

Частная компания VI Development Ltd.

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
(неаудированная)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Частная компания VI Development Ltd.

ПРОМЕЖУТОЧНАЯ СОКРАЩЕННАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ (НЕАУДИРОВАННАЯ)

Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	3-4
Промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств.....	6-7
Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале.....	8
Примечания к промежуточной консолидированной финансовой отчетности (неаудированной).....	9-63

Частная компания VI Development Ltd.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

По состоянию на 30 сентября 2025 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	15,547,874	10,709,456
Инвестиционная недвижимость	6	2,886,664	2,651,211
Нематериальные активы		540,504	694,194
Инвестиции в совместные и ассоциированные организации	12	16,712,952	10,283,010
Инвестиции в финансовые активы	13	59,325,137	8,529,454
Займы выданные	10	10,579,518	380,974
Банковские вклады	7	332,486	477,414
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	7	10,615,930	2,838,980
Авансы выданные	9	270,822	317,974
Отложенные налоговые активы		18,786,180	18,787,987
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8	1,880,808	631,150
		137,478,875	56,301,804
Оборотные активы			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8	32,996,259	31,875,225
Авансы выданные	9	101,833,172	52,118,425
Активы по договору		14,066	13,203
Займы выданные	10	35,465,688	22,088,974
Запасы	11	1,132,179,046	711,662,483
НДС к возмещению		10,720,821	5,353,894
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	7	842,681	16,002,389
Денежные средства и их эквиваленты	14	301,451,755	292,734,519
Предоплата по подоходному налогу		7,366,684	3,588,896
Прочие финансовые активы	15	7,983,576	9,645,971
Прочие краткосрочные активы		1,312,459	1,218,599
		1,632,166,207	1,146,302,578
Итого активы		1,769,645,082	1,202,604,382
Капитал и обязательства			
Капитал			
Уставный капитал		269	269
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		(83,952)	174,627
Нераспределенная прибыль		206,700,230	149,614,947
Итого капитал		206,616,547	149,789,843

Учетная политика и примечания на страницах с 9 по 59 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

По состоянию на 30 сентября 2025 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Долгосрочные обязательства			
Займы полученные	20	126,823,048	51,213,367
Резервы	18	3,029,667	8,036,381
Гарантийные удержания		3,329,616	2,319,128
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	20,331,982	27,831,516
Отложенные налоговые обязательства		817,120	817,120
		154,331,433	90,217,512
Краткосрочные обязательства			
Займы полученные	19	16,824,148	39,156,904
Резервы	17	7,779,677	19,327,460
Гарантийные удержания		10,870,649	9,945,633
Торговая и прочая кредиторская задолженность	18	151,935,734	92,825,905
Авансы полученные		1,916,924	1,587,116
Обязательства по договору	16	1,194,733,914	776,738,156
Дивиденды к уплате		7,689,705	1,012,077
Подходный налог к уплате		10,721,071	16,530,328
НДС к уплате		4,012,464	3,792,638
Текущие налоговые обязательства		887,010	698,601
Прочие краткосрочные обязательства		1,325,806	982,209
		1,408,697,102	962,597,027
Итого обязательства		1,563,028,535	1,052,814,539
Итого капитал и обязательства		1,769,645,082	1,202,429,755

Данная промежуточная консолидированная финансовая отчетность (неаудированная) была утверждена руководством Группы и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Омаров А. Г.

Заместитель генерального директора по финансам

Ким А. А.

Главный бухгалтер

Кутлюб Д. Р.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

В тысячах тенге	Прим.	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября	
		2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)
Выручка	21	478,129,488	354,668,259
Себестоимость реализации	22	(347,139,807)	(264,027,057)
Валовая прибыль		130,989,681	90,641,202
Расходы по реализации	23	(15,552,190)	(9,773,861)
Общие и административные расходы	24	(46,699,795)	(26,309,659)
Доход от восстановления убытков от обесценения финансовых активов, нетто		5,935,537	(1,333,752)
Прочие операционные доходы	25	8,347,698	5,857,246
Прочие операционные расходы	26	(12,119,075)	(5,581,938)
(Убыток)/прибыль от обесценения финансовых активов, нетто		(2,754,497)	-
Результат операционной деятельности		68,147,359	53,499,238
Курсовая разница, нетто		(249,546)	828,627
Финансовые доходы	27	35,528,245	13,595,180
Финансовые расходы	28	(15,898,960)	(8,493,358)
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости ценных бумаг, нетто		371,866	-
Доля в прибыли совместных и ассоциированных организаций, за минусом подоходного налога	12	6,305,898	463,166
Прибыль до налогообложения		94,204,862	59,892,853
Расходы по подоходному налогу		(12,271,094)	(14,405,986)
Прибыль за год		81,933,768	45,486,867
Курсовые разницы при пересчете показателей иностраннных подразделений из других валют		(258,579)	-
Прибыль и общий совокупный доход за период		81,675,189	45,486,867

Данная промежуточная консолидированная финансовая отчетность (неаудированная) была утверждена руководством Группы и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Омаров А. Г.

Заместитель генерального директора по финансам

Ким А. А.

Главный бухгалтер

Кутлюб Д. Р.

Учетная политика и примечания на страницах с 9 по 59 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября	
	2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления денежных средств:		
Поступления и авансы, полученные от покупателей	824,526,928	497,635,333
Прочие поступления	750,223	801,768
Итого поступление денежных средств	825,277,151	498,437,101
Выбытия денежных средств:		
Платежи и авансы поставщикам за товары и услуги	(716,012,938)	(370,517,147)
Выплаты заработной платы работникам	(31,560,309)	(17,804,010)
Налоги и прочие платежи в бюджет	(28,828,210)	(15,888,819)
Выплата корпоративного подоходного налога	(21,941,648)	(12,607,807)
Прочие выбытия денежных средств	(6,168,242)	(4,177,699)
Итого отток денежных средств	(804,511,347)	(420,995,482)
Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности	20,765,804	77,441,619
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления денежных средств:		
Продажа ценных бумаг	-	17,109,918
Поступления от вознаграждений от банковских вкладов	31,982,787	11,241,034
Поступления от погашения выданных займов	16,755,013	8,876,760
Перевод с денежных средств, ограниченных в использовании	19,068,601	-
Поступления от продажи основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов	309,227	43,608
Перевод из банковских вкладов	-	313,165
Итого поступление денежных средств	68,115,628	37,584,485
Выбытия денежных средств:		
Выдача займов	(46,046,453)	(13,475,210)
Покупка ценных бумаг	-	(20,567,229)
Перевод в денежные средства, ограниченные в использовании	(11,685,843)	(2,257,631)
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов	(690,575)	(814,427)
Увеличение УК в совместных предприятиях	-	(43,931)
Перевод в банковские вклады	(144,928)	-
Перевод денежных средств в инвестиционный фонд	(48,372,532)	-
Итого отток денежных средств	(106,940,331)	(37,158,428)
Чистое использование денежных средств в инвестиционной деятельности	(38,824,703)	426,057

Учетная политика и примечания на страницах с 9 по 59 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

В тысячах тенге	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября		
	2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)	
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Поступления денежных средств:			
Выпуск облигаций	20	42,036,908	19,936,177
Привлечение банковских займов	20	52,025,255	7,874,463
Поступление денежных средств по операциям прямого РЕПО		686,363	2,659,407
Привлечение займов от третьих сторон		-	4,713,967
Привлечение финансовой помощи	20	7,517,670	2,671,359
Итого поступление денежных средств		102,266,196	37,855,373
Выбытия денежных средств:			
Выплата дивидендов	19	(19,170,856)	(25,171,777)
Погашение облигаций	20	(13,716,072)	(6,719,536)
Погашение банковских займов	20	(34,323,166)	(2,492,631)
Выплата вознаграждения по займам полученным	20	(1,759,371)	(1,782,297)
Погашения обязательств по операциям прямого РЕПО		-	(1,116,400)
Погашения финансовой помощи	20	(1,235,539)	(1,382,350)
Погашение займов от третьих сторон	20	(3,038,702)	(562,715)
Погашение процентов по облигациям	20	(3,783,372)	(1,300,830)
Итого отток денежных средств		(77,027,078)	(40,528,536)
Чистое использование денежных средств в финансовой деятельности		25,239,118	(2,673,163)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		7,180,219	75,194,513
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		292,734,519	106,440,156
Переоценка денежных средств в иностранной валюте		1,514,860	(3,479)
Влияние резерва ОКУ на денежные средства и их эквиваленты		22,157	(14,420)
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	14	301,451,755	181,616,770

Данная промежуточная консолидированная финансовая отчетность (неаудированная) была утверждена руководством Группы и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Омаров А. Г.

Заместитель генерального директора по финансам

Ким А. А.

Главный бухгалтер

Кутлюб Д. Р.

Учетная политика и примечания на страницах с 9 по 59 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Уставный капитал	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспределенная прибыль	Итого
На 1 января 2024 года (аудировано)		269	-	104,976,395	104,976,664
Операции с собственниками			-		
Дивиденды		-	-	(32,363,991)	(32,363,991)
Сделки под общим контролем		-	-	-	-
Итого операций с собственниками		-	-	(32,363,991)	(32,363,991)
Прибыль и общий совокупный доход за период		-	-	45,486,867	45,486,867
На 30 сентября 2024 года (неаудировано)		269	-	118,099,271	118,099,540
На 1 января 2025 года (аудировано)		269	174,627	149,614,947	149,789,843
Операции с собственниками					
Дивиденды	19	-	-	(24,848,485)	(24,848,485)
Итого операций с собственниками		-	-	(24,848,485)	(24,848,485)
Прибыль и общий совокупный доход за период		-	(258,579)	81,933,768	81,675,189
На 30 сентября 2025 года (неаудировано)		269	(83,952)	206,700,230	206,616,547

Данная промежуточная консолидированная финансовая отчетность (неаудированная) была утверждена руководством Группы и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Омаров А. Г.

Заместитель генерального директора по финансам

Ким А. А.

Главный бухгалтер

Кутлюб Д. Р.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННОЙ), ПРОДОЛЖЕНИЕ

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Частная компания VI Development Ltd. (далее – «Компания») и организации, входящие в состав данной консолидированной финансовой отчетности и перечисленные в Примечании 28 (далее совместно – «Группа») являются структурным подразделением, подконтрольным VI Group, которая состоит из организаций, находящихся под общим контролем Частной компании «VI Group» Ltd.

23 августа 2024 года компания была переименована из Частной Компании «Residence Development Group» Ltd. в Частную Компанию VI Development Ltd.

Частная компания VI Development Ltd. исполняет функции управляющей компании в составе Группы.

Материнской компанией Компании является Частная компания «VI Group» Ltd. Конечной контролирующей стороной Частной компании «VI Group» Ltd. является физическое лицо г-н Рахимбаев А.Ж., являющийся гражданином Республики Казахстан.

Основной деятельностью Группы является строительство и реализация недвижимости, а также дальнейшее управление ею и ее эксплуатация.

Юридический адрес Компании: Республика Казахстан, г. Астана, ул. Сыганак, д. 17М, БЦ «Зеленый Квартал».

Данная промежуточная консолидированная финансовая отчетность (неаудированная) была утверждена к выпуску Генеральным директором, Заместителем Генерального директора по финансам и Главным бухгалтером Группы 13 ноября 2025 года.

Характер хозяйственной деятельности

Финансовые результаты Группы зависят от специфичности строительной отрасли, для которой характерен длительный производственный цикл. Строительство объектов недвижимости осуществляется, в среднем, за период от полутора до трех лет. При этом в период строительства и инвестирования в строительство наблюдается снижение доходов, увеличение капитализации затрат на объекты строительства/авансов, выданных строительным организациям. Соответственно, после сдачи объектов недвижимости, наблюдается рост доходов от основной деятельности Группы.

В целом такое колебание доходов от основной деятельности по годам присуще многим местным и зарубежным компаниям, оперирующим в строительной индустрии.

2. ОПЕРАЦИОННАЯ СРЕДА

Деятельность Группы преимущественно осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Казахстана, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкуче с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Обесценение казахстанского тенге, неустойчивость цены нефти на мировых рынках и продолжающийся военный конфликт между Российской Федерацией и Украиной также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

Представленная промежуточная консолидированная финансовая отчетность 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 их руководством.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННОЙ), ПРОДОЛЖЕНИЕ

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

3. ОСНОВЫ УЧЕТА

Заявление о соответствии с МСФО

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, была подготовлена в соответствии с Международным стандартом бухгалтерского учёта (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», выпущенным Советом по Международным стандартам финансовой отчетности.

Основы для консолидации

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций. Финансовая отчетность организаций, входящих в состав Группы, подготовлена за тот же отчетный период, что и финансовая отчетность Компании, на основе последовательного применения учетной политики для всей Группы. Все внутригрупповые операции, остатки и нереализованные доходы/(убытки) по операциям при консолидации исключаются. Инвестиции в совместное или ассоциированное предприятие отражаются по методу долевого участия с момента, когда объект становится совместным или ассоциированным предприятием.

База для оценки

Данная промежуточная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической стоимости за исключением финансовых активов, учитываемых по справедливой стоимости.

Функциональная валюта и валюта представления

Национальной валютой Республики Казахстан является казахстанский тенге (далее – «тенге»), и эта же валюта является функциональной валютой всех организаций Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в тенге, округлены до (ближайшей) тысячи, если не указано иное.

4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СУЖДЕНИЙ

Подготовка промежуточной консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства внесения суждений и определения оценочных значений и допущений, которые влияют на отраженные в отчетности активы, обязательства и раскрытие условных обязательств и активов на дату подготовки промежуточной консолидированной финансовой отчетности, а также отраженные в отчетности активы, обязательства, доходы, расходы за отчетный период.

Неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости активов или обязательств, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Самые существенные допущения, оценочные значения и суждения рассматриваются ниже:

Выручка по договорам долевого участия

Информация о наиболее существенных аспектах учетной политики в отношении признания выручки раскрыта в Примечании 19.

К наиболее важным суждениям при признании выручки относится признание выручки по договорам долевого участия в определенный момент времени.

Группа заключает договоры долевого участия («ДДУ») во время строительства объектов. Согласно ДДУ, Группа обязана построить и передать покупателю жилое, либо нежилое помещение,

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННОЙ), ПРОДОЛЖЕНИЕ

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

определенной площади и местоположения по фиксированной цене. После окончания строительства право собственности на помещение передается покупателю на основании акта приемки-передачи и окончательного договора купли-продажи помещения. При этом, согласно ДДУ, покупатель имеет право выйти из договора до ввода объекта строительства в эксплуатацию, уплатив штраф в размере до 10% от стоимости помещения. Таким образом Группа считает, что до этого времени ДДУ являются расторгжимыми и признает доход в определенный момент времени.

Группа также применяет суждение при определении момента времени признания выручки, т. е. определение момента выполнения своей обязанности к исполнению в рамках договора посредством передачи покупателю контроля над объектом строительства. Группа считает, что таким моментом является окончание строительства объекта, которое подтверждается государственным актом ввода объекта в эксплуатацию, в связи с тем, что:

- государственный акт ввода в эксплуатацию объекта подтверждает, что объект соответствует всем нормативам строительства и безопасности и может эксплуатироваться в соответствии с заявленными характеристиками;
- Группа имеет право обязать покупателя подписать акт приемки передачи и окончательный договор купли-продажи через суд, в случае если покупатель не подписывает соответствующие документы в течение 30 дней после ввода объекта в эксплуатацию;
- как правило, к этому моменту покупатели по ДДУ оплачивают 100% стоимости договора;
- также к этому моменту Группа передает около 80% ключей покупателям для целей проведения ремонтных работ, согласно отдельным соглашениям о передаче ключей;
- исторически корректировки в фактических размерах площади по сравнению с первоначальным планом помещений были незначительными.

Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния временной стоимости денег, если сроки выплат, согласованные сторонами договора (явно или неявно), предоставляют Группе значительную выгоду от финансирования. В таких обстоятельствах договор содержит значительный компонент финансирования.

Группа применяет суждение при определении сроков окончания строительства объекта и ожидаемого момента ввода в эксплуатацию, для определения наличия влияния временной стоимости денег. Для упрощения, по проектам, где период между получением предоплаты от покупателей и выполнением Группой обязанности к исполнению составляет менее 12-ти месяцев, данное влияние считается незначительным.

Капитализация затрат по займам на приобретение земельных участков

В соответствии с МСФО (IAS) 23 для целей капитализации затрат по займам на приобретения земельных участков Компания классифицирует текущий проект жилой застройки как единый квалифицированный актив без сегментации земельных участков на соответствующие очереди по следующим причинам:

- единый генеральный план: проект охватывает всю территорию и разработан в виде цельного архитектурно-планировочного решения;
- комплексная инфраструктура: инженерные сети, благоустройство и социальная инфраструктура обслуживают весь проект в целом, а не отдельные очереди;
- экономическая взаимосвязь: реализация и стоимость объектов в последующих очередях напрямую зависят от степени готовности инфраструктуры и общего восприятия всего проекта как единого жилого комплекса.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННОЙ), ПРОДОЛЖЕНИЕ

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Учитывая вышеуказанное, капитализация затрат по займам производится в совокупности по всему проекту, без дробления на отдельные очереди. Данная политика не применяется в случаях если приобретаемый земельный участок будет разделен на отдельные самостоятельные жилые комплексы.

Информация о наиболее важных суждениях и оценках резерва по ожидаемым кредитным убыткам в отношении финансовых активов раскрыта в Примечаниях 27 и 30.

Налогообложение

При оценке налоговых рисков руководство рассматривает в качестве возможных сферы несоблюдения налогового законодательства, которые Группа не может оспорить или не считает, что она сможет успешно обжаловать, если дополнительные налоги будут начислены налоговыми органами.

Такое определение требует вынесения значительных суждений и может изменяться в результате изменений в налоговом законодательстве и нормативно-правовых актах, определения ожидаемых результатов по ожидающим своего решения налоговым разбирательствам и результата осуществления налоговыми органами проверки на соответствие.

Чистая стоимость реализации запасов

Группа признает списание запасов на основании оценки чистой стоимости реализации запасов. Списание применяется к запасам в тех случаях, когда события или изменения в обстоятельствах указывают на то, что чистая стоимость реализации меньше первоначальной стоимости. Определение чистой стоимости реализации требует использования профессиональных суждений и оценок. В случае, когда ожидания отличаются от первоначальных оценок, такая разница влияет на балансовую стоимость запасов, и списание запасов отражается в прибыли или убытке в тех периодах, в которых произошло изменение в оценке (Примечание 10).

Резервы по гарантийному обслуживанию

Политикой Группы предусмотрено формирование гарантийного резервного фонда, согласно специфике деятельности, обеспечивающего исправление дефектов в течение гарантийного срока, в размере 1.6% от стоимости строительно-монтажных работ (себестоимости) (2023 год: 1.2%). Для расчета размера резерва руководство использует суждения и оценки, основанные на историческом опыте Группы в строительном секторе (Примечание 15).

Амортизация основных средств

Исходя из прогнозных показателей производительности завода «Modex», себестоимости производства и спроса на модульное строительство, срок полезного использования был оценен в 5 лет, в течение которого Группа намерена использовать актив. Однако, в случаях если обстоятельства изменятся, то Группа может пересмотреть срок полезной службы и норму амортизации.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

<i>В тысячах тенге</i>	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость						
На 1 января 2024 года (аудировано)	10,822,856	6,549,110	370,632	2,044,597	374,778	20,161,973
Поступления	271,262	1,046,406	81,655	881,624	436,298	2,717,245
Выбытия	(349,049)	(362,570)	(130)	(395,182)	-	(1,106,931)
Перевод из/(в) запасов/нематериальные активы	40,024	56,691	-	40,547	733,895	871,157
Внутренние перемещения	554,566	582,398	-	33,229	(1,170,193)	-
На 31 декабря 2024 года (аудировано)	11,339,659	7,872,035	452,157	2,604,815	374,778	22,643,444
Поступления	2,764,824	681,145	29,521	1,361,857	4,435,536	9,272,883
Выбытия	(252,839)	(252,609)	-	(341,235)	-	(846,683)
Перевод из/(в) запасов/нематериальные активы	243,699	574,641	-	91,136	(2,117,330)	(1,207,854)
Внутренние перемещения	331,361	141,849	-	125,718	(598,928)	-
На 30 сентября 2025 года (неаудировано)	14,426,704	9,017,061	481,678	3,842,291	2,094,056	29,861,790
Накопленный износ и обесценение						
На 1 января 2024 года (аудировано)	(5,018,966)	(3,245,017)	(257,424)	(700,650)	-	(9,222,057)
Начисленный износ за год	(1,888,884)	(1,149,692)	(51,720)	(567,403)	-	(3,657,699)
Накопленный износ по выбытиям	500,364	164,220	130	281,054	-	945,768
На 31 декабря 2024 года (аудировано)	(6,407,486)	(4,230,489)	(309,014)	(986,999)	-	(11,933,988)
Начисленный износ за период	(1,494,370)	(1,070,072)	(27,510)	(558,081)	-	(3,150,033)
Накопленный износ по выбытиям	274,985	265,866	-	229,254	-	770,105
На 30 сентября 2025 года (неаудировано)	(7,626,871)	(5,034,695)	(336,524)	(1,315,826)	-	(14,313,916)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года (аудировано)	4,932,173	3,641,546	143,143	1,617,816	374,778	10,709,456
Балансовая стоимость на 30 сентября 2025 года (неаудировано)	6,799,833	3,982,366	145,154	2,526,465	2,094,056	15,547,874

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

На 30 сентября 2025 года первоначальная стоимость основных средств Группы с полностью начисленным износом составила 1,164,107 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: 723,683 тыс. тенге).

На 30 сентября 2025 года основные средства с балансовой стоимостью 4,341,796 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы (на 31 декабря 2024 года 2,360,670 тыс. тенге) (Примечание 19).

6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	Земля	Здания и сооружения	Итого
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2024 года (аудировано)	1,268,250	544,078	1,812,328
Поступления	51,576	24,540	76,116
Перевод из запасов	-	1,860,516	1,860,516
Выбытия	(649,326)	(397,124)	(1,046,450)
На 31 декабря 2024 года (аудировано)	670,500	2,032,010	2,702,510
Поступления	1,761	857,135	858,896
Выбытия	(377,800)	(241,998)	(619,798)
На 30 сентября 2025 года (неаудировано)	294,461	2,647,147	2,941,608

Накопленный износ и обесценение

На 1 января 2024 года (аудировано)	-	-	-
Начисленный износ за год	-	(81,083)	(81,083)
Начисленный износ по выбытиям	-	29,784	29,784
На 31 декабря 2024 года (аудировано)	-	(51,299)	(51,299)
Начисленный износ за год	-	(22,981)	(22,981)
Начисленный износ по выбытиям	-	19,336	19,336
На 30 сентября 2025 года (неаудировано)	-	(54,944)	(54,944)

Балансовая стоимость на 1 января 2024 года (аудировано)	1,268,250	544,078	1,812,328
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года (аудировано)	670,500	1,980,711	2,651,211
Балансовая стоимость на 30 сентября 2025 года (неаудировано)	294,461	2,592,203	2,886,664

При определении справедливой стоимости Группа использовала рыночные аналоги с поправками на торг, площадь и местоположение в размере 10-20%.

Земельные участки

Инвестиционная недвижимость, представленная земельными участками, в основном состоит из земельных участков, находящихся в распоряжении Группы с целью получения доходов от прироста стоимости в долгосрочной перспективе, а также от использования в будущем, цель которого в настоящий момент еще не определена.

На 30 сентября 2025 года земельные участки балансовой стоимостью 382,528 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: 382,528 тыс. тенге) были представлены в качестве обеспечения по займам связанных сторон.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

7. ЗАЛОГОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ И ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, ОГРАНИЧЕННЫЕ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ

<i>В тысячах тенге</i>	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Денежные средства на сберегательных счетах сроком от 3 месяцев до года	370,410	514,671
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	11,567,353	18,877,478
	11,937,763	19,392,149
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(146,666)	(73,366)
	11,791,097	19,318,783
Краткосрочная часть	842,681	16,002,389
Долгосрочная часть	10,948,416	3,316,394
	11,791,097	19,318,783
Тенге	10,788,935	19,119,146
Узбекский сум	979,266	154,280
Доллар США	16,467	34,438
Текущие счета в евро	6,429	10,919
	11,791,097	19,318,783

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
На 1 января	(73,366)	(47,384)
Сторнировано	(73,300)	(25,982)
На конец периода	(146,666)	(73,366)

8. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Торговая дебиторская задолженность третьих сторон	14,614,842	15,869,602
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	13,256,317	13,505,476
Прочая дебиторская задолженность третьих сторон	6,759,200	5,655,994
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	4,099,553	1,789,636
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(3,852,845)	(4,314,333)
	34,877,067	32,506,375
Краткосрочная часть	32,996,259	31,875,225
Долгосрочная часть	1,880,808	631,150
	34,877,067	32,506,375

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Тенге	34,849,085	32,497,858
Доллар США	23,203	14
Российский рубль	4,733	3,562
Евро	46	4,941
	34,877,067	32,506,375

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
На 1 января 2025 года	(4,314,333)	(4,716,479)
Начислено	(1,021,524)	(24,623)
Списано за счет резерва	1,483,012	353,404
Резерв от покупки/выбытия компаний	-	73,365
На 30 сентября 2025 года	(3,852,845)	(4,314,333)

9. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Авансы, выданные третьим сторонам за товары и услуги		93,738,922	48,557,887
Авансы, выданные связанным сторонам за товары и услуги	28	8,287,877	3,792,274
Расходы будущих периодов		267,893	270,476
Авансы, выданные связанным сторонам за долгосрочные активы	28	230,871	252,400
		102,525,563	52,873,037
Минус: резерв под убытки от обесценения авансов выданных		(421,569)	(436,638)
		102,103,994	52,436,399
Краткосрочная часть		101,833,172	52,118,425
Долгосрочная часть		270,822	317,974
		102,103,994	52,436,399

10. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Беспроцентная финансовая помощь, выданная связанным сторонам	42,524,432	22,102,934
Беспроцентные займы, выданные третьим сторонам	869,434	874,595
Займы, выданные третьим сторонам	4,022,182	813,735
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(1,370,842)	(1,321,316)
	46,045,206	22,469,948
Краткосрочная часть	35,465,688	22,088,974
Долгосрочная часть	10,579,518	380,974
	46,045,206	22,469,948

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Тенге	31,490,694	16,754,975
Узбекский сум	6,218,913	5,714,973
Доллар США	5,567,278	-
Азербайджанский манат	2,768,321	-
	46,045,206	22,469,948

Движение резерва

В тысячах тенге	За девять месяцев, закончившихся	
	30 сентября 2025 года (неаудировано)	2024 год (аудировано)
На 1 января	(1,321,316)	(1,614,328)
Сторнировано	(49,526)	293,012
На 31 декабря	(1,370,842)	(1,321,316)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 Группа выдала беспроцентные займы на сумму 46,046,453 тыс. тенге (в 2024 году: 16,559,860 тыс. тенге) и получила денежные средства в сумме 16,755,013 тыс. тенге (в 2024 году: 12,081,861 тыс. тенге) в счет погашения ранее выданных займов.

Текущая часть займов выданных должна быть возвращена заемщиками в течение 5 (пяти) дней с даты письменного требования Группы в соответствии с условиями договоров займа. Беспроцентная финансовая помощь, выданная связанным сторонам, в основном, относится к финансированию строительства объектов организаций VI Group и проектов акционеров и прогарантирована материнской компанией Частная Компания «VI Group» Ltd и ее акционерами, соответственно.

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 Группа выдала микрокредит в размере 4,022,182 тыс. тенге (в 2024 году: 813,735 тыс. тенге) физическим лицам со сроком погашения от 12 до 60 месяцев со ставкой от 1% до 13,5% через ТОО «МФО «VI Finance» на покупку недвижимости Группы.

11. ЗАПАСЫ

В тысячах тенге	30 сентября 2025	31 декабря
	года (неаудировано)	2024 года (аудировано)
Незавершенные объекты недвижимости для реализации	624,249,135	358,902,281
Земельные участки	307,334,166	238,787,776
Материалы	110,834,040	49,326,646
Существенный компонент финансирования	73,677,592	47,088,703
Завершенные объекты для реализации	15,651,455	17,388,753
Готовая продукция ModeX	302,188	154,226
Товары для продажи	130,470	14,098
	1,132,179,046	711,662,483

По состоянию на 30 сентября 2025 года земельные участки с балансовой стоимостью 8,118,837 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы и связанных сторон (на 31 декабря 2024 года: 14,771,307 тыс. тенге). (Примечания 19 и 28). По состоянию на 30 сентября 2025 года и 31 декабря 2024 Группа начала разработку проектно-сметной документации в отношении ожидаемых проектов на всех земельных участках.

Баланс резерва завершенных и незавершенных объектов недвижимости до чистой стоимости реализации на 30 сентября 2025 года составляет 5,306,786 тыс. тенге.

Частная компания VI Development Ltd.**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)****За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года**

По состоянию на 30 сентября 2025 года Группа капитализировала вознаграждения по займам в состав незавершенных объектов на общую сумму 286,681 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: 572,023 тыс. тенге) (Примечание 19).

По состоянию на 30 сентября 2025 года и 31 декабря 2024 года запасы включали существенный компонент финансирования в размере 73,677,592 тыс. тенге и 47,088,703 тыс. тенге соответственно, который был рассчитан по ставке 17.91%, представляющей собой средневзвешенную ставку выпущенных облигации Группы. Сумма 16,040,051 тыс. тенге была отражена как финансовый расход за шесть месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, которая отражает собой сумму процентных доходов по свободным денежным средствам, размещенным на депозитах в период строительства.

В течение девяти месяцев 2025 года, стоимость проектов в активной фазе строительства включала высвобождения дисконта по задолженности за приобретение земельных участков в сумме 5,745,786 тыс. тенге (в течении 2024 года: 4,855,890 тыс. тенге) (Примечание 17).

12. ИНВЕСТИЦИИ В СОВМЕСТНЫЕ И АССОЦИИРОВАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Организация	Дата приобретения/ образования	Вид деятельности	Страна	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
ТОО «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ»	19.01.2023	Строительство	Казахстан	7,238,495	727,250
СП ООО «Architects Development ООО»	10.07.2020	Строительство	Узбекистан	4,720,419	4,477,254
СП ООО «Globalbuild»	23.12.2020	Строительство	Узбекистан	2,459,501	1,968,058
СП ООО «Shahristanstroy»	12.01.2023	Строительство	Узбекистан	1,811,639	1,540,741
СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group»	01.11.2019	Строительство	Узбекистан	239,793	1,242,867
СП ООО «Yangi Land»	14.12.2021	Строительство	Узбекистан	231,638	232,277
ТОО «GALA-Project»	13.12.2022	Строительство	Казахстан	11,115	10,934
СП ООО «SJT ESTATES»	07.12.2023	Строительство	Узбекистан	-	83,579
СП ООО «NRG SILK STROY»	23.02.2023	Строительство	Узбекистан	-	-
СП ООО «4You Tashkent»	21.05.2025	Строительство	Узбекистан	281	-
СП ЖСК «BI QAFQAZ»	22.01.2025	Строительство	Азербайджан	21	-
ТОО «Shymkent Village»	17.09.2024	Строительство	Казахстан	50	50
ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN»	18.11.2016	Строительство	Казахстан	-	-
				16,712,952	10,283,010

В течение девяти месяцев 2025 года СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group», СП ООО «Architects Development», ТОО «GALA-Project», СП ООО «YANGI LAND», ООО «Globalbuild», ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN», ТОО «Арена Девелопмент», СП ООО «Shahristanstroy», СП ООО «NRG SILK STROY», СП ООО «SJT ESTATES», СП ООО «4You Tashkent», СП ЖСК «BI QAFQAZ» являются объектами соглашения о совместной деятельности, в которых участвует Группа.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация по совместным и ассоциированным организациям, а также сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в этой организации:

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

	TOO «GALA- Project» (50%)	СП ООО «NRG SILK STROY» (50%)	СП ООО «Shahristanstr oy» (49.99%)	СП ООО «Architects Development» (50%)	СП ООО «GLOBALBUI LD» (52.07%)	СП ООО «Yangi Land» (60%)	TOO «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕН Т» (33.76%)	СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group» (50%)	СП ООО «SJT ESTATES» (75%)	TOO «Shymkent Village» (50%)	TOO «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTA N» (50%)	СП ООО «4You Tashkent» (70%)	СП ЖСК «BI QAFQAZ» (68%)	Итого
30 сентября 2025 года <i>В тысячах тенге</i>														
Текущие активы	1,515,420	289,987	5,026,378	10,827,834	3,232,742	456,220	19,739,694	17,131,469	4,131,755	1,058,089	2,578,967	973,438	7,777,455	74,739,448
Долгосрочные активы	8,797	10,215	102,674	19,554	825,005	-	1,413,424	52,764	578	-	1,449	-	1,429	2,435,889
Текущие обязательства	(1,317,932)	(1,717,910)	(1,535,160)	1,501,570	940,253	(33,321)	(251,965)	(13,908,587)	(4,348,380)	(1,051,868)	(1,481,014)	(1,011,341)	(7,811,229)	(32,026,884)
Долгосрочные обязательства	(86,783)	(2,316)	(81,712)	(3,305,001)	(53,477)	-	-	(2,750,094)	(6,775)	-	(1,573,756)	-	-	(7,859,914)
Чистые активы/ (обязательства)	119,502	(1,420,024)	3,512,180	9,043,957	4,944,523	422,899	20,901,153	525,552	(222,822)	6,221	(474,354)	(37,903)	(32,345)	37,288,539
Доля Группы в чистых активах/(обязательствах) зависимого предприятия	59,751	(710,012)	1,755,739	4,521,979	2,574,613	253,739	7,056,229	262,776	(167,117)	3,111	(237,177)	(26,532)	(21,995)	15,325,104
Балансовая стоимость инвестиции (неаудировано)	11,115	-	1,811,639	4,720,419	2,459,501	231,638	7,238,495	239,793	-	50	-	281	21	16,712,952
За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года														
Выручка	964	4,978	1,051,903	2,064,265	1,345,277	-	61,212	608,966	-	-	-	-	-	5,137,565
Себестоимость	-	(4,833)	(223,561)	(580,659)	(195,535)	-	(118,973)	(456,902)	-	-	-	-	(24,573)	(1,605,036)
Общий совокупный доход/(убыток)	362	(157,890)	409,286	221,773	905,276	(965)	19,286,864	(1,816,469)	(329,679)	6,383	(52,576)	(34,729)	(30,693)	18,406,943
Доля Группы в прибылях/убытке зависимого предприятия	181	(78,945)	204,602	110,887	471,377	(579)	6,511,245	(908,235)	(247,259)	3,192	(26,288)	(24,310)	(20,871)	5,994,997
Признанная доля в прибыли/(убытке) зависимого предприятия (неаудировано)	181	-	204,602	110,887	471,377	(579)	6,511,245	(908,235)	(83,579)	-	-	-	-	6,305,899
Балансовая стоимость на 1 января 2025 года (аудировано)	10,934	-	1,540,741	4,477,254	1,968,058	232,277	727,250	1,242,867	83,579	50	-	-	-	10,283,010
Изменение доли участия	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	281	21	302
Признанная доля в прибыли/(убытке) зависимого предприятия	181	-	204,602	110,887	471,377	(579)	6,511,245	(908,235)	(83,579)	-	-	-	-	6,305,899
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют, признанный через прочий совокупный доход/(убыток)	-	-	66,296	132,278	20,066	(60)	-	(94,839)	-	-	-	-	-	123,741
Балансовая стоимость на 30 сентября 2025 года (неаудировано)	11,115	-	1,811,639	4,720,419	2,459,501	231,638	7,238,495	239,793	-	50	-	281	21	16,712,952

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

31 декабря 2024 года В тысячах тенге	ТОО «GALA- Project» (50%)	СП ООО «NRG SILK STROY» (50%)	СП ООО «Shahristanstroy» (49,99%)	СП ООО «Architects Development» (50%)	СП ООО «GLOBALBUILD» (52,07%)	СП ООО «Yangi Land» (60%)	ТОО «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (33,76%)	СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group» (50%)	СП ООО «SJT ESTATES» (75%)	ТОО «Shymkent Village» (50%)	ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN» (50%)	Итого
Текущие активы	1,396,672	254,997	4,311,648	11,404,668	5,933,943	409,377	2,623,518	11,682,992	1,918,438	4,084	2,773,999	42,714,336
Долгосрочные активы	127,450	13,960	12,077	477	10,429	-	488,265	56,659	-	-	1,449	710,766
Текущие обязательства	(1,317,561)	(1,385,161)	(1,391,285)	(996,294)	(655,304)	(28,857)	(1,194,211)	(6,958,335)	(1,791,533)	(4,297)	(1,623,471)	(17,346,309)
Долгосрочные обязательства	(86,371)	(2,673)	(75,928)	(2,148,408)	(1,496,930)	-	-	(2,475,740)	-	-	(1,573,756)	(7,859,806)
Чистые активы/ (обязательства)	120,190	(1,118,877)	2,856,512	8,260,443	3,792,138	380,520	1,917,572	2,305,576	126,905	(213)	(421,779)	18,218,987
Доля Группы в чистых активах/(обязательствах) зависимого предприятия	60,095	(559,439)	1,427,970	4,130,221	1,974,566	228,312	647,372	1,152,788	95,179	(107)	(210,890)	8,946,067
Балансовая стоимость инвестиции (аудировано)	10,934	-	1,540,741	4,477,254	1,968,058	232,277	727,250	1,242,867	83,579	50	-	10,283,010
2024 год												
Выручка	164,287	34,504	9,978,769	23,049,485	9,046,552	-	-	72,985	545	-	-	42,347,127
Себестоимость	(164,287)	(33,507)	(6,996,620)	(13,756,758)	(5,397,895)	-	-	(172,530)	(545)	-	-	(26,522,142)
Общий совокупный доход/(убыток)	21,867	(843,319)	2,279,772	8,663,514	3,004,943	(18,653)	(246,895)	(1,860,474)	(68,984)	(213)	20,906	10,952,464
Доля Группы в прибылях/убытке зависимого предприятия	10,934	(421,660)	1,139,658	4,331,757	1,564,674	(11,192)	(83,352)	(930,237)	(51,738)	(107)	10,453	5,559,190
Признанная доля в прибыли/(убытке) зависимого предприятия	10,934	-	1,139,658	4,331,757	1,564,674	(11,192)	(83,352)	(930,237)	(51,738)	-	-	5,970,504
Балансовая стоимость на 1 января 2024 года (аудировано)	-	-	381,755	-	355,396	198,252	356,345	2,248,867	140,023	-	-	3,680,638
Изменение доли участия	-	-	-	-	-	46,235	454,257	-	-	50	-	500,542
Признанная доля в прибыли/(убытке) зависимого предприятия	10,934	-	1,139,658	4,331,757	1,564,674	(11,192)	(83,352)	(930,237)	(51,738)	-	-	5,970,504
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют, признанный через прочий совокупный доход/(убыток)	-	-	19,328	145,497	47,988	(1,018)	-	(75,763)	(4,706)	-	-	131,326
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года (аудировано)	10,934	-	1,540,741	4,477,254	1,968,058	232,277	727,250	1,242,867	83,579	50	-	10,283,010

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

13. ИНВЕСТИЦИИ В ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

<i>В тысячах тенге</i>	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Инвестиции в финансовые активы	59,325,137	8,529,454
	59,325,137	8,529,454

В течение девяти месяцев 2025 года Группа инвестировала денежные средства в фонд закрытого инвестиционного типа. По состоянию на 30 сентября 2025 года инвестиции составили 59,115,535 тыс. тенге (31 декабря 2024: 8,324,631 тыс. тенге).

14. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

<i>В тысячах тенге</i>	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Денежные средства на сберегательных счетах сроком до 3 месяцев	286,224,288	284,864,836
Денежные средства на текущих банковских счетах	13,743,759	6,907,269
Денежные средства в пути	1,513,995	996,764
Наличность в кассе в тенге	172	75
	301,482,214	292,768,944
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(30,459)	(34,425)
	301,451,755	292,734,519

<i>В тысячах тенге</i>	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Текущие счета в тенге	283,486,550	277,917,754
Текущие счета в долларах США	9,088,230	11,917,554
Текущие счета в евро	4,112,793	2,055,797
Текущие счета в сум	2,890,680	808,931
Текущие счета в манатах	1,735,476	15,474
Текущие счета в российских рублях	138,026	18,942
Текущие счета в фунтах	-	67
	301,451,755	292,734,519

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
На 1 января	(34,425)	(48,056)
Сторнировано/(начислено)	3,966	13,631
На конец периода	(30,459)	(34,425)

Руководство классифицирует предоставление депозитов со сроком погашения более 6 месяцев как денежные средства и их эквиваленты, поскольку по данным вкладам отсутствуют ограничения на

Частная компания VI Development Ltd.**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)****За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года**

снятие и нет потери процентного дохода при досрочном изъятии или размещении дополнительных сумм, за исключением снятия сумм неснижаемого остатка.

На 30 сентября 2025 года банковские вклады в тенге в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит», АО «Народный Банк Казахстана», АО «Bereke Bank», АО «Forte Bank», АО «Евразийский Банк», АО «Банк Фридом Финанс Казахстан», АО «Bank RBK» на срок от 3 месяцев до одного года со ставкой вознаграждения 10%-17.2%.

На 30 сентября 2025 года банковские вклады в долларах США в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит, АО «Bank RBK» на срок от 3 месяцев до 2 лет со ставкой вознаграждения 0.10%-1.20%.

15. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**Прочие финансовые активы**

<i>В тысячах тенге</i>	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Приобретенные финансовые инструменты	7,983,576	9,645,971
На конец периода	7,983,576	9,645,971

16. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ

<i>В тысячах тенге</i>	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Обязательства по договору от третьих лиц	1,192,456,012	773,962,953
Обязательства по договору от связанных сторон	2,277,902	2,775,203
	1,194,733,914	776,738,156

Обязательства по договору относятся к предоплаченному возмещению, полученному от покупателей за объекты недвижимости, выручка по которым признается в момент ввода объектов в эксплуатацию. Сумма 280,435,459 тыс. тенге, признанная в составе обязательств по договору на начало отчетного года, была отражена как выручка за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (в 2024 году: 333,986,264 тыс. тенге). Вся полная величина обязанности к исполнению, невыполненной на конец отчетного периода, ожидается к признанию в выручке в течение следующих двух лет.

По состоянию на 30 сентября 2025 года и 31 декабря 2024 года обязательства по договору включали существенный компонент финансирования в размер 90,931,103 тыс. тенге и 57,727,470 тыс. тенге соответственно, который был рассчитан по ставке 17.25%, представляющей собой средневзвешенную ставку выпущенных облигации Группы.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

17. РЕЗЕРВЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Обязатель- ства после ввода в эксплуата- цию	Резерв на бонусный фонд	Резерв по неисполь- зованным отпускным дням	Резерв по мотива- ционному вознаграж- дению менеджмента	ГРФ	Прочие резервы	Итого
На 1 января								
2024 года								
(аудировано)		108,089	5,181,494	2,058,033	5,224,600	8,196,756	586,634	21,355,606
Начислено/ (восстановлено)		809,505	8,374,540	1,065,067	1,200,000	8,460,691	-	19,909,803
Использовано		(719,750)	(7,284,260)	(1,084,920)	-	(6,554,875)	-	(15,643,805)
Амортизация дисконта	27	-	-	-	-	1,742,237	-	1,742,237
На 31 декабря								
2024 года								
(аудировано)		197,844	6,271,774	2,038,180	6,424,600	11,844,809	586,634	27,363,841
Краткосрочная часть		197,844	6,271,774	2,038,180	6,424,600	3,808,428	586,634	19,327,460
Долгосрочная часть		-	-	-	-	8,036,381	-	8,036,381
Итого на								
31 декабря								
2024 года								
(аудировано)		197,844	6,271,774	2,038,180	6,424,600	11,844,809	586,634	27,363,841
Начислено/ (восстановлено)		1,060,785	266,178	1,534,834	-	4,076,071	-	6,937,868
Использовано		(925,112)	(6,407,089)	(1,459,609)	(2,205,588)	(13,357,836)	(586,634)	(24,941,868)
Амортизация дисконта		-	-	-	-	1,449,503	-	1,449,503
На 30 сентября								
2025 года								
(неаудировано)		333,517	130,863	2,113,405	4,219,012	4,012,547	-	10,809,344
Краткосрочная часть		333,517	130,863	2,113,405	4,219,012	982,880	-	7,779,677
Долгосрочная часть		-	-	-	-	3,029,667	-	3,029,667
Итого на								
30 сентября								
2025 года								
(неаудировано)		333,517	130,863	2,113,405	4,219,012	4,012,547	-	10,809,344

Группа формирует гарантийный резервный фонд для устранения возможных дефектов в период действия гарантийного срока объекта конец отчетного года, срок погашения которых приблизительно равен сроку действия программы и которые выражены в тенге. Группа ожидает выплаты бонуса в течение 2025 года.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

18. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
<i>В тысячах тенге</i>		
Торговая кредиторская задолженность перед третьими сторонами	153,712,248	113,092,789
Торговая кредиторская задолженность перед связанными сторонами	16,060,336	6,429,659
Задолженность перед сотрудниками	2,495,132	1,134,973
	172,267,716	120,657,421
Краткосрочная часть	151,935,734	92,825,905
Долгосрочная часть	20,331,982	27,831,516
	172,267,716	120,657,421

	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
<i>В тысячах тенге</i>		
Тенге	157,690,326	81,567,829
Доллар США	10,665,974	35,673,167
Евро	1,699,955	481,991
Узбекский сум	1,054,587	2,773,575
Российские рубли	756,499	118,942
Китайский юани	362,798	-
Фунт стерлингов	37,577	41,917
	172,267,716	120,657,421

Информация о подверженности Группы риску ликвидности и валютному рискам раскрыта в Примечании 29.

30 сентября 2025 года Группа приобрела земельные участки на условиях отсроченного платежа со сроком оплаты от 1 до 2 лет. Обязательства были признаны по справедливой стоимости с применением ставки дисконтирования 17.91% для обязательств в тенге и 7.5%, 8.5% для обязательств в дол. США. Первоначальное признание дисконта в сумме 8,721,433 тыс. тенге и было отражено как уменьшение стоимости земельных участков в составе запасов (Примечание 10). Амортизация дисконта и расходы по курсовой разнице за девять месяцев 2025 год были признаны как затраты по займам по квалифицированным активам в составе незавершенных объектов недвижимости для реализации в составе запасов в сумме 5,745,786 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 год 4,855,890 тыс. тенге) (Примечание 10) и в сумме 567,617 тыс. тенге и 1,181,187 тыс. тенге (на 31 декабря в сумме 3,552,306 тыс. тенге и 2,225,516 тыс. тенге) в качестве финансовых расходов и расходов по курсовой разнице соответственно, по земельным участкам, по которым активная фаза строительства еще не началась.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

19. КАПИТАЛ

Дивиденды

В течении девяти месяцев 2025 года Группа объявила дивиденды в размере 25,848,484 тыс. тенге по результатам деятельности за 2024 год (в 2024 году: 32,363,991 тыс. тенге по результатам деятельности за 2023 год). В течение девяти месяцев 2025 года Группа выплатила дивиденды в размере 19,170,856 тыс. тенге (в 2024 году: 33,169,100 тыс. тенге).

Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют

Резерв по пересчету валюты отчетности включает курсовые разницы, возникающие при пересчете показателей финансовой отчетности дочерних организаций и совместных предприятий, функциональной валютой которых не является тенге, и финансовая отчетность которых включена в данную промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.

20. ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Облигации	75,936,603	46,296,289
Обеспеченные банковские займы	52,741,596	30,898,033
Прочие займы от третьих сторон	7,063,770	6,197,548
Вознаграждения к уплате	5,477,970	3,269,900
Прочие займы от связанных сторон	2,427,257	3,708,501
	143,647,196	90,370,271

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Ставка вознаграждения	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Облигации		7,25%-20,5%	79,593,981	48,047,775
АО "ForteBank"		8,25%	39,391,480	-
АО «Банк Развития Казахстана»		7%-19.58%	8,149,163	9,826,973
Прочие займы от третьих сторон		4,25%	7,305,567	7,421,167
АО «Bank RBK»		11%-20,5%	4,693,992	2,735,588
Прочие займы от связанных сторон		0%	2,427,258	3,708,502
АО «Bereke Bank» (дочерний банк Leshan Bank LLC (Public))		20.6%	1,105,345	-
АО «Народный банк Казахстана»		18,75%	980,410	1,323,316
АО "Банк Фридом Финанс Казахстан"		0%	-	17,306,950
			143,647,196	90,370,271

Краткосрочная часть	16,824,147	39,156,904
Долгосрочная часть	126,823,049	51,213,367
	143,647,196	90,370,271

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 год (аудировано)
На 1 января	90,370,271	28,922,611
Получены займы	59,542,925	34,627,295
Выпуск облигаций	42,036,908	44,395,819
Выплата основного долга	(52,313,479)	(21,333,205)
Начислены проценты	8,421,899	6,314,455
Выплата процентов	(5,542,743)	(4,939,802)
Курсовая разница	2,432,321	2,604,754
Взаимозачет с займами выданными и авансами выданными	626,827	(300)
Перевод в авансы полученные	450,222	(1,000,000)
Взаимозачет с торговой и прочей дебиторской задолженностью	(2,377,955)	-
Перевод из торговой и прочей кредиторской	-	185,174
Начисленный дисконт	-	(179,793)
Амортизация дисконта	-	547,571
Прочие движения	-	225,692
На конец периода	143,647,196	90,370,271
	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
<i>В тысячах тенге</i>		
Тенге	63,616,461	70,917,670
Доллар США	79,887,885	19,008,878
Узбекский сум	142,850	443,723
	143,647,196	90,370,271

АО «Народный банк Казахстана»

На 30 сентября 2025 года Группа имела заем в размере 980,410 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 18,75% и сроком до 23 августа 2027 года.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены земельные участки Группы с балансовой стоимостью 1,688,110 тыс. тенге (Примечание 10), а также гарантия связанных сторон на общую сумму 1,320,000 тыс. тенге.

В течение девяти месяцев 2025 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 166,508 тыс. тенге (в 2024 году: 249,278 тыс. тенге) в состав незавершенного производства (Примечание 21).

АО «Банк Развития Казахстана»

В сентябре 2025 года Группа получила кредиты в размере 2,145,279 тыс. тенге и 1,755,228 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 7% и 19,58% соответственно и сроком до 26 сентября 2026 года.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены основные средства с балансовой стоимостью 2,248,126 тыс. тенге.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

АО «Bank RBK»

В 2025 году Группа получила займ в размере 1,500,000 тыс. тенге, с целью строительства футбольного комплекса, сроком до 23 июля 2031 года, с фиксированной ставкой вознаграждения 20,5%.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены денежные средства Группы в размере 1,509,056 тыс. тенге, нежилое помещение в размере 2,049,879 тыс. тенге и земельные участки Группы с балансовой стоимостью 4,320,078 тыс. тенге, а также гарантия связанных сторон на общую сумму 13,570,000 тыс. тенге.

В течение девяти месяцев 2025 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 84,052 тыс. тенге в состав незавершенного производства.

В мае 2025 года Группа заключила соглашение цессии по займам выданным с лимитом выкупаемого портфеля 25,000,000 тенге в год, со ставкой вознаграждения от 11% до 17% годовых. На 30 сентября 2025 года конечный баланс по договору цессии составлял 2,809,457 тыс. тенге.

АО «ForteBank»

В августе 2025 года Группа получила займ в размере 69,741,405 тыс. долларов, сроком до 21 августа 2028 года, с фиксированной ставкой вознаграждения 8,25%.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены денежные средства Группы в размере 10,615,930 тыс. тенге и нежилое помещение Группы с балансовой стоимостью 1,238,089 тыс. тенге.

АО «Bereke Bank» (дочерний банк Lesha Bank LLC (Public))

В июне 2025 года Группа заключила соглашение по факторинговому обслуживанию, лимит финансирования в общей сумме 500,996 тыс. тенге, сроком до 31 декабря 2025 года, с фиксированной ставкой вознаграждения 20,6%.

АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»

В 2024 году были получены займы в размере 17,300,000 тыс. тенге со ставкой 1,8%-2,3% до 15 июля 2026 года. заем был погашен 100% в течение девяти месяцев 2025 года.

В течение девяти месяцев 2025 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 10,217 тыс. тенге в состав незавершенного производства (Примечание 21).

Облигации

В феврале 2024 года Группа выпустила облигации в размере 12,000,000 тысяч тенге, со сроком погашения до 26 февраля 2025 года и ставкой вознаграждения 20%. Номинальная стоимость облигаций 10,000 тенге за 1 штуку. Облигации были погашены 100% в марте 2025 года.

В марте 2024 года Группа выпустила облигаций в размере 7,000 тысяч долларов США, со сроком погашения до 18 марта 2026 года и ставкой вознаграждения 8%. Номинальная стоимость облигаций 100 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке AIX (Astana International Exchange). В течение девяти месяцев 2025 года группа выплатила купон в размере 141,243 тыс. тенге

В июне 2024 года Группа выпустила облигаций в размере 3,000 тысяч долларов США, со сроком погашения до 13 июня 2025 года и ставкой вознаграждения 8,7%. Номинальная стоимость облигаций 100,000 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке AIX (Astana International Exchange). Облигации были погашены 100% в июне 2025 года.

В июле 2024 года Группа выпустила облигаций в размере 7,000 тысяч долларов США, со сроком погашения до 9 июля 2026 года и ставкой вознаграждения 9,5%. Номинальная стоимость облигаций 100,000 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке AIX (Astana International Exchange). В течение девяти месяцев 2025 года группа выплатила купон в размере 353,261 тыс. тенге.

В октябре 2024 года Группа выпустила 3 облигации:

Частная компания VI Development Ltd.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)**

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

- в размере 3,000 тысячи долларов США, со сроком погашения до 18 октября 2026 года и ставкой вознаграждения 8%. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX). Номинальная стоимость облигаций 100,000 долларов США за 1 штуку; В течение девяти месяцев 2025 года группа выплатила купон в размере 62,168 тыс. тенге;

- в размере 15,000,000 тысяч тенге, со сроком погашения до 31 октября 2026 года и ставкой вознаграждения 17,25%. Облигации были выпущены на площадке KASE. Номинальная стоимость облигаций 1,000 тенге за 1 штуку; В течение девяти месяцев 2025 года группа выплатила купон в размере 1,293,750 тыс. тенге;

- в размере 15,000 тысяч долларов США, со сроком погашения до 31 октября 2026 года и ставкой вознаграждения 7,5%. Облигации были выпущены на площадке KASE. Номинальная стоимость облигаций 100 долларов США за 1 штуку. В течение девяти месяцев 2025 года группа выплатила купон в размере 288,979 тыс. тенге.

В декабре 2024 года Группа выпустила облигации в размере 2,000,000 тысяч тенге, со сроком погашения до 20 декабря 2026 года и ставкой вознаграждения 18,75%. Номинальная стоимость облигаций 50,000 тыс. тенге за 1 штуку. По данному траншу было получено 1,950,000 тыс. тенге. Облигации были выпущены на площадке AIX. В течение девяти месяцев 2025 года группа выплатила купон в размере 182,813 тыс. тенге

В январе 2025 года Группа продала облигации в размере 3,000,000 тыс. тенге со сроком погашения до 30 декабря 2026 и ставкой вознаграждения 20%. Номинальная стоимость облигации 50,000 тыс. тенге за 1 штуку. Облигации были выпущены в декабре 2024 года на площадке Astana International Exchange (AIX).

В январе 2025 года Группа продала облигации в размере 5,000 тыс. долларов США со сроком погашения до 30 декабря 2026 и ставкой вознаграждения 7.25%. Номинальная стоимость облигации 100 тыс. долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены в декабре 2024 года на площадке Astana International Exchange (AIX). В течение девяти месяцев 2025 года группа выплатила купон в размере 94,161 тыс. тенге

В марте 2025 года Группа выпустила облигации в размере 2,000 тыс. долларов США со сроком погашения до 4 марта 2027 и ставкой вознаграждения 7.5%. Номинальная стоимость облигации 100 тыс. долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX). В течение девяти месяцев 2025 года группа выплатила купон в размере 40,365 тыс. тенге.

В мае 2025 года Группа выпустила облигации в размере 12,570,055 тыс. тенге со сроком погашения до 29 мая 2027 и ставкой вознаграждения 19.5%. Номинальная стоимость облигации 1,000 тенге за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке KASE.

В мае 2025 года Группа выпустила облигации в размере 2,000 тыс. долларов США со сроком погашения до 14 мая 2027 и ставкой вознаграждения 7.5%. Номинальная стоимость облигации 100 тыс. долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX). В течение девяти месяцев 2025 года группа выплатила купон в размере 1,438 тыс. тенге.

В июне 2025 года Группа выпустила облигации в размере 11,000 тыс. долларов США со сроком погашения до 12 июня 2027 и ставкой вознаграждения 7.5%. Номинальная стоимость облигации 100 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX).

В июне 2025 года Группа выпустила облигации в размере 1,000 тыс. долларов США со сроком погашения до 12 июня 2027 и ставкой вознаграждения 7.5%. Номинальная стоимость облигации 100,000 тыс. долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX).

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

В сентябре 2025 года Группа выпустила облигации в размере 7,024,405 тыс. тенге со сроком погашения до 18 сентября 2027 и ставкой вознаграждения 20.5%. Номинальная стоимость облигации 1,000 тенге за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX).

Займы, полученные от связанных сторон

Беспроцентная финансовая помощь от связанных сторон в основном относится к финансированию строительства объектов организаций VI Group. В соответствии с условиями договоров займа, заемщики должны возратить заемные средства в течение 3-х дней с даты письменного требования заимодавтеля.

Прочие займы от третьих сторон

Казахстанская Жилищная Компания АО

В течение 2023 года Группой была открыта кредитная линия на общую сумму 10,500,000 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 4.25% и сроком до 2026 года.

Целью кредитной линии является строительство многоквартирного жилого комплекса в г. Астана.

Заем был признан по справедливой стоимости по ставке дисконтирования 19%. Разница была признана в обязательствах по договору как обязательство Группы по строительству.

В течение 2024 года в рамках кредитной линии Группа получила заем в размере 770,100 тыс. тенге сроком до 16 августа 2026 года со ставкой вознаграждения 4.25%. Заем был признан по справедливой стоимости по ставке дисконтирования 17.91%. Разница была признана в обязательствах по договору как обязательство Группы по строительству.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены нежилые помещения в размере 43,791 тыс. тенге и земельные участки в размере 2,110,649 тыс. тенге.

21. ВЫРУЧКА

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября	
	2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости	434,135,829	317,997,817
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости	42,533,961	33,130,481
Выручка реализации строительно-монтажных работ	357,448	917,069
Прочая выручка	1,102,250	2,622,892
	478,129,488	354,668,259

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года 99% выручки получено на территории Республики Казахстан. Выручка от реализации объектов строительства и материалов признается в момент времени. Выручка о предоставлении услуг признается в течение времени.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

22. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября	
	2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)
Себестоимость реализованных объектов жилой недвижимости	312,985,785	236,582,011
Себестоимость реализованных объектов коммерческой недвижимости	29,750,459	24,762,420
Себестоимость реализованных строительно-монтажных работ	3,235,583	637,876
Себестоимость прочей выручки	1,167,980	2,044,750
	347,139,807	264,027,057
	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября	
<i>В тысячах тенге</i>	2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)
Сырье и материалы	293,370,200	129,869,575
Строительно-монтажные работы	152,511,429	103,877,101
Существенный компонент финансирования	50,049,805	28,784,246
Услуги транспорта и механизмов	27,828,769	13,536,903
Проектирование	22,645,742	11,828,895
Заработная плата и соответствующие налоги	18,188,820	11,674,614
Земельные участки	17,661,730	9,556,602
Высвобождение дисконта по земельным участкам	5,745,786	-
Услуги предоставления персонала	4,716,687	2,927,600
Начисление резерва на гарантийное обслуживание	4,076,071	1,524,076
Услуги технического надзора и мониторинга строительства	3,535,472	2,325,817
Безопасность и охрана труда	2,759,841	1,236,946
Износ и амортизация	2,466,139	2,078,784
Электроэнергия	2,098,491	2,080,152
Комиссия по ФГЖС	2,073,790	973,776
Инженерные работы	1,559,781	1,092,467
Охрана объектов	1,434,283	1,005,731
Сертификация продукции и услуг	1,252,999	650,252
Ремонт и обслуживание	840,689	487,306
Резерв по неиспользованным отпускам	738,313	34,424
Уборка помещений	654,723	1,365,907
Аренда	567,072	233,704
Питание сотрудников	565,242	362,230
Коммунальные услуги	360,803	463,710
Вознаграждение по займам	286,681	471,483
Прочее	6,265,803	2,027,758
Итого производственные затраты	624,255,161	330,470,059
Изменение в готовой продукции	1,589,336	429,252
Изменение в незавершенном производстве	(265,346,854)	(66,586,078)
Расходы по гарантийному обслуживанию, понесенные за счет резерва	(13,357,836)	(286,176)
Итого себестоимость	347,139,807	264,027,057

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

23. РАСХОДЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября	
	2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)
Маркетинг и реклама	9,048,454	5,009,920
Агентские и риэлторские услуги	3,141,133	1,715,554
Заработная плата и соответствующие налоги	2,328,296	2,292,666
Транспортные расходы	429,215	257,927
Износ и амортизация	38,471	38,670
Прочее	566,621	459,124
	15,552,190	9,773,861

24. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОД

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября	
	2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)
Заработная плата и связанные налоги	18,270,849	8,990,741
Спонсорство и благотворительность	6,798,718	4,742,855
Пользование товарным знаком	2,713,104	830,692
Консультационные услуги	2,539,729	516,768
Аренда	2,506,816	1,704,339
Корпоративные расходы	2,309,964	1,508,601
Профессиональные услуги	1,907,282	1,087,785
Расходы на обучение	1,457,154	776,573
Услуги банка	1,235,857	599,819
ИТ услуги	1,128,420	1,061,201
Налоги и платежи в бюджет	772,035	418,602
Износ и амортизация	725,892	839,270
Материалы	651,732	495,632
Командировочные расходы	647,830	527,347
НДС (неразрешенный зачет)	551,832	112,692
Ремонт и обслуживание	398,238	634,255
Представительские расходы	273,003	187,354
Услуги связи	104,236	66,074
Страхование	92,420	70,551
Прочее	1,614,684	1,138,508
	46,699,795	26,309,659

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

25. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября	
	2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)
Доход от выбытия долгосрочных активов	2,943,179	1,647,653
Доход от возмещения затрат	963,718	743,261
Штрафы, пени к получению	792,099	662,586
Суммовая разница	586,501	12,789
Доход от списания задолженности	372,353	70,360
Доходы от операционной аренды	8,761	19,311
Доход от восстановления стоимости ТМЦ	-	151,335
Прочее	2,681,087	2,549,951
	8,347,698	5,857,246

26. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября	
	2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)
Возмещение затрат	3,285,169	2,416,806
Расход от выбытия долгосрочных активов	3,204,067	1,479,613
Штрафы и пени	1,983,490	104,648
Убыток от реализации активов	1,943,916	308,344
Износ и амортизация	160,625	161,562
Эскизное проектирование по несостоявшимся проектам	45,751	11,746
Прочее	1,496,057	1,099,219
	12,119,075	5,581,938

27. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября	
	2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)
Процентный доход по банковским вкладам	34,195,028	12,813,467
Процентный доход по ценным бумагам	928,020	439,252
Доход от государственных субсидий	404,691	267,273
Прочий доход	506	75,188
	35,528,245	13,595,180

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

28. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября	
	2025 года (неаудировано)	2024 года (неаудировано)
Процентные расходы по займам полученным	10,049,869	2,852,722
Существенный компонент финансирования	3,806,350	-
Амортизация дисконта по гарантийному резервному фонду	1,449,503	865,590
Амортизация дисконта по кредиторской задолженности	593,238	4,048,425
Амортизация дисконта по обязательствам по займам полученным	-	352,484
Процентные расходы по прямому РЕПО	-	374,137
	15,898,960	8,493,358

29. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Стороны рассматриваются как связанные, если одна сторона имеет возможность контролировать другую сторону или осуществлять значительное влияние на другую сторону при принятии ею финансовых или операционных решений. Связанными считаются также стороны, находящиеся под общим с Группой контролем. При рассмотрении возможных отношений связанных сторон в каждом случае внимание обращается на сущность отношений, а не просто на правовую форму.

Связанные стороны могут заключать сделки, которые не всегда могут осуществляться на тех же самых условиях, положениях и в тех же суммах, как сделки между несвязанными сторонами.

Значительные сделки, которые проводила Группа или имела значительное неоплаченное сальдо по состоянию на 30 сентября 2025 и 31 декабря 2024 года, приводятся ниже.

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	30 сентября 2025 года (неаудировано)	31 декабря 2024 года (аудировано)
Займы выданные	9	42,524,432	22,102,934
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8	17,355,870	15,295,112
Авансы выданные	6	8,518,748	4,044,674
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	(16,060,336)	(6,429,659)
Займы полученные	19	(2,427,257)	(3,708,502)
Обязательства по договору	15	(2,277,902)	(2,775,203)
Авансы полученные		(560,512)	(123,972)

По состоянию на 30 сентября 2025 года и 31 декабря 2024 года торговая и прочая дебиторская и кредиторская задолженность, а также займы выданные и полученные от связанных сторон, подлежат погашению по требованию.

Продажи связанным сторонам

Продажи связанным сторонам за три месяца, закончившихся 30 сентября 2025 года в основном представлены продажей товарно-материальных запасов и оказанием услуг.

Приобретения у связанных сторон

Приобретения группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года в основном представлены покупкой товарно-материальных запасов и услуг для строительства, а также

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

административными и прочими расходами.

Финансовые гарантии

По состоянию на 30 сентября 2025 и 31 декабря 2024 года задолженность к получению, включая займы, авансы и гарантии, выданные связанным сторонам, гарантируется Частной компании

«VI Group» Ltd и подлежат погашению по требованию в случае неисполнения обязательств любой из связанных сторон, несмотря на контрактные сроки погашения, указанные в индивидуальных договорах.

По состоянию на 30 сентября 2025 года Группа имела гарантии в отношении кредитной линии, открытой связанной стороной в АО «Банк Развития Казахстана» в сумме 7,000,000 тыс. тенге (в 2024 году: 15,850,000 тыс. тенге). В то же время, Группа получила заверения от Материнской компании, в которых Материнская компания полностью освобождает Группу от каких-либо обязательств по данной кредитной линии, и в случае ее исполнения, гарантирует Группе компенсацию любых убытков. Финансовые гарантии относятся к стадии 1 с внутренним рейтингом ВВ.

30. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ И УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости. Таблица не содержит информацию о справедливой стоимости финансовых активов и обязательств, которые не оцениваются по справедливой стоимости, если их балансовая стоимость является разумным приближением справедливой стоимости.

В тысячах тенге	Прим.	30 сентября 2025 года				
		Текущая стоимость	Справедливая стоимость	Справедливая стоимость по уровням оценки		
				Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3
Прочие финансовые активы	14	7,983,576	7,983,576	7,983,576	-	-
Займы, полученные с фиксированной ставкой вознаграждения	19	143,647,196	143,514,845	-	143,514,845	-
Инвестиции в финансовые активы	12	59,325,137	59,325,137	-	-	59,325,137
Займы, выданные третьим сторонам	9	4,022,182	4,022,182	-	4,022,182	-

В тысячах тенге	Прим.	31 декабря 2024 года				
		Текущая стоимость	Справедливая стоимость	Справедливая стоимость по уровням оценки		
				Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3
Прочие финансовые активы	14	9,645,971	9,645,971	9,645,971	-	-
Займы, полученные с фиксированной ставкой вознаграждения	19	90,370,271	90,758,028	-	90,758,028	-
Инвестиции в финансовые активы	12	8,324,631	8,324,631	-	-	8,324,631
Займы, выданные третьим сторонам	9	813,735	578,499	-	578,499	-

На 30 сентября 2025 и 31 декабря 2024 года справедливая стоимость активов и обязательств приблизительно равна ее балансовой стоимости.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

Руководство Группы несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. В Группе отсутствует формальная политика и установленные процедуры по управлению рисками, поэтому в данном примечании представлена информация только о подверженности Группы каждому из указанных рисков, но не представлена информация о политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Решения в части управления финансовыми рисками принимаются руководством Группы.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением клиентами или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств, и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей.

Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты. В некоторых случаях Группа реализует с рассрочкой оплаты, но при этом получает в залог имущество, что соответственно так же снижает кредитный риск.

Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды.

Уровень кредитного риска

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. Группа распределяет финансовые активы, оцениваемые по амортизационной стоимости, по категориям подверженности кредитному риску на основе данных, которые определены как прогнозирующие риск потерь (включая, помимо прочего, внешние рейтинги, финансовые и бухгалтерские отчетности и прочую доступную информацию) и применяет суждение о кредитных рисках, основанное на опыте.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Максимальная величина кредитного риска по состоянию на отчетную дату составляла:

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	30 сентября 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8	34,877,067	32,506,375
Займы выданные	9	46,045,206	22,469,948
Активы по договору, краткосрочная часть		14,066	13,203
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	7	11,791,097	19,318,783
Денежные средства и их эквиваленты	13	301,451,755	292,734,519
Инвестиции в финансовые активы	12	59,325,137	8,529,454
Прочие краткосрочные активы		1,312,459	1,218,599
		141,573,935	376,790,881

Денежные средства и их эквиваленты, залоговые депозиты, ограниченные в использовании

По состоянию на 30 сентября 2025 года у Группы имелись банковские вклады, денежные средства и их эквиваленты и залоговые депозиты, ограниченные в использовании, размещенные в банках второго уровня на общую сумму 313,242,852 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: 312,053,302 тыс. тенге), которая отражает максимальный уровень подверженности Группы кредитному риску.

Денежные средства были размещены в следующих финансовых институтах:

<i>В тысячах тенге</i>	Рейтинговое агентство	Кредитный рейтинг	Балансовая стоимость	
			30 сентября 2025 года	31 декабря 2024 года
АО «ForteBank»	S&P's	BB	80,299,059	40,203,841
АО «Банк «Bank RBK»	S&P's	B+	79,581,327	69,672,515
АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»	S&P's	B+	59,062,574	71,426,836
АО «Евразийский Банк»	S&P's	BB	40,462,713	40,262,054
АО «Банк ЦентрКредит»	S&P's	BB	38,679,352	46,010,146
АО «Народный Банк Казахстана»	S&P's	BBB-	5,209,942	15,860,444
АО «Bereke Bank»	S&P's	B+	4,154,264	22,256,240
İrak Yo'li Banki	Moody's	B1	2,851,945	823,403
Azerbaýcan Beýnähálc Banki	Fitch ratings	BB	1,735,476	15,474
АО «Асакабанк»	Fitch ratings	BB-	705,673	-
Bank of America	S&P's	A+	269,222	257,717
АКБ "Узпромстройбанк"	Fitch ratings	BB	273,623	-
АО «Tenge Bank»	Moody's	BA3	38,705	139,810
АО «Нурбанк»	S&P's	B	45,071	1,528
АО «Банк Астаны»	S&P's	DDD	30,558	30,558
АО «Kaspi Bank»	S&P's	BBB-	12,141	14,309
АО «AsiaCredit Bank»	S&P's	DDD	5,759	5,759
АО «Alatau City Bank»	S&P's	BB-	2,257	-
АО «Tengri Bank»	S&P's	DDD	314	954
АО «Банк Развития Казахстана»	S&P's	BBB+	3	5
АО «First Heartland Jusan Bank»	S&P's	BB-	-	5,179,500
Итого валовая балансовая стоимость			313,419,977	312,161,093
Резерв под убыток от обесценения			(177,125)	(107,791)
			313,242,852	312,053,302

Обесценение денежных средств оценивалось на основе ожидаемых кредитных убытков согласно контрактным срокам погашения, которые отражают короткие сроки подверженных риску позиций. Группа считает, исходя из внешних кредитных рейтингов контрагентов, что имеющиеся у нее денежные средства имеют низкий кредитный риск.

Частная компания VI Development Ltd.**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)**

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

31. КОМПАНИИ, ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Следующие организации были включены в данную консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 30 сентября 2025 года:

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
1	ТОО «ABA Village»	Застройщик	100%
2	ТОО «Abyroi Build»	Уполномоченная компания	100%
3	ТОО «Adal Towers»	Уполномоченная компания	100%
4	ТОО «ADD Building»	Уполномоченная компания	100%
5	ООО «ADD-ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
6	ТОО «Affix»	Уполномоченная компания	100%
7	ЧК «AIF LTD.»	Держатель активов (ЗУ)	100%
8	ООО «AJJ ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
9	ТОО «AkBulak Tower»	Уполномоченная компания	100%
10	ТОО «Alem Stroy HC»	Уполномоченная компания	100%
11	ТОО «Almaty Building Project»	Уполномоченная компания	100%
12	ТОО «Almaty Engineering Solution»	Уполномоченная компания	100%
13	ТОО «AM Construction»	Уполномоченная компания	100%
14	ООО «AMIR ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
15	ТОО «Arena Camp»	Прочие	100%
16	ТОО «Arman Qala Building»	Уполномоченная компания	100%
17	ТОО «Arnay City»	Уполномоченная компания	100%
18	ТОО «Arzu Co.»	Уполномоченная компания	100%
19	ТОО «AS Parking»	Уполномоченная компания	100%
20	ТОО «Astana Realty Plus»	Уполномоченная компания	100%
21	ТОО «Astana Village»	Уполномоченная компания	100%
22	ТОО «Asyl Build»	Уполномоченная компания	100%
23	ТОО «Asyll Dala»	Уполномоченная компания	100%
24	ТОО «Atamura Build»	Уполномоченная компания	100%
25	ТОО «Ayna Green»	Уполномоченная компания	100%
26	ТОО «BCD Group»	Уполномоченная компания	100%
27	ТОО «BelnTech US»	Прочие	100%
28	ТОО «BEK NC»	Уполномоченная компания	100%
29	ТОО «BI CityStroy»	Генеральный подрядчик	100%
30	ТОО «BI Community South»	Уполномоченная компания	100%
31	ТОО «BI Community»	Уполномоченная компания	100%
32	ТОО «BI DESIGN PROJECT»	Прочие	100%
33	ТОО «BI Development Almaty»	Уполномоченная компания	100%
34	ТОО «BI Development Astana»	Застройщик	100%
35	ТОО «BI Development Georgia»	Уполномоченная компания	100%
36	ЧК «BI DEVELOPMENT LTD.»	Управляющая компания	100%
37	ТОО «BI Fintech»	Прочие	100%
38	ТОО «BI Group Almaty»	Уполномоченная компания	100%
39	ООО «BI GROUP QAFQAZ»	Уполномоченная компания	100%
40	ТОО «BI Innovations»	Прочие	100%
41	ТОО «BI Kids Garden»	Уполномоченная компания	100%
42	ТОО «BI Kids Go»	Уполномоченная компания	100%
43	ТОО «BI Realty Almaty»	Уполномоченная компания	100%
44	ООО «Bi Sales Group»	Управляющая компания	100%
45	ТОО «BI Shymkent Projects»	Уполномоченная компания	100%
46	ТОО «BI Stroy»	Генеральный подрядчик	100%
47	ООО «BI TURAN»	Управляющая компания	100%
48	ТОО «BI Village Comfort»	Уполномоченная компания	100%

Частная компания VI Development Ltd.**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)****За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года**

49	ТОО «BI Village DeLuxe»	Уполномоченная компания	100%
50	ТОО «BI-Development TOO»	Управляющая компания	100%
51	ТОО «BI-Group»	Управляющая компания	100%
52	ООО «BOTANIKA SAROYI»	Уполномоченная компания	100%
53	ТОО «Build Group NS»	Уполномоченная компания	100%
54	ТОО «Buildex Training Center»	Прочие	100%
55	ЧК «BUILD INVEST DEVELOPMENT FUND OEIC LTD.»	Прочие	100%
56	ЧК «BUILD INVEST TREASURY FUND OEIC LTD.»	Прочие	100%
57	ТОО «Capital Park»	Уполномоченная компания	100%
58	ТОО «Central Build»	Генеральный подрядчик	100%
59	ТОО «CI Retail»	Уполномоченная компания	100%
60	ТОО «Construction management system»	Прочие	100%
61	ТОО «Dala Team»	Уполномоченная компания	100%
62	ТОО «DCAD»	Уполномоченная компания	100%
63	ТОО «Dominion Build»	Уполномоченная компания	100%
64	ТОО «Dream City»	Уполномоченная компания	100%
65	ТОО «Dream Village»	Уполномоченная компания	100%
66	ТОО «ELAY Construction»	Уполномоченная компания	100%
67	ТОО «Esil Park»	Уполномоченная компания	100%
68	ТОО «Esil Town»	Уполномоченная компания	100%
69	ТОО «Estate Platinum»	Держатель активов (ЗУ)	100%
70	ТОО «Family FNest Comfort»	Уполномоченная компания	100%
71	ТОО «Family FNest Standard»	Уполномоченная компания	100%
72	ТОО «Family Gardens»	Уполномоченная компания	100%
73	ТОО «Family Nest»	Уполномоченная компания	100%
74	ТОО «Family Village NS»	Уполномоченная компания	100%
75	ТОО «Family Village»	Уполномоченная компания	100%
76	ТОО «G Turan comf.»	Уполномоченная компания	100%
77	ТОО «GB construction»	Уполномоченная компания	100%
78	ТОО «GeneralConstruction»	Генеральный подрядчик	100%
79	ТОО «GL Aqua P.»	Уполномоченная компания	100%
80	ТОО «GL. 305 street TOO»	Уполномоченная компания	100%
81	ТОО «Golf Club Residence»	Уполномоченная компания	100%
82	ТОО «Golf Country»	Уполномоченная компания	100%
83	ТОО «Grand Park Avenue»	Уполномоченная компания	100%
84	ТОО «Grand Арнай»	Уполномоченная компания	100%
85	ТОО «Green Line Terra»	Уполномоченная компания	100%
86	ТОО «GreenLine EK-15»	Уполномоченная компания	100%
87	ТОО «GreenLine HM»	Уполномоченная компания	100%
88	ТОО «Gross House Group»	Уполномоченная компания	100%
89	ТОО «Guarantee Services»	Сервисная компания	100%
90	ТОО «Headliner KZ»	Уполномоченная компания	100%
91	ТОО «HOME GROUP ASTANA»	Уполномоченная компания	100%
92	ТОО «Invest Land»	Уполномоченная компания	100%
93	ТОО «IronCity KRG»	Уполномоченная компания	100%
94	ТОО «Karaganda Ltd Company»	Уполномоченная компания	100%
95	ТОО «Kaz industrial group»	Застройщик	100%
96	ТОО «Light House HC»	Застройщик	100%
97	ТОО «Lior Corporation»	Держатель активов (ЗУ)	100%
98	ТОО «LUXOR.KZ COMPANY»	Уполномоченная компания	100%
99	ТОО «Master construction»	Уполномоченная компания	100%
100	ТОО «MCC и К»	Уполномоченная компания	100%
101	ТОО «Med Place»	Уполномоченная компания	100%
102	ТОО «Melody House»	Прочие	100%

Частная компания VI Development Ltd.**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)****За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года**

103	ТОО «Midvest»	Уполномоченная компания	100%
104	ТОО «Modex Almaty»	Уполномоченная компания	100%
105	ТОО «ModeX Astana»	Производство Стр.материал	100%
106	ТОО «ModeX Construction»	Производство Стр.материал	100%
107	ТОО «NC 16»	Уполномоченная компания	100%
108	ТОО «NC 22»	Уполномоченная компания	100%
109	ТОО «Nova City Company»	Уполномоченная компания	100%
110	ТОО «Nova City Development»	Застройщик	100%
111	ТОО «Nursat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
112	ТОО «Oil Extraction Company»	Уполномоченная компания	100%
113	ТОО «Olzhas Stroi»	Уполномоченная компания	100%
114	ТОО «Ormanda»	Уполномоченная компания	100%
115	ТОО «Orynbor Towers»	Уполномоченная компания	100%
116	ТОО «Premier Palace»	Уполномоченная компания	100%
117	ТОО «PRIME KRG»	Уполномоченная компания	100%
118	ТОО «Primus Trade»	Уполномоченная компания	100%
119	ООО «Property Tech»	Агент	100%
120	ТОО «River City»	Уполномоченная компания	100%
121	ТОО «RP Shymkent»	Уполномоченная компания	100%
122	ТОО «SA-Green»	Держатель активов (ЗУ)	100%
123	ТОО «Salamat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
124	ТОО «SAPA DESIGN»	Прочие	100%
125	ТОО «Sauran Towers»	Уполномоченная компания	100%
126	ТОО «SEA GAME»	Уполномоченная компания	100%
127	ТОО «Senim NC»	Уполномоченная компания	100%
128	ТОО «Seven Forest»	Уполномоченная компания	100%
129	ТОО «Sezim Arena»	Уполномоченная компания	100%
130	ТОО «SG NS»	Уполномоченная компания	100%
131	ТОО «Shymkent Group Строй»	Генеральный подрядчик	100%
132	ТОО «ShymStroyCity»	Уполномоченная компания	100%
133	ТОО «South Sales»	Управляющая компания	100%
134	ТОО «Stone Group Company»	Уполномоченная компания	100%
135	ТОО «Stroy Park»	Уполномоченная компания	100%
136	ТОО «Style Construction Group»	Уполномоченная компания	100%
137	ТОО «Town House»	Уполномоченная компания	100%
138	ТОО «Triumph Towers»	Уполномоченная компания	100%
139	ТОО «Turan Towers»	Уполномоченная компания	100%
140	ТОО «Uly Dala Muse»	Уполномоченная компания	100%
141	ТОО «Uly Orman»	Уполномоченная компания	100%
142	ТОО «UlyDala Miras»	Уполномоченная компания	100%
143	ТОО «Umit Qala»	Уполномоченная компания	100%
144	ТОО «Urpaq Co.»	Уполномоченная компания	100%
145	ТОО «VASCO Qazaqstan»	Уполномоченная компания	100%
146	ТОО «Адали-Астана»	Генеральный подрядчик	100%
147	ТОО «АДМ Строй НС»	Уполномоченная компания	100%
148	ТОО «АЗАТ-М»	Уполномоченная компания	100%
149	ТОО «АзияИнвестГрупп»	Уполномоченная компания	100%
150	ТОО «АлмаТауСтрой»	Уполномоченная компания	100%
151	ТОО «Алтын Дала Астана»	Уполномоченная компания	100%
152	ТОО «Алтын Сапа НС»	Уполномоченная компания	100%
153	ТОО «Аманат Строй»	Уполномоченная компания	100%
154	ТОО «Арена Сити 4»	Уполномоченная компания	100%
155	ТОО «Арнау Билдинг»	Уполномоченная компания	100%
156	ТОО «Арнау-Тауэр»	Уполномоченная компания	100%
157	ТОО «АС 1»	Уполномоченная компания	100%

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

158	ТОО «АС 2»	Уполномоченная компания	100%
159	ТОО «АС 3»	Уполномоченная компания	100%
160	ТОО «АС 5»	Уполномоченная компания	100%
161	ТОО «АС 6»	Уполномоченная компания	100%
162	ТОО «АС 7»	Уполномоченная компания	100%
163	ТОО «АС 8»	Уполномоченная компания	100%
164	ТОО «АС 9»	Уполномоченная компания	100%
165	ТОО «АСК Престиж»	Уполномоченная компания	100%
166	ТОО «Астана Минерал»	Уполномоченная компания	100%
167	ТОО «БерекеСтрой»	Уполномоченная компания	100%
168	ТОО «Билдинг Сервис»	Управляющая компания	100%
169	ТОО «Гарант Сервис НС»	Сервисная компания	100%
170	ТОО «Фимарат НС»	Уполномоченная компания	100%
171	ТОО «Глобал Строй Комплекс»	Уполномоченная компания	100%
172	ТОО «Есиль Құрылыс ИЖ»	Уполномоченная компания	100%
173	ТОО «ЖАҒА НС»	Застройщик	100%
174	ТОО «Жаз Құрылыс НС»	Уполномоченная компания	100%
175	ТОО «Жан Сай Групп»	Уполномоченная компания	100%
176	ТОО «Жас НС»	Уполномоченная компания	100%
177	ТОО «Заря Востока НС»	Держатель активов (ЗУ)	100%
178	ТОО «Идеал Инвест групп»	Уполномоченная компания	100%
179	ТОО «ИсМи»	Уполномоченная компания	100%
180	ТОО «КазСтройБилд»	Генеральный подрядчик	100%
181	ТОО «Казтайм»	Уполномоченная компания	100%
182	ТОО «Камал Центр Астана»	Уполномоченная компания	100%
183	ТОО «Компания Индустрия Строительства»	Застройщик	100%
184	ТОО «Кристалл»	Уполномоченная компания	100%
185	ТОО «Лондон НС»	Уполномоченная компания	100%
186	ТОО «Луксор»	Уполномоченная компания	100%
187	ТОО «Мегастрой ЛТД»	Генеральный подрядчик	100%
188	ТОО «Мереке Сервис НС»	Застройщик	100%
189	ТОО «МФО VI Finance»	Прочие	100%
190	ТОО «Новый парк»	Уполномоченная компания	100%
191	ТОО «Нур Сервис НС»	Управляющая компания	100%
192	ТОО «НУРА ЕСИЛЬ АСТАНА»	Уполномоченная компания	100%
193	ТОО «Отау Инвест НС»	Уполномоченная компания	100%
194	ТОО «Поколение 1»	Уполномоченная компания	100%
195	ТОО «Проект-Д»	Уполномоченная компания	100%
196	ТОО «Проектная фирма "ГоризонтЭкспресс"»	Уполномоченная компания	100%
197	ТОО «Сайран Строй»	Уполномоченная компания	100%
198	ТОО «Салт»	Генеральный подрядчик	100%
199	ТОО «Сармат Групп»	Уполномоченная компания	100%
200	ТОО «Сармат Групп-2»	Уполномоченная компания	100%
201	ТОО «Сарыарка Бизнес Комфорт»	Уполномоченная компания	100%
202	ТОО «СК Turan Comfort»	Уполномоченная компания	100%
203	ТОО «СК Акбулак»	Уполномоченная компания	100%
204	ТОО «СК Акбулак-2»	Уполномоченная компания	100%
205	ТОО «СК БАЗАР»	Уполномоченная компания	100%
206	ТОО «Строительная Компания Сармат»	Уполномоченная компания	100%
207	ТОО «Строй ИнжСервис»	Генеральный подрядчик	100%
208	ТОО «ТД Рахмет 3»	Уполномоченная компания	100%
209	ТОО «Темир Констракшн»	Уполномоченная компания	100%
210	ТОО «Тенгри Хаус Астана»	Уполномоченная компания	100%
211	ТОО «Технологии реновации»	Уполномоченная компания	100%
212	ТОО «Туран Сити»	Уполномоченная компания	100%

Частная компания VI Development Ltd.**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)****За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года**

213	ТОО «ТЭК-Ресурс»	Уполномоченная компания	100%
214	ТОО «Цес Реал Эстэйт»	Уполномоченная компания	100%
215	ТОО «Цесинстрой»	Уполномоченная компания	100%
216	ТОО «Цифровая платформа dom.kz»	Агент	100%
217	ТОО «ШығысМонтаж-Строй»	Уполномоченная компания	100%

32. ДОГОВОРНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**Условные налоговые обязательства в Казахстане**

Налоговая система Казахстана, будучи относительно новой, характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами, включая мнения относительно порядка учета доходов, расходов и прочих статей финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются регулирующие органы разных уровней, имеющие право налагать крупные штрафы и взимать проценты. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение последующих пяти календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Казахстане будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого налогового законодательства, нормативных требований и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в полной мере.

Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Группа использует определенные суждения при расчете вычетов по консультационным и инжиниринговым услугам по подоходному налогу. Группа полагает, что сможет доказать вычеты по таким расходам посредством предоставления всей необходимой доказательной базы, такой как, рамочный договор и дополнительные соглашения к нему или любой другой дополнительный документ к рамочному договору по каждому отдельному заданию или заказу на каждый запрос Группы об оказании услуг, соответствующие первичные документы, внутренний документ, подтверждающий необходимость и экономическую целесообразность каждой полученной консультации.

Страхование

Рынок страховых услуг в Республике Казахстан находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в Казахстане. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

Соблюдение казахстанского законодательства о жилищном строительстве

Деятельность Группы является объектом периодических проверок со стороны государственных органов касательно соблюдения требований Казахстанского законодательства о жилищном строительстве. Руководство Группы сотрудничает с государственными органами по согласованию

Частная компания VI Development Ltd.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)**

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

исправительных мер, необходимых для разрешения вопросов, выявленных в ходе таких проверок. Невыполнение требований законодательства может привести к приостановлению деятельности и наложению на Группу административных штрафов в размере до 300-месячных расчетных показателей по каждому объекту строительства неограниченное количество раз.

Руководство Группы считает, что любые вопросы, касающиеся несоблюдения законодательства о жилищном строительстве, будут разрешены посредством переговоров или исправительных мер и не окажут существенного влияния на консолидированный отчет о финансовом положении, консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе или консолидированный отчет о движении денежных средств Группы.

Вопросы по защите окружающей среды

Законодательство по защите окружающей среды в Казахстане находится в процессе развития и поэтому подвержено постоянным изменениям. Штрафы за нарушение законодательства Республики Казахстан в области охраны окружающей среды могут быть весьма существенны. Руководство считает, что не существует вероятных либо возможных экологических обязательств, которые могут оказать существенное отрицательное влияние на финансовое положение Группы и результаты ее деятельности.

33. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей финансовой отчетности.

Принципы консолидации

Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, контролирующего Группу, учитываются с момента получения контроля. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности контролирующего акционера Группы. Компоненты собственного капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами собственного капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе собственного капитала.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных предприятиях. Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается.

Доли в ассоциированных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния и до даты прекращения этого значительного влияния.

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

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

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках нормального операционного цикла, который для объектов строительства в среднем составляет 1-36 месяцев;
- он предназначен в основном для целей торговли;
- его предполагается реализовать в течение 12 (двенадцати) месяцев после окончания отчетного периода; или
- он представляет собой денежные средства или их эквиваленты, за исключением случаев наличия ограничений на его обмен или использование для погашения обязательств в течение как минимум 12 (двенадцати) месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- оно подлежит погашению в рамках обычного операционного цикла, который для обязательства по договору в среднем составляет 1-36 месяцев;
- оно подлежит погашению в течение 12 (двенадцати) месяцев после окончания отчетного периода; или у Группы отсутствует безусловное право отсрочить погашение обязательства в течение как минимум 12 (двенадцати) месяцев после окончания отчетного периода.

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

Активы и обязательства по отложенному налогу классифицируются как внеоборотные/долгосрочные активы и обязательства.

Оценка справедливой стоимости

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

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

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

У 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.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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 финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

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

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в 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.

Основные средства

Основные средства отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Первоначальная стоимость актива состоит из цены приобретения или стоимости строительства, затрат, непосредственно связанных с вводом актива в эксплуатацию, первоначальной оценки обязательства по выводу из эксплуатации. Цена приобретения или стоимость строительства представляет собой сумму уплаченных средств и справедливой стоимости другого вознаграждения, предоставленного за приобретение актива. Капитализированная стоимость финансовой аренды также включается в состав основных средств.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Износ основных средств за исключением земли и незавершенного строительства рассчитывается линейным методом в течение следующих сроков полезной службы:

Здания и сооружения	5-50 лет;
Машины и оборудование	4-20 лет;
Транспортные средства	4-7 лет;
Прочие	3-7 лет.

Предполагаемый срок полезной службы основных средств пересматривается на ежегодной основе, и при необходимости, изменения в сроках корректируются в последующих периодах.

Текущая стоимость основных средств пересматривается на предмет обесценения в тех случаях, когда происходят какие-либо события или изменения в обстоятельствах, указывающие на то, что текущая стоимость не является возмещаемой.

Инвестиционная недвижимость

Объекты инвестиционной недвижимости, предназначены для получения доходов от сдачи недвижимости в операционную аренду на длительный срок или доходов от прироста стоимости имущества и земельных участков, которые не используются Группой в качестве основных средств. Первоначально инвестиционная недвижимость оценивается по фактической стоимости, включая затраты по сделке. Балансовая стоимость включает стоимость замены частей существующей инвестиционной недвижимости, в момент, когда такие затраты понесены, при условии соблюдения критериев признания; и не включает затраты на повседневное обслуживание инвестиционного имущества. Инвестиционная недвижимость впоследствии оценивается по себестоимости, минус накопленная амортизация и обесценение. Здания, входящие в состав инвестиционной недвижимости, амортизируются по линейному методу в течение срока полезного использования.

Инвестиционная недвижимость Группы также включает в себя земельные участки, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер, либо они удерживаются с целью получения дохода от прироста стоимости.

Прекращение признания инвестиционной недвижимости осуществляется тогда, когда она либо выбыла, либо навсегда изъята из использования и не ожидается получения экономических выгод от ее выбытия. Любые доходы и убытки от выбытия инвестиционной недвижимости признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в том отчетном периоде, когда произошло выбытие.

Переводы в инвестиционную недвижимость и из инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеется изменение способа ее использования.

Финансовые инструменты

Признание и первоначальная оценка

Дебиторская задолженность первоначально признаются в момент ее возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты. Финансовый актив (если это не дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Классификация и последующая оценка

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевых инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Финансовые активы – оценка бизнес-модели

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- Политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- Каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- Частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы – оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса).

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет, по существу, непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора.

Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретает или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной сумме, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Финансовые активы – последующая оценка и прибыли, и убытки

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Частная компания VI Development Ltd.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)**

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу.

Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли.

При проведении данной оценки Группа руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

Группа приходит к заключению, что модификация условий является значительной на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового актива;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества актива;
- изменение условий финансового актива, приводящее к несоответствию критерию SPPI (например, добавление условия конвертации).

Если потоки денежных средств по модифицированному активу, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового актива пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора.

Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Группа приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового обязательства;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества обязательства;
- добавление условия конвертации;
- изменение субординации финансового обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

Прекращение признания

Финансовые активы

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления 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 существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в консолидированном отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы. В этих случаях признание переданных активов не прекращается.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются.

Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные не денежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Обесценение

Непроизводные финансовые активы

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (далее, ОКУ) по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости.

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Оценочные резервы под убытки в отношении дебиторской и прочей задолженности всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней согласно условиям договоров на строительство с покупателем.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в случаях, когда маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии).

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным Ваа3 или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's или ВВВ- или выше по оценкам рейтингового агентства Standard & Poor's.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ОКУ

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в консолидированном отчете о финансовом положении

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении предприятий Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки имеют место, или если требуется проведение ежегодной проверки

Частная компания VI Development Ltd.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)**

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой суммы актива. Возмещаемая сумма актива или единицы, генерирующей денежные средства (далее – «ЕГДС») — это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива ЕГДС, за вычетом затрат на продажу, и ценность от использования актива ЕГДС. Возмещаемая сумма определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует притоки денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, превышает его возмещаемую сумму, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой суммы.

При оценке ценности от использования, будущие денежные потоки дисконтируются по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие активу. При определении справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу учитываются недавние рыночные сделки (если таковые имели место). При их отсутствии применяется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций дочерних организаций или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Убытки от обесценения продолжающейся деятельности признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива.

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива, за исключением гудвила, больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Группа рассчитывает возмещаемую сумму актива или единицы, генерирующей денежные средства. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в оценке, которая использовалась для определения возмещаемой стоимости актива, со времени последнего признания убытка от обесценения.

Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой стоимости, а также не может превышать балансовую стоимость, за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление стоимости признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой стоимости реализации. Чистая стоимость реализации определяется как предполагаемая цена продажи в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых расходов на завершение строительства и оцененных затрат на реализацию. Себестоимость запасов учитывается по методу средневзвешенной стоимости.

Стоимость запасов включает в себя все затраты, понесенные в ходе обычной деятельности, связанные с их доставкой на место и приведение их в текущее состояние. Стоимостью запасов, представленных недвижимостью, является себестоимость их постройки, включая стоимость приобретения земельных участков и соответствующую часть прямых и косвенных затрат и расходов по займам и авансам, полученным для финансирования определенного строительства.

Учет незавершенного строительства и готовой продукции

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

К затратам на строительство относятся расходы по заработной плате и прочие выплаты персоналу, непосредственно занятого в строительстве, командировочные расходы персонала, расходы по амортизации основных средств и их ремонту, стоимость используемых в процессе строительства сырья и материалов и всех прочих расходов, непосредственно связанных со строительством.

Группа капитализирует затраты по займам, непосредственно относящиеся к покупке, строительству и производству квалифицируемого актива, как часть затрат на этот актив.

Капитализация затрат по займам как части стоимости квалифицированного актива начинается, когда впервые одновременно выполняются следующие условия:

- понесены затраты по данному активу; и
- понесены затраты по займам; и
- выполняется работа, необходимая для подготовки актива к использованию по назначению или к продаже.

Затраты на квалифицируемый актив включают только те, которые привели к выплатам денежных средств, передаче других активов или принятию процентных обязательств. Деятельность, необходимая для подготовки актива к его использованию по назначению или к продаже, включает не только физическое создание самого актива. К ней относится техническая и административная работа, предшествующая началу физического создания актива, такая, как например, деятельность, связанная с получением разрешений, необходимых для начала строительства.

Учет земельных участков

В момент приобретения земельные участки включаются в состав товарно-материальных запасов только при наличии плана строительства объекта на данном участке. После начала строительства земельные участки переводятся в состав незавершенных объектов недвижимости для реализации.

Земельные участки, приобретенные в обмен на другой немонетарный актив или сочетание монетарных и немонетарных активов, признаются по справедливой стоимости передаваемых взамен квартир если договором не определена справедливая стоимость получаемого земельного участка.

В соответствии с МСФО (IAS) 23 для целей капитализации затрат по займам на приобретения земельных участков Компания классифицирует текущий проект жилой застройки как единый квалифицированный актив без сегментации земельных участков на соответствующие очереди по следующим причинам:

- единый генеральный план: проект охватывает всю территорию и разработан в виде цельного архитектурно-планировочного решения;
- комплексная инфраструктура: инженерные сети, благоустройство и социальная инфраструктура обслуживают весь проект в целом, а не отдельные очереди;
- экономическая взаимосвязь: реализация и стоимость объектов в последующих очередях напрямую зависят от степени готовности инфраструктуры и общего восприятия всего проекта как единого жилого комплекса.

Учитывая вышеуказанное, капитализация затрат по займам производится в совокупности по всему проекту, без дробления на отдельные очереди. Данная политика не применяется в случаях если приобретаемый земельный участок будет разделен на отдельные самостоятельные жилые комплексы.

Учет сырья и материалов

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Сырье и другие материалы, предназначенные для использования в строительстве, не списываются ниже себестоимости, если готовая продукция, в которую они будут включены, предположительно будет продана по себестоимости строительства или выше. Однако, когда снижение цены сырья указывает на то, что себестоимость готовой продукции превышает возможную чистую цену продаж, сырье списывается до величины возможной чистой стоимости реализации.

В таких условиях затраты на замену сырья (стоимость аналогичного сырья на текущую дату или дату после отчетного периода) могут оказаться наилучшими из существующих оценок его возможной чистой стоимости реализации.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличность в кассе, остатки на текущих банковских счетах, денежные средства, используемые по целевому назначению в соответствии с Законом о ДДУ, и краткосрочные банковские вклады со сроком погашения 3 (три) месяца или менее, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Банковские вклады

Банковские вклады, размещенные на срок более 3 (трех) месяцев подразделяются на:

- краткосрочные – на срок до 12 (двенадцати) месяцев; и
- долгосрочные – в пределах неснижаемого остатка на срок более 12 (двенадцати) месяцев.

Гарантийные оценочные обязательства

После завершения строительства объектов недвижимости и их ввода в эксплуатацию, Группа гарантирует качество объектов строительства в течение 3 (трех) – 5 (пяти) лет после сдачи в эксплуатацию. Группа создает соответствующий резерв до истечения периода гарантии. Резервы признаются в составе завершенных объектов строительства. Резерв рассчитывается в процентном соотношении к себестоимости объекта недвижимости в размере 1.6%.

В последующем, при возникновении гарантийного случая, Группа напрямую уменьшает резервы на сумму фактически понесенных затрат.

Группа производит гарантийные удержания в размере 2-5% от суммы поставленных субподрядчиками строительно-монтажных работ. Группа производит уплату гарантийных удержаний в полном объеме по истечении гарантийного срока. В случае обнаружения дефектов либо недостатков выполненных работ в течение гарантийного срока Группа имеет право списать гарантийные удержания в счет устранения Группой выявленных дефектов. Гарантийные удержания первоначально отражаются по справедливой стоимости, и в последующем оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Дисконт, возникающий при первоначальном признании, отражается в составе объектов строительства.

Гарантии

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуется выплата по соответствующей гарантии.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только компаниям, находящимся под общим контролем. Руководство Группы считает маловероятным, что потребуются отток денежных средств для исполнения условий и погашения гарантий.

Выручка

Выручка оценивается на основе возмещения, указанного в договоре с покупателем. Группа признает выручку по мере выполнения услуг перед покупателем.

В следующей таблице приведены сведения о характере и временных рамках обязанностей к исполнению в договорах с покупателями, включая значительные условия оплаты и соответствующую политику признания выручки.

Вид товара/ услуги	Характер и временные рамки выполнения обязанностей к исполнению, включая значительные условия оплаты	Признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15
Выручка от реализации объектов строительства	<p>Группа реализовывает помещения жилого комплекса на стадии заключения договора долевого участия («ДДУ»), либо уже введенные в эксплуатацию объекты.</p> <p>Группа заключает договора долевого участия («ДДУ») во время строительства объектов. Согласно ДДУ, Группа обязана построить и передать покупателю жилое, либо нежилое помещение, определенной площади и местоположения по фиксированной цене. После окончания строительства право собственности на помещение передается покупателю на основании акта приемки-передачи и окончательного договора купли-продажи помещения. Покупатель имеет право выйти из договора до подписания акта и окончательного договора купли-продажи, уплатив штраф в размере до 10% от стоимости помещения.</p> <p>Покупатель получает контроль над объектом строительства в момент ввода его в эксплуатацию, в связи с тем, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> – государственный акт ввода в эксплуатацию объекта подтверждает, что объект соответствует всем нормативам строительства и безопасности и может эксплуатироваться в соответствии с заявленными характеристиками; – Группа имеет право обязать покупателя подписать акт приемки передачи и окончательный договор купли-продажи через суд, в случае если покупатель не подписывает соответствующие документы в течение 30-ти дней после ввода объекта в эксплуатацию; – как правило к этому моменту покупатели по ДДУ оплачивают 100% стоимости договора; – также к этому моменту Группа передает около 80% ключей покупателям для целей проведения ремонтных работ, согласно отдельных договор передачи ключей; – исторически корректировки в фактических размерах площади по сравнению с первоначальным планом помещений были незначительными. <p>Выручка от реализации уже введенных в эксплуатацию объектов признается в том отчетном периоде, в котором заключен договор-купли продажи и подписан акт приемки-передачи с покупателем.</p> <p>В момент ввода объекта недвижимости в эксплуатацию рассчитывается резерв 1.6 % от себестоимости жилого комплекса. Срок гарантии составляет 3-5 лет после ввода объектов в эксплуатацию.</p>	<p>Выручка по ДДУ признается в момент времени на дату акта ввода объекта в эксплуатацию.</p> <p>Выручка по уже введенным в эксплуатацию объектам признается в момент времени на дату заключения договора купли-продажи и подписания акта приемки-передачи с покупателем.</p>
Выручка от оказания строительного	<p>Выручка от оказания услуг строительного-монтажных работ признается в том отчетном периоде, в котором эти услуги и работы оказаны (выполнены), исходя из завершенности конкретной сделки. Степень</p>	<p>Выручка признается Группой на протяжении времени по мере</p>

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

монтажных услуг	<p>завершенности определяется исходя из общих понесенных расходов к общей сумме ожидаемых затрат по договору.</p> <p>В случае, если результат сделки по выполнению работ, оказанию услуг не может быть надежно оценен, доход признается только в наиболее вероятной величине возмещения таких расходов. В случае, если результат сделки по оказанию услуг не может быть надежно оценен, а также существует уверенность того, что понесенные затраты не будут возмещены, то доход не признается, а понесенные затраты признаются в качестве расхода. Счета выставляются в соответствии с условиями договора и, как правило, подлежат оплате в течение 30-ти дней.</p>	<p>предоставления услуг по строительно-монтажным работам. Стадия завершения для определения суммы выручки, подлежащей признанию, оценивается на основе понесенных затрат Группой для выполнения объемов работ к расчетной величине общих затрат по договору.</p>
Выручка от реализации услуг спецтехники	<p>Группа выполняет работы по предоставлению услуг специализированной техники. При оказании услуг не происходит передача права на использование техники в течение согласованного периода времени в обмен на платеж или ряд платежей. Оплата оказанных услуг, как правило, производится заказчиком в течение 30-ти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ.</p>	<p>Выручка признается в течение периода оказания услуги, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению. В связи с тем, что отчетным периодом является месяц, Группа признает выручку в конце каждого отчетного месяца.</p>
Выручка от реализации запасов	<p>Покупатель получает контроль над приобретаемыми товарами, когда товар отправлен со склада Группы. В этот момент времени осуществляется выставление счетов и признание выручки. Счета, как правило, подлежат оплате в течение 30-ти дней. В частности, счета от продажи железобетонных изделий заводом ModeX подлежат погашению в течение 10 дней. В отношении данных товаров не предлагаются скидки, баллы лояльности и не предусмотрен возврат товара.</p>	<p>Выручка признается в момент времени, когда запасы были отправлены со склада Группы согласно условиям договора.</p>

Обязательства по договору

Получение предоплаченного возмещения от покупателей за объекты недвижимости до момента завершения строительства и ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, отражается как обязательства по договору. После ввода объекта недвижимости в эксплуатацию Группа признает выручку и уменьшает обязательства по договору.

Существенный компонент финансирования

По проектам, где период между получением предоплаты от покупателей и реализацией Группой обязанности к исполнению составляет более 12-ти месяцев, Группа признает существенный компонент финансирования. Соответственно, по авансам, полученным по договорам с покупателями, Группа учитывает временную стоимость денег и начисляет вознаграждение по ставке заимствования. Группа признает компонент финансирования в составе обязательств по договору, а также капитализирует в себестоимость объектов строительства в соответствии с МСФО (IAS) 23. Сумма капитализации существенного компонента финансирования уменьшается за счет процентного дохода по банковским вкладам и признается в качестве финансовых расходов в отчете о прибылях и убытках.

Признание расходов

Признание расходов должно производиться в том же периоде, в котором признаются доходы, в связи с которыми данные расходы были понесены, либо, когда становится очевидным, что данные расходы не приведут к получению каких-либо доходов, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Такое признание предполагает одновременное признание доходов и расходов, возникающих

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

непосредственно и совместно от одних и тех же операций или других событий.

Если возникновение экономических выгод ожидается на протяжении нескольких учетных периодов и связь с доходом может быть прослежена только в целом или косвенно, то расходы признаются в течение нескольких отчетных периодов, в течение которых возникают соответствующие экономические выгоды. Распределение расходов по отчетным периодам производится на основе обоснованного и систематического определения сумм, признаваемых в каждом отчетном периоде.

Если произведенные затраты не приводят к ожидаемым экономическим выгодам, или, когда будущие экономические выгоды не соответствуют или перестают соответствовать требованиям признания в качестве актива, в таком случае затраты признаются расходом того периода, в котором выявлены соответствующие обстоятельства.

Расход также признается в тех случаях, когда возникло обязательство без признания актива.

Прочие расходы, представляющие собой чистую отрицательную курсовую разницу (превышение расходов над доходами от курсовой разницы); чистые убытки, связанные с выбытием основных средств и нематериальных активов (превышение убытков над доходами от выбытия), также признаются в том периоде, в котором они фактически были понесены.

Расходы по реализации

Группа отражает агентские и риэлторские услуги в составе расходов по реализации, так как данные расходы не относятся к какому-либо определенному обязательству к исполнению.

Налог на добавленную стоимость (далее – «НДС»)

Налоговое законодательство предусматривает погашение НДС по продажам и приобретениям на нетто основе. Таким образом, НДС к возмещению представляет собой НДС по приобретениям, за вычетом НДС по продажам.

НДС к уплате

НДС к уплате начисляется на счетах бухгалтерского учета на доходы от реализации товаров, работ и услуг, подлежащие обложению НДС, в соответствии с налоговым кодексом Республики Казахстан. В дополнение, в случаях, когда происходит начисление резерва на обесценение дебиторской задолженности, сумма обесценения начисляется на валовую сумму задолженности, включая НДС.

НДС к возмещению

НДС к возмещению отражается на счетах бухгалтерского учета по приобретенным товарам, работам и услугам, которые были приобретены с НДС и, если таковые были использованы в целях получения дохода.

Налог на добавленную стоимость по товарам, работам, услугам, которые используются или будут использоваться в строительстве объектов недвижимости, предназначенной для реализации в виде оборотов как освобождаемых, так и облагаемых налогом на добавленную стоимость, учитывается в составе незавершенного строительства до приемки объекта в эксплуатацию. Часть НДС, которая подлежит возмещению (приходится на нежилую площадь), относится в зачет по мере продажи нежилых помещений. НДС, который не подлежит зачету (приходится на жилую площадь) включается в себестоимость жилых помещений.

На каждую отчетную дату сумма по счету НДС к возмещению подлежит зачету с суммой по счету НДС к уплате.

Подходный налог

Подходный налог за год включает текущий подходный налог и отложенный налог.

Частная компания VI Development Ltd.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)**

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Налоговые активы и обязательства по текущему налогу за текущие и предыдущие периоды оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, — это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату.

Текущий подоходный налог, относящийся к статьям, признанным непосредственно в капитале, признается в составе капитала, а не в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Руководство Группы периодически осуществляет оценку позиций, отраженных в налоговых декларациях, в отношении которых соответствующее налоговое законодательство может быть интерпретировано по-разному, и по мере необходимости создает резервы.

Отложенный налог

Отложенный подоходный налог рассчитывается по методу обязательств путем определения временных разниц на отчетную дату между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей консолидированной финансовой отчетности.

Обязательства по отложенному подоходному налогу признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, когда:

- обязательство по отложенному подоходному налогу возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства, в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток; и
- в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние организации, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, если Группа может контролировать распределение во времени уменьшения временной разницы, и существует значительная вероятность того, что временная разница не будет уменьшена в обозримом будущем.

Активы по отложенному подоходному налогу признаются по всем вычитаемым временным разницам, неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет существовать налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

- актив по отложенному подоходному налогу, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнеса, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток; и
- в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние организации, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой есть значительная вероятность того, что временные разницы будут использованы в обозримом будущем, и будет иметь место налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.

Балансовая стоимость активов по отложенному подоходному налогу пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в которой достижение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть активов по отложенному подоходному налогу, оценивается как маловероятное. Непризнанные активы по отложенному подоходному налогу пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той степени, в которой

Частная компания VI Development Ltd.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)**

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

появляется значительная вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать активы по отложенному подоходному налогу.

Активы и обязательства по отложенному подоходному налогу оцениваются по налоговым ставкам, которые, как предполагается, будут применяться в том отчетном году, в котором актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчетную дату были приняты или фактически приняты.

Отложенный подоходный налог, относящийся к статьям, признанным в капитале, также признается в составе капитала. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в капитале.

Активы и обязательства по отложенному подоходному налогу зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и отложенные налоги относятся к одной и той же налогооблагаемой компании и налоговому органу.

Аренда

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды.

Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение. Чтобы оценить, передается ли право контролировать использование идентифицированного актива по этому договору, Группа применяет определение аренды согласно МСФО (IFRS) 16.

Группа как арендатор

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

При последующем учете актив в форме права пользования амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, за исключением случаев, когда согласно договору аренды право собственности на базовый актив передается Группе до конца срока аренды или если первоначальная стоимость актива в форме права пользования отражает исполнение Группой опциона на покупку. В таких случаях актив в форме права пользования амортизируется в течение срока полезного использования базового актива, который определяется с использованием подхода, применяющегося для основных средств. В дополнение к этому стоимость актива в форме права пользования периодически снижается на величину убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной

Частная компания VI Development Ltd.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)**

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует свою ставку привлечения дополнительных заемных средств в качестве ставки дисконтирования.

Группа определяет свою ставку привлечения дополнительных заемных средств исходя из процентных ставок из различных внешних источников и производит определенные корректировки, чтобы учесть условия аренды и вид арендуемого актива.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, включают:

- фиксированные платежи, включая, по существу, фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если меняется сделанная Группой оценка суммы, подлежащей выплате по гарантии ликвидационной стоимости, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа представляет активы в форме права пользования, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, в составе статьи «Активы в форме права пользования», а обязательства по аренде – в составе статьи «Обязательства по аренде» в консолидированном отчете о финансовом положении.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

В случаях, когда Группа является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Группа проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Группа рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

В случаях, когда Группа является промежуточным арендодателем, главный договор аренды и договор субаренды учитываются отдельно. Группа определяет классификацию договора субаренды на основании актива в форме права пользования, возникающего из главного договора аренды, а не на основании базового актива.

Если главный договор аренды является краткосрочным, в отношении которого Группа применяет исключение, описанное выше, договор субаренды классифицируется как операционная аренда.

Если соглашение содержит компонент аренды и компонент, не являющийся арендой, Группа применяет МСФО (IFRS) 15, чтобы распределить возмещение по договору.

Группа применяет требования МСФО (IFRS) 9 в отношении прекращения признания и обесценения по отношению к чистой инвестиции в аренду. Кроме того, Группа регулярно анализирует расчетные величины негарантированной ликвидационной стоимости, использованные в расчете валовой инвестиции в аренду.

Группа признает арендные платежи, полученные по договорам операционной аренды, в качестве дохода линейным методом в течение срока аренды в составе статьи «Прочая выручка».

Расходы на выплату вознаграждений работникам

Социальный налог

Группа уплачивает социальный налог в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан. Социальный налог относится на расходы по мере начисления.

Обязательные пенсионные взносы

Группа удерживает 10% от заработной платы своих сотрудников в качестве отчислений в их пенсионные фонды. В соответствии с законодательством, работники сами несут ответственность за свои пенсионные выплаты, и Группа не имеет ни текущего, ни будущего обязательства по выплатам работникам после их выхода на пенсию.

Прочие долгосрочные вознаграждения работникам

Нетто-величина обязательства Группы в отношении долгосрочных вознаграждений работникам представляет собой сумму будущих вознаграждений, право на получение которых работники заработали в текущем и прошлых периодах. Эти будущие вознаграждения дисконтируются с целью определения их приведенной величины. В качестве ставки дисконтирования обязательств используется рыночная доходность на конец отчетного периода государственных облигаций, срок погашения которых приблизительно равен сроку действия соответствующих обязательств Группы и которые выражены в той же валюте, в которой ожидается выплата этих вознаграждений. Расчеты производятся с использованием метода прогнозируемой условной единицы. Переоценки признаются в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникают.

Капитал

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также

Частная компания VI Development Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (неаудированной) (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности к выпуску.

Раскрытие информации о связанных сторонах

Связанные стороны включают в себя предприятия, входящие в группу VI Group, организации под общим контролем ключевого руководящего персонала VI Group, а также прочие предприятия, контролируемые и связанные с группой VI Group (Примечание 26).

События после отчетной даты

События, наступившие по окончании отчетного года, представляющие доказательство условий, которые существовали на дату подготовки консолидированного отчета о финансовом положении (корректирующие события), отражаются в консолидированной финансовой отчетности. События, наступившие по окончании отчетного года и не являющиеся корректирующими событиями, раскрываются в примечаниях к отчетности, если они являются существенными.

Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операции с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются Правлением Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Отчетные данные о результатах деятельности сегментов, направляемые правлением Группы, включают статьи, которые относятся к сегменту непосредственно, а также те, которые могут быть отнесены к нему на обоснованной основе.

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2025 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

МСФО (IFRS) 18 заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и будет применяться к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2027 года или после этой даты. Новый стандарт вводит следующие основные новые требования.

- Организации должны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о прибылях и убытках, а именно: операционная деятельность, инвестиционная деятельность, финансовая деятельность, прекращенная деятельность и подоходный налог. Организации также должны представлять новый определяемый стандартом промежуточный итог «операционная прибыль». Чистая прибыль организаций не изменится.
- Показатели эффективности, определяемые руководством (MPM), раскрываются в одном общем примечании в финансовой отчетности.
- Предоставлены расширенные рекомендации по группированию информации в финансовой отчетности.

Кроме того, все организации должны использовать промежуточный итог операционной прибыли в качестве отправной точки в отчете о движении денежных средств при представлении денежных потоков от операционной деятельности косвенным методом.

Частная компания VI Development Ltd.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
(неаудированной) (продолжение)**

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года

Группа все еще находится в процессе оценки влияния нового стандарта, в частности в отношении структуры отчета о прибылях или убытках Группы, отчета о движении денежных средств и дополнительных раскрытий, требуемых в отношении показателей эффективности, определяемых руководством. Группа также проводит оценку влияния на то, как информация группируется в финансовой отчетности, в том числе для статей, которые в настоящее время обозначены как «прочие».

Прочие стандарты учета

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Отсутствие возможности обмена (Поправки к МСФО (IAS) 21).
- Классификация и оценка финансовых инструментов (Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7).