31 марта 2025 года.