



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ ТОВАРИЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «MARDEN PROPERTY»

Инвестиционный меморандум составлен по состоянию на 01 июля 2025 года.

Финансовые показатели представлены на основе аудированной годовой финансовой отчетности за 2023 и 2024 годы и неаудированной промежуточной финансовой отчетности за период, закончившийся 31 марта 2025 года.

Финансовый консультант АО «Jusan Invest»



Уважаемые инвесторы,

настоящий инвестиционный меморандум составлен с целью включения облигаций товарищества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Marden Property» (далее – «**Эмитент**», «**Компания**», «**Товарищество**») в сектор «Долговые ценные бумаги» категории «Облигации» площадки «Альтернативная» официального списка акционерного общества «Казахстанская фондовая биржа» (далее – «**Биржа**»), а также с целью формирования у потенциальных инвесторов достоверного представления о деятельности и перспективах работы Эмитента.

Настоящий документ подготовлен при участии акционерного общества «First Heartland Jusan Invest» (далее – «**Финансовый консультант**», АО «**Jusan Invest**»), выступающего в качестве финансового консультанта Эмитента.

Инвестиционный меморандум составлен по состоянию на **01 июля 2025 года** и содержит информацию о деятельности Эмитента и отрасли, в которой он функционирует, подготовленную Эмитентом и Финансовым консультантом, а также полученную из общедоступных официальных статистических отчетов, пресс-релизов информационных агентств и других официальных источников. Сведения о финансовых показателях Эмитента подготовлены на основе аудированной годовой финансовой отчетности Эмитента за 2023-2024 годы и неаудированной промежуточной финансовой отчетности на **31 марта 2025 года**.

Настоящий документ предоставляется только в целях информирования потенциальных инвесторов и иных заинтересованных лиц о результатах деятельности Эмитента и не может служить документальным основанием для обоснования принятия какого-либо решения об инвестировании или отказе от инвестирования и не должен рассматриваться как официальная рекомендация со стороны Эмитента или Финансового консультанта. Каждый инвестор должен самостоятельно сделать свою независимую оценку и принять решение об инвестировании.

Настоящий инвестиционный меморандум (полностью и/или частично) не является основанием для возникновения какого-либо обязательства со стороны Эмитента или Финансового консультанта.

В случае возникновения вопросов в отношении информации, содержащейся в настоящем инвестиционном меморандуме, заинтересованные лица могут обращаться к следующим контактными лицам:

- **контактные лица Эмитента:**
Тайпанов Ерлан Маратович, Финансовый Директор
тел: +7 (701) 070-17-18, e-mail: cfo_mp@marden.kz
- **контактное лицо Финансового консультанта:**
Әнел Назарбекова, Аналитик, Департамент корпоративных финансов
тел.: +7 (708) 225-49-85, e-mail: a.nazarbekova@jusaninvest.kz

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ	5
Наименование эмитента и его организационно-правовая форма.....	5
Регистрационные данные	5
Юридический и фактический адреса.....	5
История образования и деятельности эмитента	5
Филиалы и представительства	5
Сведения о наличии рейтингов	6
Сведения о лицензиях/ разрешениях	7
Участие в капитале других юридических лиц	7
Информация об участии Эмитента в банковском или страховом холдинге, банковском конгломерате, страховой группе, промышленной группе, ассоциациях, консорциумах	7
РАЗДЕЛ 2. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ (УЧАСТНИКИ)	7
Структура органов управления эмитента	7
Акционеры (участники) эмитента	9
Информация об IPO (SPO).....	9
Члены Совета Директоров (наблюдательного совета) Эмитента	9
Коллегиальный (Единоличный) исполнительный орган эмитента	9
Иные органы Эмитента.....	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА	11
Отрасль эмитента.....	11
Конкуренты эмитента	11
Сведения о поставщиках и потребителях эмитента	11
Внешние факторы, влияющие на эффективность деятельности эмитента.....	12
Внутренние факторы, влияющие на эффективность деятельности эмитента.....	12
Сведения об участии в судебных процессах/ о примененных мерах воздействия.....	12
Основные риски, связанные с деятельностью Эмитента	12
Данные о деятельности эмитента в области устойчивого развития	14
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВЫХ УСЛУГАХ, АУДИТОРАХ ЭМИТЕНТА.....	15
Сведения о финансовых услугах	15
Сведения об аудиторских организациях	15
РАЗДЕЛ 5. ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА.....	16
Отчет о финансовом положении	16
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	17
Отчет об изменениях в собственном капитале	17
Отчет о движении денежных средств.....	18
РАЗДЕЛ 6. РАСШИФРОВКА ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЭМИТЕНТА.....	20
АКТИВЫ.....	20
Основные средства и инвестиционная недвижимость	20
Нематериальные активы	20

Финансовые активы	21
Займы выданные/ финансовая помощь.....	21
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21
Деньги и их эквиваленты, вклады размещенные	22
Прочие активы	22
Активы, связанные с осуществлением страховой деятельности	22
ПАССИВЫ	23
Уставной капитал	23
Резервный капитал/ прочие виды резервов	23
Займы, полученные/ полученная финансовая помощь	23
Выпущенные долговые ценные бумаги.....	23
Кредиторская задолженность	23
Привлеченные вклады (применимо для банков второго уровня)	23
Прочие обязательства	24
Обязательства, связанные с осуществлением страховой деятельности	24
ДОХОДЫ/РАСХОДЫ	24
Доходы от основной деятельности (объем реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) или процентные доходы)	24
Расходы от основной деятельности (себестоимость реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) или процентные расходы)	24
Доходы/расходы от финансовой деятельности нефинансовых организаций (процентные доходы/расходы).....	25
Комиссионные доходы/ расходы	25
Заработанные премии/произошедшие убытки, за вычетом переданных на перестрахование	25
Прочие доходы/расходы, не указанные выше	25
РАЗДЕЛ 7. КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ФИНАНСОВЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ЭМИТЕНТА	26
Коэффициенты для нефинансовых организаций.....	26

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

Наименование эмитента и его организационно-правовая форма

Сведения о наименовании и организационно-правовой форме:

	Полное наименование	Сокращенное наименование
На государственном языке	«Басқару компаниясы «Marden Property» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі	«Басқару компаниясы «Marden Property» ЖШС
На русском языке	Товарищество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Marden Property»	ТОО «Управляющая компания «Marden Property»
На английском языке	«Managing Company «Marden Property» Limited Liability Partnership	«Managing Company «Marden Property» LLP

Сведения о предыдущих наименованиях Эмитента:

Наименование компании	Дата смены наименования
ТОО "EURASIAN GROUP"	25.07.2007 г. - 29.06.2015 г.
ТОО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ" MARDEN REALTY"	29.06.2015 г. - 06.10.2015 г.
ТОО «Управляющая компания «Marden Property»	06.10.2015 г. – по настоящее время

Регистрационные данные

Бизнес-идентификационный номер Эмитента: 070740011419

Дата первичной государственной регистрации Эмитента – 25 июля 2007 года

Дата последней государственной перерегистрации Эмитента в связи с изменением состава участников – 05 января 2024 года

Юридический и фактический адреса

Юридический адрес	Республика Казахстан, Z10K8H7, г. Астана, район Сарыарка, улица Бейбітшілік, здание 14
Фактический адрес	Республика Казахстан, A15G7M6, г. Алматы, р/н Бостандыкский, ул. Байзакова 280, этаж 21, северная башня МФК Almaty Towers
Телефон	+7 707 278 78 78
E-mail	info@marden.kz
Корпоративный сайт	https://marden.kz/

История образования и деятельности эмитента

Эмитент образовался 25.07.2007 года.

25.07.2007 г. - 10.12.2009 г. учредителем Эмитента являлось ТОО "EURASIAN MANAGEMENT".

10.12.2009 г. - 18.01.2016 г. участником Эмитента стал Какенов Жулдыз Марденович.

18.01.2016 г. - 02.11.2017 г. участником Эмитента стала Какенова Бадига Жатаевна.

02.11.2017 г. является датой, с которой крупный холдинг ТОО «Mercury Properties» вошел в состав участников Эмитента с долей в 49%. Это позволило Эмитенту вырасти в ускоренном порядке.

11.11.2021 г. ТОО «Mercury Properties» увеличило свою долю участия в уставном капитале Эмитента до 70%.

05.01.2024 г. Какенова Бадига Жатаевна осуществила регистрацию обратного выкупа 70% доли у ТОО «Mercury Properties» и стала единственным участником Эмитента.

На дату составления инвестиционного меморандума Эмитент не имеет в собственности объекты недвижимости, однако активно арендует помещения у сторонних собственников и осуществляет всестороннее управление этими объектами.

Такая модель операционной деятельности позволяет компании сохранять высокую степень гибкости и адаптивности, минимизируя капитальные затраты, связанные с приобретением недвижимого имущества, и одновременно обеспечивая присутствие на рынке в стратегически важных локациях.

Эмитент реализует широкий спектр услуг в сфере недвижимости и смежных отраслей. Основной деятельностью компании являются операции с недвижимостью, управление объектами, аренда и предоставление сопутствующих услуг. В рамках этого направления Эмитент осуществляет техническую эксплуатацию зданий, включая инженерное обслуживание, контроль функционирования коммуникационных систем, обеспечение безопасности и санитарно-гигиенических условий. Значительную долю в деятельности занимает предоставление клининговых услуг как для коммерческих, так и для производственных объектов.

Эмитент также предоставляет услуги брокериджа и сопровождает проекты на всех этапах строительства: от планирования и проектирования до сдачи объекта в эксплуатацию. В рамках управления проектами компания предлагает комплексный подход, включая архитектурное и инженерное проектирование, отделочные и дизайнерские работы, подбор оборудования и материалов, а также организацию строительных и монтажных работ. Это делает компанию универсальным исполнителем в области девелопмента и эксплуатации недвижимости.

Компания оказывает коммерческие, посреднические, маркетинговые и информационные услуги для различных типов объектов: бизнес-центров, офисов, складских и логистических комплексов, промышленных парков, торгово-развлекательных центров, бутиков, гостиниц, ресторанов, зон отдыха, туристических баз, а также объектов производственной и коммерческой недвижимости. Такой разнообразный клиентский портфель свидетельствует о высокой степени экспертизы и способности адаптировать сервисы под нужды разных отраслей и типов собственности.

В дополнение к вышеперечисленному, Эмитент осуществляет реализацию строительных проектов, включая подготовку строительных участков, проведение проектно-строительных работ, поставку и реализацию строительной и дорожно-строительной техники, оборудования, агрегатов и механизмов. Компания также занимается импортом оборудования и комплектующих, а также предлагает услуги по ремонту, логистике и транспорту, что обеспечивает полное покрытие жизненного цикла объектов - от идеи и проектирования до эксплуатации и модернизации.

Таким образом, Эмитент представляет собой многофункциональную и универсальную компанию, способную предоставлять комплексные решения в сфере управления недвижимостью, строительства, эксплуатации и сервисного сопровождения объектов различного назначения. Широкий спектр предоставляемых услуг, опыт в управлении проектами различной сложности и ориентация на качество позволяют компании эффективно функционировать в условиях конкурентного рынка и обеспечивать устойчивое развитие своего бизнеса.

На 01 июля 2025 года Эмитент оказывает услуги следующим крупным объектам недвижимости:

- в г. Астана - БЦ «Emerald Tower», АО «Национальная компания «Қазақстан темір жолы», БЦ «Алма-Ата», БЦ «Marden».
- в г. Алматы - ТРЦ «MOSKVA Metropolitan», ТРЦ «Sputnik Mall», ТЦ «Car City», БЦ «AFD-C», Коворкинг-центр SmArt.Point, ТРЦ «Promenade».
- в г. Актау – БЦ «Звезда Актау», ТЦ «Астана».
- в г. Атырау - БЦ «Каспий».

Филиалы и представительства

По состоянию на 01 июля 2025 года у Эмитента имеется следующий филиал:

Наименование	Дата регистрации	Юридический и фактический адрес	Первый руководитель
Филиал Товарищество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Marden Property" в г. Алматы. БИН: 240141026546	23.01.2024 г.	Республика Казахстан, А15G7M6, г. Алматы, р/н Бостандыкский, ул. Байзакова 280, этаж 21, северная башня	Асаинов Адильбек Каергельдиевич

Сведения о наличии рейтингов

По состоянию на 01 июля 2025 года Эмитенту не присвоены рейтинговые оценки международных рейтинговых агентств.

Сведения о лицензиях/ разрешениях

По состоянию на 01 июля 2025 года у Эмитента имеются следующие лицензии:

№	Номер лицензии	Дата выдачи	Лицензиар/УО	Вид деятельности
1	19018926	13.09.2019 г. Срок действия: бессрочная	Государственное учреждение "Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан". Акимат города Астаны.	Строительно-монтажные работы, Особые условия III категория, Примечание - Неотчуждаемая, класс 1

Участие в капитале других юридических лиц

По состоянию на 01 июля 2025 года Эмитент не участвует в капитале других юридических лиц.

Информация об участии Эмитента в банковском или страховом холдинге, банковском конгломерате, страховой группе, промышленной группе, ассоциациях, консорциумах

По состоянию на 01 июля 2025 года Эмитент является членом ассоциации участников рынка коммерческой недвижимости «QAZPROPERTY».

РАЗДЕЛ 2. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ (УЧАСТНИКИ)

Структура органов управления эмитента

Согласно Уставу органами Эмитента являются:

- Высший орган – Единственный участник;
- Исполнительный орган – Дирекция;

К исключительной компетенции Единственного участника относятся следующие вопросы:

1) изменение Устава Товарищества, включая изменение размера его Уставного капитала, места нахождения и фирменного наименования, или утверждение Устава Товарищества в новой редакции;

2) образование коллегиального исполнительного органа товарищества и досрочное прекращение их полномочий или полномочий отдельного члена коллегиального исполнительного органа, определение вознаграждения и поощрения (премирования) членов исполнительного органа;

3) принятие решения о передаче товарищества с ограниченной ответственностью или его имущества в доверительное управление и определение условий такой передачи;

4) избрание и досрочное прекращение полномочий наблюдательного совета и (или) ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, включая определение ежегодного вознаграждения членов Наблюдательного совета и/или Ревизионной комиссии (Ревизора), а также утверждение отчетов и заключений ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) утверждение финансовой отчетности и распределения чистого дохода;

6) определение аудиторской организации для проведения аудита годовой финансовой отчетности товарищества, для которого проведение аудита в соответствии со статьей 59 Закона РК «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью» является обязательным;

7) утверждение правил распределения части чистого дохода для руководящих сотрудников Товарищества (top management);

- 8) принятие решений о создании и закрытии филиалов и представительств Товарищества и утверждение положений (изменений и дополнений);
- 9) решение об участии Товарищества в иных хозяйственных товариществах, акционерных обществах, а также в некоммерческих организациях;
- 10) решение о реорганизации и ликвидации Товарищества;
- 11) назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных банков;
- 12) решение о залоге всего имущества Товарищества;
- 13) решение о внесении дополнительных взносов в имущество Товарищества в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- 14) утверждение порядка предоставления Участнику Товарищества и приобретателям доли информации о деятельности Товарищества;
- 15) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность и компетенцию Наблюдательного совета и/или Дирекции;
- 16) решение о перерегистрации Товарищества;
- 17) назначение независимого аудитора (независимой проверки) бухгалтерских документов и иных финансовых документов Товарищества;
- 18) определение приоритетных направлений деятельности Товарищества; утверждение (включая изменения и дополнения) долгосрочной стратегии развития, среднесрочного плана развития (бизнес-плана) Товарищества;
- 19) утверждение годового бюджета Товарищества;
- 20) утверждение учреждения и процедуры распоряжения резервным капиталом и иными денежными фондами Товарищества;
- 21) утверждение отчета об исполнении бюджета Товарищества за соответствующий год;
- 22) решение о выдаче всех и любых займов, кредитов и иных финансовых обязательств, получаемых или выдаваемых Товариществом, выдачи или передачи Товариществом векселей (иных долговых ценных бумаг) или простых векселей Товарищества;
- 23) решение о выдаче всех и любых гарантий (или поручительств) или иных обеспечений долга третьих лиц и иных возможных обязательств;
- 24) решение об использовании имущества Товарищества в качестве обеспечения (в том числе ипотечных залогов) по любым обязательствам Товарищества или третьих лиц, а равно о наложении обременений и иных ограничений прав распоряжения на имущество Товарищества;
- 25) решение о заключении сделок или совокупности взаимосвязанных между собой сделок по приобретению и отчуждению акций и иных ценных бумаг, решение о заключении изменений и дополнений в указанные сделки, касающиеся предмета сделок и/или стоимости или объема сделок и/или изменения сторон и/или обеспечения исполнения и/или изменения срока;
- 26) решение об эмиссии ценных бумаг, их обратному выкупу, а также любых производственных финансовых инструментов.

К исключительной компетенции Дирекции относятся следующие вопросы:

- 1) осуществление текущего руководства деятельностью Товарищества;
- 2) обеспечение реализации стратегии и политики развития Товарищества;
- 3) разработка и представление Единственному участнику для последующего утверждения, приоритетных направлений деятельности и развития Товарищества;
- 4) разработка планов развития и других программ финансовой деятельности Товарищества;
- 5) подготовка и представление Единственному участнику проект бюджета Товарищества на соответствующий год;
- 6) подготовка и представление Единственному участнику финансовой отчетности Товарищества;
- 7) утверждение внутренних кодексов, руководств, методик, инструкций, процедур, политик и стандартов (изменений и дополнений), регулирующих внутреннюю деятельность Товарищества, за исключением случаев, когда Единственный участник примет решение об осуществлении своего права на утверждение таких документов;
- 8) разработка бизнес-планов и других программ финансовой деятельности Товарищества;
- 9) утверждение плана мероприятий на текущий финансовый год, заслушивание отчетов структурных подразделений Товарищества о выполнении плана мероприятий;
- 10) утверждение вопросов по привлечению грантов от резидентов и нерезидентов Республики Казахстан без ограничения по сумме;
- 11) решение о заключении сделок или совокупности взаимосвязанных между собой сделок по приобретению и отчуждению земельных участков и иного недвижимого имущества, основных

средств; утверждение изменений и дополнений в указанные сделки, касающиеся предмета сделок и/или стоимости или объема сделок и/или обеспечения исполнения и/или изменения срока;

12) организация руководства деятельностью филиалов и представительств Товарищества;

13) анализ и обобщение результатов деятельности служб и структурных подразделений Товарищества;

14) подготовка рекомендаций, отчетов для Единственного участника, касающихся осуществления дополнительных видов деятельности, необходимости открытия и закрытия структурных подразделений, привлечения инвестиций, получения донорской поддержки по иным вопросам деятельности Товарищества;

15) подготовка материалов и предложений по вопросам, выносимым на рассмотрение Единственным участником;

16) утверждение штатной численности, организационной структуры и фонда оплаты труда работников Товарищества;

17) утверждение организационной структуры филиала или представительства;

18) утверждение раскрытия информации о Товариществе третьим лицам;

19) решение о заключении сделки по оказанию Товариществом эксплуатационных услуг, услуг управления недвижимым имуществом (property management), доверительного управления, аренды недвижимого имущества, за исключением аренды помещения для административного персонала, а также по государственным закупкам и закупкам ФНБ «Самрук Казына»;

20) принятие решения о заключении любых внебюджетных сделок или совокупности взаимосвязанных между собой сделок или совершении действий об изменении обязательств Товарищества, как доходных, так и расходных;

21) принятие решения о заключении любых предусмотренных бюджетом сделок или совокупности взаимосвязанных между собой сделок или совершении действий об изменении обязательств Товарищества, влекущих затраты (расходы) на приобретение товаров/работ/услуг на сумму, превышающую 10 000 000 (десять миллионов) тенге за одну сделку или совокупности взаимосвязанных между собой сделок, в том числе в рамках доходных сделок;

22) о списании основных средств Товарищества;

23) несмотря на полномочия Единственного участника утверждение годового бюджета Товарищества и изменения и дополнения к нему, Дирекция уполномочена перераспределять суммы бюджета при условии, что размер расходов останется без каких-либо изменений или такие изменения, не будут значительными (не более чем 10% (десять) процентов от общей суммы расходов на соответствующий год;

24) решение о премировании работников Товарищества, в том числе для top management только при условии выполнения KPI;

25) установления размера оплаты услуг аудиторской организации, определенной единственным участником в соответствии со статьей 43 Закона РК «О товариществах с ограниченной ответственностью», за аудит годовой финансовой отчетности Товарищества.

Акционеры (участники) эмитента

С 05.01.2024 г. единственным участником Эмитента является Какенова Бади́га Жатаевна (100%):

Полное и сокращенное наименование	Юридический и фактический адреса юридического лица либо Ф.И.О. и резидентство физического лица
Какенова Бади́га Жатаевна	Республика Казахстан

За последние три года состав участников менялся один раз. До 05.01.2024 г. у Эмитента был второй участник – ТОО «Mercury Properties», который вошел в уставный капитал в 2017 году.

Информация об IPO (SPO)

По состоянию на 01 июля 2025 года Эмитент не проводил IPO (SPO).

Члены Совета Директоров (наблюдательного совета) Эмитента

По состоянию на 01 июля 2025 года у Эмитента отсутствуют Члены Совета Директоров (наблюдательный совет).

Коллегиальный (Единоличный) исполнительный орган эмитента

Исполнительным органом Компании является Дирекция, в состав которой на дату составления настоящего инвестиционного меморандума входят:

Фамилия, имя, отчество (при наличии), год рождения	Должности, занимаемые за последние три года и в настоящее время, в том числе по совместительству, в хронологическом порядке с указанием сферы деятельности
Исполнительный орган – Дирекция	
Асаинов Адильбек Каергельдиевич 1987 г.р.	- Август 2020 г. – Декабрь 2024 г. - Генеральный директор ТОО «Деловой Дом-Алма Ата», ТОО «Торговый Центр Алма-Ата» - Июнь 2023 г. – по настоящее время - Директор ТОО «Arenda.kz» - Январь 2024 г. – Сентябрь 2024 г.- Директор филиала г. Алматы ТОО «Управляющая компания «Marden Property» - Сентябрь 2024 г. – по настоящее время - Генеральный директор ТОО «Управляющая компания «Marden Property». Дата избрания: 10.09.2024 г.
Тайпанов Ерлан Маратович 1985 г.р.	Май 2022 г. – по настоящее время Финансовый директор ТОО «Управляющая компания «Marden Property» Дата избрания: 31.05.2022 г.

Членам Дирекции не принадлежат доли участия в уставном капитале Эмитента.

По итогам 2024 года суммарный размер заработных плат, вознаграждения и премии членам Дирекции составил 57 785 735 тенге.

Среднесписочная численность работников Эмитента, включая работников его филиала, по состоянию на 01 июля 2025 года составляет 943 человека.

Иные органы эмитента

По состоянию на 01 июля 2025 года отсутствуют иные органы Эмитента.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

Отрасль эмитента

Сектор управления коммерческой недвижимостью в Казахстане динамично развивается в условиях увеличения объемов строительства и растущего спроса на высококачественные офисные, торговые и складские площади. Управляющие компании занимаются технической эксплуатацией, обеспечением безопасности, повышением энергоэффективности и улучшением инвестиционной привлекательности объектов.

Развитие рынка недвижимости обусловлено рядом факторов: расширением сферы ритейла и логистики, ростом офисного сегмента, повышением спроса на качественные сервисные услуги и долгосрочное управление имуществом, а также внедрением цифровых инструментов и автоматизацией бизнес-процессов. Эффективное профессиональное управление позволяет снизить издержки и увеличить прибыльность объектов недвижимости.

В настоящее время Эмитент занимает лидирующие позиции в стране как управляющая компания, является крупнейшим налогоплательщиком среди конкурентов, а также располагает внушительным штатом высококвалифицированных специалистов, охватывающим все направления, от технических специалистов до инженеров.

Основная концентрация Эмитента приходится в 5 городах: Алматы, Астана, Шымкент, Актау и Атырау. В дополнение к этому портфель включает в себя крупные объекты розничной торговли ритейл магазина, расположенные по всей территории страны.

Конкуренты эмитента

Конкурентами Эмитента являются ТОО «Lynks Property Management», ТОО «Top Service Group».

Указанные компании оказывают аналогичные услуги по коммерческому и техническому обслуживанию объектов недвижимости. В основном сосредоточены в городах Алматы и Астана.

Вход в отрасль осуществляется достаточно легко, поскольку не требуется получение разрешительных документов или соблюдение других юридических нюансов, включая наличие лицензии.

Тем не менее, рынок предъявляет определенные требования, такие как репутация, налоговая нагрузка, страховые случаи и возможность финансирования для выхода на объект, а также наличие квалифицированного персонала. Лишь немногие игроки рынка способны соответствовать этим требованиям.

В этой связи у Эмитента имеется значительное конкурентное преимущество при взаимодействии с крупными партнерами.

Сведения о поставщиках и потребителях эмитента

По состоянию на 01 июля 2025 г. у Эмитента не имеются поставщики, на долю которых приходится 10 и более процентов от общего объема закупок эмитента (товаров, сырья, материалов, оказанных эмитенту услуг и выполненных работ).

По состоянию на 01 июля 2025 г. у Эмитента имеются потребители, на долю которых приходится 10 и более процентов от общей выручки от реализации продукции (выполнения работ, оказания услуг) эмитента.

Компания оказывает потребителю АО «Национальная компания «Қазақстан темір жолы» услуги профессиональной технической эксплуатации объекта недвижимости, наружного клининга и прилегающей территории, ремонтные работы нежилых помещений и офисов.

Наименование	Объем работ, услуг 31.12.2024	% от общей стоимости	Объем работ, услуг 31.03.2025	% от общей стоимости
Акционерное общество «Национальная компания «Қазақстан темір жолы»	1 654 774	29,2	253 100	19,8

Внешние факторы, влияющие на эффективность деятельности эмитента

Политические и правовые факторы влияют на эффективность с точки зрения принятия их репрессивности, излишней бюрократизации или субсидирования через льготные налоги. Репрессивность на практике может выражаться в политике налоговых органов по признанию сделки недействительной на основании «пирамиды». Излишняя бюрократизация может выражаться посредством усложнения трудового кодекса, что может создавать перекос баланса в пользу работника в ущерб интересам работодателя. Субсидирования через льготные налоги влияет через появления конкурентов, работающих с меньшей налоговой нагрузкой.

Кроме того, политические реформы могут привести к экономической нестабильности в стране в целом.

Важным экономическим фактором для Эмитента является стабильная инфляция, стабильный курс валют, поскольку это напрямую влияет на закупаемые материалы у поставщиков и уровень заработных плат.

Технологические факторы, такие как роботы и искусственный интеллект, могут повлиять на деятельность эмитента только положительно, так как удешевит себестоимость услуги в пользу высокой доходности.

Поскольку деятельность Эмитента связана с недвижимостью, то такие факторы, как пожары, являются существенными и Эмитент всегда их учитывает.

Внутренние факторы, влияющие на эффективность деятельности эмитента

На эффективность деятельности эмитента могут влиять следующие внутренние факторы:

- квалификация и опыт управленческой команды в сфере управления коммерческой недвижимостью;
- эффективность реализации инвестиционного проекта по приобретению и эксплуатации бизнес-центра;
- наличие отлаженных бизнес-процессов по сдаче в аренду, эксплуатации и техническому обслуживанию объектов недвижимости;
- финансовая устойчивость эмитента, в том числе способность обеспечивать стабильный денежный поток от операционной деятельности;
- система управления рисками и внутреннего контроля, в том числе в части работы с арендаторами и контрагентами.

Сведения об участии в судебных процессах/ о примененных мерах воздействия

В течение последних 12 месяцев Эмитент не участвовал в судебных процессах, по результатам которых может произойти прекращение или сужение его деятельности, наложение на него денежных и иных обязательств на сумму не менее эквивалента 1 000 (одна тысяча) МРП.

Основные риски, связанные с деятельностью Эмитента

Отраслевые риски

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Республики Казахстан, поэтому отраслевые риски напрямую зависят от политической и экономической стабильности страны, а также от общего состояния рынка недвижимости.

К основным отраслевым рискам относятся:

- потенциальное ухудшение экономической ситуации в стране, что может привести к снижению спроса на аренду и покупку недвижимости;
- изменение рыночных условий и усиление конкуренции среди управляющих компаний и девелоперов;
- регуляторные изменения, затрагивающие рынок недвижимости и его участников.

Эмитент не занимается добычей или переработкой сырья и не осуществляет свою деятельность на внешних рынках, что минимизирует риски, связанные с изменением цен на сырье и услуги. Динамика цен на управляемые объекты недвижимости в целом соответствует экономической конъюнктуре и рыночным условиям, что снижает ценовые риски.

Финансовые риски

Факторы, такие как девальвация и инфляция, оказывают влияние на снижение покупательской способности населения, что, в свою очередь, может привести к сокращению доходов владельцев недвижимого имущества. Рост мировых процентных ставок и ухудшение финансовой устойчивости банковского сектора способны негативно сказаться на стоимости заимствований и управлении временно свободными денежными средствами.

Валютный риск представляет собой вероятность неблагоприятных изменений финансовых показателей компании вследствие колебаний валютных курсов. Учитывая будущую валютную структуру обязательств, Компания также будет подвержена данному риску.

Для сведения к минимуму применяют многосторонний подход, включающий распределение активов с учётом экономической целесообразности, разделение затрат между подрядчиками и поставщиками для поддержания конкуренции, страхование, создание резервов, управление активами и пассивами. Компания следит за соответствием активов и обязательств в иностранной валюте и проводит расчеты с учетом влияния валютного риска, принимая во внимание динамику валют за последнее десятилетие.

Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Данный риск полностью находится в зоне контроля Эмитента, так как деловая репутация один из ключевых факторов его успеха. Эмитент дорожит своей репутацией и предпринимает все меры для его сохранения, в частности:

- надлежаче исполняет свои обязательства и даже больше;
- проводит ежегодный аудит у международных компаний;
- осуществляет крупные налоговые отчисления в бюджет;
- подходит предельно внимательно и с осторожностью к вопросам персонала.

Эмитент проводит комплекс мер по управлению данным риском, включая организацию брифингов, пресс-конференций, выступлений руководства с целью освещения различных аспектов деятельности эмитента и повышения информированности заинтересованных сторон так же у эмитента работает горячая линия. На ежедневной основе проводятся мониторинг публикаций о деятельности эмитента и оперативное реагирование на неподтвержденную информацию (слухи) в СМИ и социальных сетях.

Правовой риск

Наиболее значительным правовым риском для Эмитента является потенциальное изменение Налогового кодекса, которое может создать конкурентное преимущество для других участников рынка, позволяя им оптимизировать налоговую нагрузку путем дробления бизнеса и, соответственно, предлагать более низкие цены.

Эмитент подвержен правовому риску, поскольку обязан соблюдать установленные законодательством требования и нормативы. Для минимизации данного риска Эмитент осуществляет постоянный анализ и мониторинг изменений в законодательстве, а также разрабатывает и внедряет внутренние процедуры, обеспечивающие соответствие требованиям законодательства Республики Казахстан. Дополнительно снижение правового риска достигается за счет контроля и надзора со стороны руководства за функционированием системы управления рисками.

Стратегический риск

Эмитент подвержен риску убытков, возникающему вследствие ошибок или недостатков в стратегическом управлении. Данный риск обусловлен возможным ненадлежащим учетом угроз и рисков, влияющих на деятельность Эмитента, а также неверным или недостаточно обоснованным определением перспективных направлений развития, обеспечивающих конкурентные преимущества. Кроме того, он может проявляться в нехватке необходимых ресурсов – финансовых, материально-технических, кадровых – или недостаточности организационных мер, направленных на достижение стратегических целей.

Для минимизации данного риска Эмитент реализует комплексный подход к оценке и принятию стратегических решений. В рамках этого процесса на ежегодной основе проводится стратегическая сессия с участием руководящего состава и Единственного участника, в ходе которой подводятся итоги проделанной работы, анализируются сильные и слабые стороны,

оценивается конкурентная среда, рассматриваются допущенные ошибки и разрабатывается план действий, направленный на достижение поставленных целей.

Страновой риск

Деятельность Эмитента преимущественно сосредоточена в Республике Казахстан, что обуславливает его подверженность страновому риску. Основными факторами данного риска являются макроэкономическая стабильность, уровень инфляции, динамика обменного курса национальной валюты, политическая обстановка, а также регуляторные изменения, влияющие на деловую среду.

Казахстан, как развивающийся рынок, характеризуется волатильностью финансовых рынков, зависимостью от сырьевого сектора и колебаниями курса тенге, обусловленными внешнеэкономическими факторами, включая динамику цен на нефть. Обесценение национальной валюты, инфляционные процессы и нестабильность внешнеторговых связей могут оказывать влияние на финансовые показатели Эмитента и условия его операционной деятельности.

Для управления данным риском Эмитент осуществляет постоянный мониторинг макроэкономической и геополитической ситуации, адаптируя свою стратегию в соответствии с изменяющимися условиями.

Санкционный риск

Деятельность Эмитента сосредоточена в Республике Казахстан, и на данный момент Эмитент не подвержен прямому санкционному риску. Эмитент не осуществляет деятельности в юрисдикциях, находящихся под международными санкциями, не взаимодействует с санкционными лицами и не ведет операций, подпадающих под ограничения.

Тем не менее, Эмитент осуществляет постоянный мониторинг международной санкционной политики и анализ возможных косвенных последствий, связанных с санкционными ограничениями в отношении контрагентов или финансовых партнеров.

Операционный риск и риски бизнес-процессов

Эмитент подвержен операционному риску, который включает возможность возникновения убытков в результате сбоев внутренних процессов, ошибок персонала, недостатков в системе управления, а также внешних факторов, таких как технические сбои, киберугрозы и форс-мажорные обстоятельства.

Полностью исключить данный риск невозможно, однако Эмитент принимает меры для его минимизации. В целях снижения операционного риска Эмитент внедряет и строго соблюдает внутренние процедуры и системы контроля, направленные на предотвращение и своевременное выявление ошибок. Особое внимание уделяется привлечению квалифицированных специалистов, регулярному обучению сотрудников и совершенствованию системы внутреннего аудита.

Дополнительно, для защиты от возможных финансовых последствий Эмитент применяет механизмы страхования профессиональной и (или) гражданской ответственности, что позволяет нивелировать потенциальные убытки, связанные с операционными рисками.

Данные о деятельности эмитента в области устойчивого развития

Эмитент планирует интегрировать принципы ESG в своей будущей деятельности с фокусом на устойчивое развитие, улучшение показателей компании и создание положительного воздействия на общество, экономику и экологию, а также на повышение стандартов корпоративного управления.

В рамках этого подхода Эмитент планирует в будущем разработать план, чтобы определить ключевые цели и показатели, которые будут направлены на оценку и улучшение таких нефинансовых аспектов, как здоровье и безопасность сотрудников, создание равных возможностей, поддержка образования и интегрировать их в общую бизнес-стратегию.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВЫХ УСЛУГАХ, АУДИТОРАХ ЭМИТЕНТА

Сведения о финансовых услугах

Эмитенту оказывает финансовые услуги следующий банк:

Полное наименование	Юридические и фактические	Краткое описание оказанных услуг
АО "Евразийский банк"	Республика Казахстан, город Алматы Медеуский район улица Кунаева, дом 56, 050002	Депозитный счет Расчетный счет

Финансовым консультантом, принимающим участие в подготовке документов Эмитента для целей регистрации выпуска облигаций Эмитента, а также в прохождении процедуры листинга облигаций, является АО «First Heartland Jusan Invest»:

№	Полное наименование	Юридический и фактический адреса	Сведения о первых руководителях	Вид услуг
1	Акционерное Общество «First Heartland Jusan Invest»	Республика Казахстан, 010000, г. Астана, ул. Сыганак, 70 Телефон: +7 (727) 264 40 00	Салимов Тимур Рафхатович	Услуги финансового консультанта и андеррайтера

Эмитент не привлекал юридических консультантов для участия в подготовке документов для целей регистрации выпуска облигаций, а также прохождения процедуры листинга облигаций.

Сведения об аудиторских организациях

Аудит финансовой отчетности Эмитента за последние два завершенных финансовых года (2023 и 2024 годы) был осуществлен Товариществом с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг»:

Полное официальное наименование аудиторской организации	Место нахождения	ФИО аудитора	Принадлежность к соответствующим коллегиям (ассоциациям, палатам)
Товарищество с ограниченной ответственностью «Эрнст энд Янг», Государственная лицензия на занятие аудиторской деятельностью в Республике Казахстан серии МФЮ-2, №00000003, выданная Министерством финансов Республики Казахстан от 15 июля 2005 года	Юридический и фактический адреса: Республика Казахстан, 050060, г. Алматы, пр. Аль-Фараби 77/7, здание «Есентай Тауэр» Телефон: +7 (727) 258 59 60	Рустамжан Саттар, квалифицированный аудитор Республики Казахстан, квалификационное свидетельство №МФ-0000060 от 06 января 2012 года	Палата аудиторов РК с 10 декабря 2010 года

РАЗДЕЛ 5. ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА

Сводные формы по отчету о финансовом положении, отчету о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отчету об изменениях в собственном капитале и отчету о движении денег Эмитента

Эмитент составляет финансовую отчетность в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности.

В настоящем инвестиционном Меморандуме представлены данные аудированной финансовой отчетности Эмитента за 2023–2024 годы и неаудированной финансовой отчетности за три месяца 2025 года.

Финансовая отчетность Эмитента

Отчет о финансовом положении

	<i>тыс. тенге</i>		
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2024 г.	31 марта 2025 г.*
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	42 126	68 042	71 103
Нематериальные активы	452	119	166 306
Отложенные налоговые активы	59 691	22 923	22 923
Активы в форме права пользования	345 699	202 832	202 832
Прочие долгосрочные финансовые активы	48 478	68 238	67 019
Итого внеоборотные активы	496 446	362 154	530 183
Оборотные активы			
Товарно-материальные запасы	2 544	53 233	107 802
Торговая дебиторская задолженность	845 236	324 221	464 367
Займы выданные	22 700	-	25 281
Предоплата по корпоративному подоходному налогу	9 909	30 482	38 623
Прочие оборотные активы	102 665	235 636	239 256
Денежные средства и их эквиваленты	145 587	9 758	117 333
Итого оборотные активы	1 128 641	653 330	992 662
Итого активы	1 625 087	1 015 484	1 522 845
Капитал			
Уставный капитал	46 500	46 500	46 500
Резерв на переоценку нематериальных активов	-	-	166 220
Нераспределенная прибыль	26 625	81 195	95 906
Итого капитал	73 125	127 695	308 626
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные обязательства по аренде	231 390	30 846	30 846
Гарантийные обязательства	13 071	5 456	6 125
Итого долгосрочные обязательства	244 461	36 302	36 971
Краткосрочные обязательства			
Торговая кредиторская задолженность	480 165	136 067	169 741
Обязательства по договорам с покупателями	18 463	78 802	95 486

Прочие краткосрочные обязательства по аренде	203 022	240 744	240 744
Дивиденды к уплате	11 581	-	-
Текущий подоходный налог к уплате			3 671
Прочие налоги к уплате	255 856	176 864	235 394
Прочие краткосрочные обязательства	338 414	219 010	432 212
Итого краткосрочные обязательства	1 307 501	851 487	1 177 248
Итого обязательства	1 551 962	887 789	1 214 219
Итого капитал и обязательства	1 625 087	1 015 484	1 522 845

*неаудировано

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

тыс. тенге

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2024 г.	31 марта 2025 г.*
Выручка по договорам с покупателями	6 324 127	5 665 953	1 273 492
Себестоимость реализации	(5 600 287)	(5 089 275)	(1 155 728)
Валовая прибыль	723 840	576 678	117 764
Общие и административные расходы	(372 900)	(443 354)	(103 272)
Прочие доходы	10 867	84 753	420
Прочие расходы	(289)	(1 212)	-
Операционная прибыль	361 518	216 865	14 912
Финансовый доход	6 671	10 660	3 441
Затраты по финансированию	(61 987)	(56 723)	-
Расходы по обесценению и созданию резервов	(27 840)	-	-
Убыток от продажи инвестиции в совместное предприятие, нетто	1 322	-	-
Прибыль до налогообложения	279 684	170 802	18 353
Расходы по корпоративному подоходному налогу	(86 692)	(40 732)	(3 642)
Прибыль за отчетный год	192 992	130 070	14 711
Итого совокупный доход за год, за вычетом корпоративного подоходного налога	192 992	130 070	14 711

*неаудировано

Отчет об изменениях в собственном капитале

тыс. тенге

	Уставный капитал	Резерв	Накопленный убыток	Итого
На 1 января 2024 года	46 500		26 625	73 125
Прибыль за год			130 070	130 070
Итого совокупный доход			130 070	130 070
Дивиденды			(75 500)	(75 500)

На 31 декабря 2024 года	46 500		81 195	127 695
Прибыль за год			14 711	14 711
Итого совокупный доход			14 711	14 711
Резерв на переоценку нематериальных активов		166 220		166 220
На 31 марта 2025 года	46 500	166 220	95 906	308 626

Отчет о движении денежных средств

тыс. тенге

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2024 г.	31 марта 2025 г.*
Денежные потоки от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей	6 821 145	6 790 735	1 288 186
Денежные платежи поставщикам	(2 471 392)	(2 424 601)	(369 170)
Выплаты работникам и от имени работников	(3 231 962)	(2 697 934)	(454 314)
Прочие налоги и выплаты	(573 895)	(1 429 507)	(318 666)
Прочие поступления	20 509	44 547	3 524
Прочие выплаты	(28 658)	(13 706)	(1 817)
Подоходный налог уплаченный	(90 852)	(25 335)	(9 125)
Вознаграждения полученные	5 998	5 136	2 670
Дивиденды выплаченные	(160 074)	(67 005)	-
Проценты уплаченные	(61 987)	(48 945)	-
Чистая сумма денежных средств, полученных от операционной деятельности	228 832	133 385	141 288
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств	(21 992)	(33 243)	(8 712)
Поступления от реализации доли участия в совместных предприятиях и ассоциированных организациях	200	-	-
Возврат займов связанными сторонами	118 000	22 000	-
Выдача займов связанным сторонам	-	(50 000)	(25 000)
Чистая сумма денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	96 208	(61 243)	(33 712)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Выплата основной части обязательств по аренде	(187 029)	(208 482)	-
Чистая сумма денежных средств, использованных в финансовой деятельности	(187 029)	(208 482)	-
Чистое изменение в денежных средствах и их эквивалентах	138 011	136 339	107 575
Чистая курсовая разница	-	(182)	-

Перенос денежных средств в банке в прочие внеоборотные финансовые активы	(1 692)	-	-
Изменение резерва не на обесценение денежных средств и их эквивалентов	3 255	693	-
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	6 013	145 587	9 758
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	145 587	9 758	117 333

*неаудировано

РАЗДЕЛ 6. РАСШИФРОВКА ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЭМИТЕНТА

АКТИВЫ

Основные средства и инвестиционная недвижимость

По состоянию на 31 марта 2025 года и 31 декабря 2024 года основные средства представлены следующим образом:

	тыс. тенге		
	Машины и оборудование	Прочие	Итого
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2024 года	83 025	76 910	159 935
Поступления	19 673	27 951	47 624
Выбытия	(191)	(2 326)	(2 517)
На 31 декабря 2024 года	102 507	102 535	205 042
Поступления	6 073	2 755	8 828
Выбытия	(3 627)	(1 215)	(4 842)
На 31 декабря 2025 года	104 953	104 075	209 028
Накопленный износ и обесценение			
На 1 января 2024 года	55 544	62 265	117 809
Начисленный износ	10 839	10 125	20 964
Выбытия	(91)	(1 682)	(1 773)
На 31 декабря 2024 года	66 292	70 708	137 000
Накопленный износ	2 666	3 101	5 767
Выбытия	(3 627)	(1 215)	(4 842)
На 31 марта 2025 года	65 331	72 594	137 925
Остаточная стоимость			
На 31 декабря 2024 года	36 215	31 827	68 042
На 31 марта 2025 года	39 622	31 481	71 103

Нематериальные активы

	тыс. тенге		
	Программное обеспечение	Прочие НМА	Итого
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2024 года	5 494	112	5 606
Поступления	-	-	-
Выбытия	-	-	-
На 31 декабря 2024 года	5 494	112	5 606
Поступления	-	-	-
Переоценка	166 220	-	166 220
Выбытия	-	-	-
На 31 марта 2025 года	171 714	112	171 826
Накопленный износ и обесценение			
На 1 января 2024 года	5 049	105	5 154
Начисленный износ	326	7	333
Выбытия	-	-	-
На 31 декабря 2024 года	5 375	112	5 487
Начисленный износ	33	-	33
Выбытия	-	-	-
На 31 марта 2025 года	5 408	112	5 520
Остаточная стоимость			
На 31 декабря 2024 года	119	-	119
На 31 марта 2025 года	166 306	-	166 306

Прочие долгосрочные финансовые активы

Финансовые активы Эмитента по состоянию на 31.03.2025 года включают:

тыс. тенге

Наименование	В течение одного года	Более одного года	Итого
Гарантийные удержания в пользу АО «Национальная компания «Қазақстан темір жолы»	-	48 435	48 345
Займ, выданный сотруднику	-	18 294	18 294
Денежные средства в Tengri Bank	-	889	889
Прочие	-	490	490
Минус: резервы под обесценение	-	(999)	(999)
Итого		67 019	67 019

10 мая 2024 года Компания заключила соглашение об оказании временной финансовой помощи с сотрудником Компании на общую сумму 30 млн тенге, со ставкой вознаграждения 1% и со сроком погашения до 10 мая 2029 года путем удержания из заработной платы получателя суммы в размере 500 тыс тенге ежемесячно. В течение 2025 года Компания не выдавала финансовой помощи сотрудникам.

Займы выданные/финансовая помощь

Наименование	31 декабря 2024 г.	31 марта 2025 г.*
Краткосрочные предоставленные займы	-	25 000
Краткосрочные вознаграждения к получению	-	281
		25 281

*неаудировано

В 2025 году Компания предоставила займ Единственному участнику Какеновой Б. Ж., в сумме 25.000 тысяч тенге сроком до 31 декабря 2025 года.

Торговая дебиторская задолженность и прочие активы

На 31 марта 2025 г. торговая дебиторская задолженность составляла:

тыс тенге

Наименование	31 декабря 2024 г.	31 марта 2025 г.*
Торговая дебиторская задолженность от третьих сторон	302 644	399 436
Торговая дебиторская задолженность от связанных сторон	25 504	68 276
Минус: резерв под ожидаемые кредитные убытки	(3 927)	(3 344)
	324 221	464 367

*неаудировано

Наименование дебитора	Валюта	Сумма, оставшаяся до погашения	Аффилированность
ТОО Деловой Дом "Алма-Ата	KZT	60 995	да

По вышеуказанной задолженности не были сформированы резервы (провизии).

Деньги и их эквиваленты, вклады размещенные

Деньги и денежные эквиваленты, а также вклады, размещенные Эмитентом, по состоянию на 31 марта 2025 года и 31 декабря 2024 г.:

тыс. тенге

Наименование	31 декабря 2024 г.	31 марта 2025 г.*
Краткосрочные депозиты	4 080	112 726
Денежные средства на текущих банковских счетах	5 831	5 606
Наличность в кассе	846	-
	10 757	118 332
Минус: резерв на обесценение денежных средств и их эквивалентов	(999)	(999)
	9 758	117 333

*неаудировано

Все денежные средства выражены в тенге.

Ниже представлен анализ размещенных вкладов в разрезе банков:

тыс. тенге

Наименование	Рейтинговое агентство	Присвоенный рейтинг	31 декабря 2024 г.	31 марта 2025 г. *
АО "Tengri Bank"	-	-	999	889
АО "Евразийский банк"	Moody's	Ba2 «Стабильный»	4 832	4 717
АО "Евразийский банк"	Moody's	Ba2 «Стабильный»	4 080	112 726
Итого денежные средства в банке и их эквиваленты			9 911	118 332

*неаудировано

Прочие активы

По состоянию на 31 марта 2025 года Эмитент арендовал у нижеуказанных компаний офисное помещение и Торговый центр «Астана», активы учитывались в форме права пользования:

	ООО "SMART.POINT ALMATY"	ООО "САНУР ХОЛДИНГ"	Итого
Стоимость ОС на начало 1 января 2024г.	1 944	343 755	345 699
Поступления	45 660		45 660
Начисленный износ	16 414	172 113	188 527
Остаточная стоимость на 31 декабря 2024г.	31 190	171 642	202 832
Стоимость ОС на начало 1 января 2025г.	31 190	171 642	202 832
Поступления	-	-	-
Начисленный износ	-	-	-
Остаточная стоимость на 31 марта 2025г.	31 190	171 642	202 832

Активы, связанные с осуществлением страховой деятельности

Не применимо. Эмитент не является страховой (перестраховочной) организацией.

ПАССИВЫ

Уставной капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 марта 2025 года размер объявленного и оплаченного уставного капитала Компании составляет 46 500 тыс. тенге

9 сентября 2023 г. Участникам Эмитента были объявлены и выплачены дивиденды в размере 96 385 тысяч тенге.

28 декабря 2023 г. Участникам Эмитента были объявлены и выплачены дивиденды в размере 3 000 тысяч тенге за 2022 г., а также в размере 72 269 тысяч тенге за 9 месяцев 2023 г.

19 марта 2024 г. Единственному участнику Эмитента были объявлены и выплачены дивиденды в размере 26 000 тысяч тенге.

23 апреля 2024 г. Единственному участнику Эмитента были объявлены и выплачены дивиденды в размере 14 500 тысяч тенге.

12 декабря 2024 г. Единственному участнику Эмитента были объявлены и выплачены дивиденды в размере 35 000 тысяч тенге.

Резервный капитал/ прочие виды резервов

По состоянию на 31 марта 2025 года резервный капитал составляет 166 220 тыс. тенге

Займы, полученные/ полученная финансовая помощь

По состоянию на 31 марта 2025 года у Эмитента отсутствуют займы полученные/ полученная финансовая помощь.

Выпущенные долговые ценные бумаги

У Эмитента отсутствуют выпущенные долговые ценные бумаги.

Кредиторская задолженность

По состоянию на 31 марта 2025 года кредиторская задолженность составляла:

Наименование	тыс. тенге		
	В течение одного года	Более одного года	Итого
Кредиторская задолженность за товары и услуги третьим сторонам	158 303	11 438	169 741
Кредиторская задолженность за товары и услуги связанным сторонам	-	-	-
Итого			169 741

Вся кредиторская задолженность выражена в тенге. Сумма, оставшаяся до погашения на одного кредитора, не составляет 5 и более процентов от общей суммы кредиторской задолженности Эмитента.

Привлеченные вклады (применимо для банков второго уровня)

Не применимо. Эмитент не является банком второго уровня.

Прочие обязательства

На 31 марта 2025 г. и 31 декабря 2024 г. прочие краткосрочные обязательства включали:

тыс. тенге

Наименование	31 декабря 2024 г.	31 марта 2025 г.*
Задолженность работникам по заработной плате за март 2025 г.	-	211 598
Резервы по неиспользованным отпускам	185 909	185 896
Гарантийные обязательства	5 456	30 701
Прочие обязательства	27 645	4 017
	219 010	432 212

*неаудировано

Обязательства, связанные с осуществлением страховой деятельности

Не применимо. Эмитент не является страховой (перестраховочной) организацией.

ДОХОДЫ/РАСХОДЫ

Доходы от основной деятельности (объем реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) или процентные доходы)

тыс. тенге

Наименование	31 декабря 2024 г.	Доля, %	31 марта 2025 г. *	Доля, %
Выручка от оказания услуг по эксплуатации недвижимости	4 567 030	81%	1 145 481	99%
Выручка от оказания ремонтных услуг	689 220	12%	22 404	0,02%
Выручка от сдачи помещения в субаренду	395 674	6,98%	105 242	0,08%
Прочее	14 029	0,02%	365	0%
	5 665 953	100%	1 273 492	100%

*неаудировано

Расходы от основной деятельности (себестоимость реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) или процентные расходы)

тыс.тенге

Наименование	31 декабря 2024 г.	Доля, %	31 марта 2025 г. *	Доля, %
Расходы на персонал	3 094 843	60,83%	837 489	72,45%
Расходы на ремонт и техническое обслуживание	1 415 637	27,82%	130 419	11,28%
Охрана	73 744	1,45%	12 496	1,08%
Услуги по уборке	168 397	3,31%	70 990	6,14%
Износ и амортизация	190 758	3,75%	5 118	0,44%
Коммунальные услуги	67 534	1,33%	19 471	1,68%
Прочее	78 362	1,54%	79 744	6,90%
	5 089 275	100%	1 155 728	100%

*неаудировано

Доходы/расходы от финансовой деятельности нефинансовых организаций (процентные доходы/расходы)

тыс. тенге

Финансовые доходы	31.12.2024 г.	31.03.2025 г. *
Доходы по вознаграждениям по выданным займам	129	281
Доходы по вознаграждениям по депозитам в сторонних банках	10 531	3 141

*неаудировано

По состоянию на 31.12.2024 г. и 31.03.2025 г. отсутствуют расходы от финансовой деятельности.

Комиссионные доходы/расходы

По состоянию на 31.12.2024 г. и 31.03.2025 г. отсутствуют комиссионные доходы/расходы составляющие 5 и более процентов от совокупной суммы доходов эмитента.

Заработанные премии/произошедшие убытки, за вычетом переданных на перестрахование

Не применимо. Эмитент не является страховой (перестраховочной) организацией.

Общие и административные расходы

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 марта 2025 г. общие и административные расходы составляют:

тыс. тенге

	31 декабря 2024 г.	31 марта 2025 г. *
Расходы на персонал	368 111	88 111
Расходы наблюдательного совета	3 716	-
Аренда	16 354	6 951
Профессиональные услуги	30 751	4 220
Пени и штрафы	15 551	1 996
Представительские расходы	995	-
Износ и амортизация	2 632	682
Командировочные расходы	7 068	924
Налоги, кроме подоходного налога	5 448	39
Банковские комиссии	1 699	320
Прочее	277	28
	452 602	103 272

*неаудировано

Прочие доходы

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 марта 2025 г. прочие доходы составляют:

тыс. тенге

	31 декабря 2024 г.	31 марта 2025 г. *
Удержание гарантийных взносов	4 001	390
Штрафы, пени по договорам	80 307	30
Прочие доходы	445	-
	84 753	420

РАЗДЕЛ 7. КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ФИНАНСОВЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ЭМИТЕНТА

Коэффициенты для нефинансовых организаций.

Наименование	31.12.2023 г.	31.12.2024г.	31.03.2025г.*
Коэффициенты ликвидности			
- коэффициент текущей ликвидности	0,86	0,77	0,84
- коэффициент быстрой ликвидности	0,86	0,70	0,75
- коэффициент абсолютной ликвидности	0,11	0,01	0,10
Коэффициенты финансовой устойчивости			
- коэффициент финансового левереджа*	21,22	6,95	3,93
- коэффициент маневренности	15,43	5,12	3,22
- коэффициент автономии	0,04	0,13	0,20
Коэффициенты рентабельности			
- рентабельность активов	11,88%	12,81%	0,97%
- рентабельность продаж по чистой прибыли	3,05%	2,30%	1,16%
- рентабельность собственного капитала	263,92%	101,86%	4,77%
Коэффициенты деловой активности			
- коэффициент оборачиваемости оборотных активов	5,60	6,36	1,55
- коэффициент оборачиваемости собственного капитала	86,48	56,43	5,84
- фондоотдача	3,89	4,29	1,00

*неаудировано

Пруденциальные нормативы для финансовых организаций.

На деятельность Эмитента не распространяются пруденциальные нормативы.

Коэффициенты для банков, организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, микрофинансовых организаций, ломбардов.

Не применимо. Эмитент не является финансовой организацией.

Генеральный директор

Асаинов А.К.

М.П.



Данный документ подписал:
Генеральный директор
Адильбек Асаинов
04.08.2025 г. 17:54

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 закона Республики Казахстан от 07 января 2003 года "Об электронном документе и электронной цифровой подписи" равнозначен подписанному документу на бумажном носителе.