

**Холдинг «VI Development»**  
Консолидированная финансовая отчетность

*За год, закончившийся 31 декабря 2022 года*

**СОДЕРЖАНИЕ**

---

АУДИТОРСКИЙ ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ.....	3-5
--	-----

**КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

Консолидированный отчет о финансовом положении .....	6-7
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	9-10
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале .....	11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности .....	12-73



«КПМГ Аудит» жауапкершілігі шектеулі серіктестік  
Қазақстан, А25D6Т5 Алматы,  
Достық д-лы 180,  
+7 (727) 298-08-98

Товарищество с ограниченной ответственностью «КПМГ Аудит»  
Казахстан, А25D6Т5 Алматы,  
пр. Достык 180

## **Аудиторский отчет независимых аудиторов**

Учредителям Холдинга «BI Development»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Холдинга «BI Development» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии со стандартами МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (стандартами МСФО).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего отчета. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Республике Казахстан, и мы выполнили прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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

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

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

### **Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности**

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

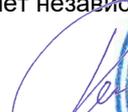
В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском отчете к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского отчета. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

Руководитель задания, по результатам которого выпущен настоящий аудиторский отчет независимых аудиторов:



Дементьев С.А.  
Сертифицированный аудитор  
Республики Казахстан  
квалификационное свидетельство аудитора  
№ МФ-0000086 от 27 августа 2012 года

**ТОО «КПМГ Аудит»**

Государственная лицензия на занятие аудиторской деятельностью  
№0000021, выданная Министерством финансов Республики Казахстан  
6 декабря 2006 года



Дементьев С.А.  
Генеральный директор ТОО «КПМГ Аудит»,  
действующий на основании Устава

27 апреля 2023 года

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**

По состоянию на 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года*
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	6	13,162,205	14,911,450
Активы в форме права пользования	15	-	3,423,372
Инвестиционная недвижимость	7	1,322,590	2,356,982
Нематериальные активы		162,725	256,310
Инвестиции в совместные и ассоциированные организации	13	2,241,534	573,329
Инвестиции в финансовые активы		86,208	86,208
Займы выданные	8	23,976	-
Залоговые депозиты, ограниченные в использовании	9	-	3,079,737
Авансы выданные	10	350,000	89,694
Отложенные налоговые активы	33	9,432,893	6,132,041
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	993,638	1,156,078
		<b>27,775,769</b>	<b>32,065,201</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	16,571,018	26,900,412
Авансы выданные	10	27,238,008	44,776,149
Активы по договору		3,570,882	1,067,867
Займы выданные	8	25,712,836	29,623,124
Запасы	11	522,949,242	417,769,729
НДС к возмещению		3,239,314	2,859,657
Банковские вклады	9	153,863	23,750
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	140,182	-
Денежные средства и их эквиваленты	14	69,185,443	95,736,400
Предоплата по подоходному налогу		1,833,273	1,177,790
Прочие финансовые активы	16	11,458,797	7,157,405
Прочие краткосрочные активы		363,841	978,464
		<b>682,416,699</b>	<b>628,070,747</b>
<b>Итого активы</b>		<b>710,192,468</b>	<b>660,135,948</b>
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	17	269	128
Нераспределенная прибыль		69,510,259	58,786,869
<b>Итого капитал, причитающийся собственникам</b>		<b>69,510,528</b>	<b>58,786,997</b>
Неконтролирующая доля участия		(13,016)	-
<b>Итого капитал</b>		<b>69,497,512</b>	<b>58,786,997</b>

\*Некоторые суммы, указанные в этом столбце, не соответствуют консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, поскольку они отражают реклассификации, как подробно описано в Примечании 5.

Холдинг «BI Development»

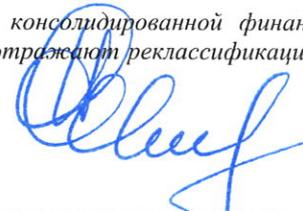
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

По состоянию на 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года*
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Займы полученные	18	15,767,892	25,542,048
Резервы	19	4,184,673	2,819,107
Гарантийные удержания	20	5,860,342	3,777,307
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	6,537,181	7,145,761
Обязательства по аренде	22	-	3,573,647
Отложенные налоговые обязательства	33	390,753	210,596
		<b>32,740,841</b>	<b>43,068,466</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Займы полученные	18	26,253,025	37,888,392
Резервы	19	9,173,214	8,744,722
Гарантийные удержания	20	2,753,885	3,040,516
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	53,647,655	61,076,709
Обязательства по аренде	22	-	209,790
Обязательства по договору	23	498,233,523	436,711,688
Авансы полученные	24	1,088,628	698,728
Дивиденды к уплате	17	2,348,699	136,575
Подоходный налог к уплате		5,753,963	5,078,337
НДС к уплате		2,248,003	1,819,316
Текущие налоговые обязательства		521,858	567,324
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	16	5,651,950	2,078,692
Прочие краткосрочные обязательства		279,712	229,696
		<b>607,954,115</b>	<b>558,280,485</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>640,694,956</b>	<b>601,348,951</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>710,192,468</b>	<b>660,135,948</b>

\*Некоторые суммы, указанные в этом столбце, не соответствуют консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, поскольку они отражают реклассификации, как подробно описано в Примечании 5.

Генеральный директор



Омаров А.Г.

Заместитель генерального директора по финансам



Ембергенов Р.А.

Главный бухгалтер




Омарова Г.Ж.

Учетная политика и примечания на страницах с 12 по 73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Холдинг «BI Development»

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

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2022 год	2021 год
Выручка	25	376,525,506	318,267,776
Себестоимость реализации	26	(322,309,562)	(264,428,099)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>54,215,944</b>	<b>53,839,677</b>
Расходы по реализации	27	(5,395,208)	(5,600,148)
Общие и административные расходы	28	(24,795,969)	(24,879,263)
Убыток от обесценения финансовых активов, нетто	36	614,414	(3,625,687)
Прочие операционные доходы	29	4,482,753	3,624,956
Прочие операционные расходы	30	(2,774,887)	(2,656,584)
<b>Результат операционной деятельности</b>		<b>26,347,047</b>	<b>20,702,951</b>
Курсовая разница, нетто		(1,013,360)	(181,204)
Финансовые доходы	31	4,364,580	4,632,889
Финансовые расходы	32	(4,311,457)	(3,655,939)
Убыток от изменения справедливой стоимости ценных бумаг, нетто	16	(2,165,528)	-
Доля в прибыли совместных и ассоциированных организаций, за минусом подоходного налога	13	1,562,928	2,622
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>24,784,210</b>	<b>21,501,319</b>
Расходы по подоходному налогу	33	(4,784,810)	(6,581,840)
<b>Прибыль за год</b>		<b>19,999,400</b>	<b>14,919,479</b>
<b>Прибыль за год, относимая на:</b>			
Собственников		20,012,416	15,032,326
Неконтролирующую долю участия		(13,016)	(112,847)
		<b>19,999,400</b>	<b>14,919,479</b>

Генеральный директор

Заместитель генерального директора по финансам

Главный бухгалтер



Омаров А.І.

Ембергенов Р.А.

Омарова Г.Ж.

Учетная политика и примечания на страницах с 12 по 73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год*</b>
<b>ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
<b>Поступления денежных средств:</b>			
Поступления и авансы, полученные от покупателей		432,536,128	458,096,294
Прочие поступления		1,055,315	914,543
<b>Итого поступление денежных средств</b>		<b>433,591,443</b>	<b>459,010,837</b>
<b>Выбытия денежных средств:</b>			
Платежи и авансы поставщикам за товары и услуги		(389,529,445)	(421,393,657)
Выплаты заработной платы работникам		(14,535,927)	(12,094,457)
Налоги и прочие платежи в бюджет		(15,262,553)	(11,399,745)
Выплата корпоративного подоходного налога		(7,783,764)	(10,731,592)
Прочие выбытия денежных средств		(2,331,046)	(2,465,586)
<b>Итого отток денежных средств</b>		<b>(429,442,735)</b>	<b>(458,085,037)</b>
<b>Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>4,148,708</b>	<b>925,800</b>
<b>ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
<b>Поступления денежных средств:</b>			
Поступления от продажи основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		171,180	2,940,645
Перевод из денежных средств, ограниченных в использовании		2,939,555	246,495
Перевод с банковских вкладов		-	659,042
Продажа ценных бумаг		1,581,500	7,522,345
Поступления от вознаграждений от банковских вкладов		1,969,879	3,010,221
Поступление денежных средств при приобретении дочерних предприятий		210,187	-
Уменьшение уставного капитала в совместных предприятиях		138,708	-
Поступления от погашения выданных займов	8	17,408,653	34,065,333
<b>Итого поступление денежных средств</b>		<b>24,419,662</b>	<b>48,444,081</b>
<b>Выбытия денежных средств:</b>			
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		(884,563)	(6,153,903)
Выдача займов	8	(16,708,829)	(44,291,434)
Перевод в банковские вклады		(130,089)	-
Покупка ценных бумаг по операциям РЕПО		(8,500,000)	(10,917,844)
Инвестиции в совместные и ассоциированные организации		(102,845)	(569,650)
Выбытие денежных средств при продаже дочерних организаций		(11,754)	(216)
<b>Итого отток денежных средств</b>		<b>(26,338,080)</b>	<b>(61,933,047)</b>
<b>Чистое использование денежных средств в инвестиционной деятельности</b>		<b>(1,918,418)</b>	<b>(13,488,966)</b>

Учетная политика и примечания на страницах с 12 по 73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Холдинг «BI Development»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

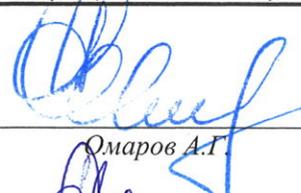
За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2022 год	2021 год
<b>ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
<b>Поступления денежных средств:</b>			
Привлечение финансовой помощи	18	5,243,811	11,945,188
Поступление денежных средств по операциям РЕПО	16	5,192,308	2,020,306
Привлечение займов от третьих сторон	18	397,450	1,500,000
Привлечение банковских займов	18	4,921,580	18,780,043
Выпуск облигаций	18	169,917	16,525,254
<b>Итого поступление денежных средств</b>		<b>15,925,066</b>	<b>50,770,791</b>
<b>Выбытия денежных средств:</b>			
Погашение банковских займов	18	(7,806,197)	(21,507,674)
Выплата вознаграждений по займам полученным	18	(4,065,119)	(3,333,281)
Выплата обязательств и вознаграждения по аренде	22	-	(672,155)
Погашение обязательств по операциям прямого РЕПО	16	(900,808)	-
Погашение облигаций	18	(16,673,075)	-
Погашение процентов по облигациям	18	(2,171,615)	-
Погашение займов, полученных от связанных сторон	18	(3,447,899)	(4,325,083)
Погашение займов, полученных от третьих сторон	18	(2,773,306)	-
Выплата дивидендов	17	(7,046,725)	(15,129,235)
<b>Итого отток денежных средств</b>		<b>(44,884,744)</b>	<b>(44,967,428)</b>
<b>Чистое использование/(поступление) денежных средств в финансовой деятельности</b>		<b>(28,959,678)</b>	<b>5,803,363</b>
<b>Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов</b>			
		<b>(26,729,388)</b>	<b>(6,759,803)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		95,736,400	102,269,188
Переоценка денежных средств в иностранной валюте		163,151	211,446
Влияние резерва ОКУ на денежные средства и их эквиваленты	14	15,280	15,569
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	14	<b>69,185,443</b>	<b>95,736,400</b>

Генеральный директор

Заместитель генерального директора по финансам

Главный бухгалтер



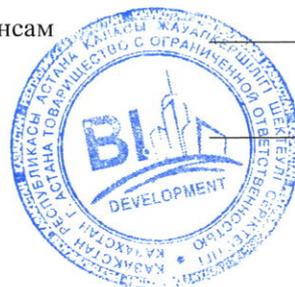
Омаров А.Т.



Ембергенов Р.А.



Омарова Г.Ж.



Учетная политика и примечания на страницах с 12 по 73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Холдинг «BI Development»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, причитающийся собственникам	Неконтролирующая доля участия	Итого
<b>На 1 января 2021 года</b>		<b>128</b>	<b>57,952,953</b>	<b>57,953,081</b>	<b>(152,191)</b>	<b>57,800,890</b>
<b>Операции с собственниками</b>						
Дивиденды	17	-	(8,600,000)	<b>(8,600,000)</b>	-	<b>(8,600,000)</b>
Прочие распределения учредителям	17	-	(5,333,372)	<b>(5,333,372)</b>	-	<b>(5,333,372)</b>
<b>Итого операций с собственниками</b>		<b>-</b>	<b>(13,933,372)</b>	<b>(13,933,372)</b>	<b>-</b>	<b>(13,933,372)</b>
Выбытие дочерней организации	34	-	(265,038)	<b>(265,038)</b>	265,038	-
Прибыль и общий совокупный доход за год		-	15,032,326	<b>15,032,326</b>	(112,847)	<b>14,919,479</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>		<b>128</b>	<b>58,786,869</b>	<b>58,786,997</b>	<b>-</b>	<b>58,786,997</b>
<b>Операции с собственниками</b>						
Дивиденды	17	-	(9,301,467)	<b>(9,301,467)</b>	-	<b>(9,301,467)</b>
Сделки под общим контролем		-	12,441	<b>12,441</b>	-	<b>12,441</b>
Увеличение уставного капитала		141	-	<b>141</b>	-	<b>141</b>
<b>Итого операций с собственниками</b>		<b>141</b>	<b>(9,289,026)</b>	<b>(9,288,885)</b>	<b>-</b>	<b>(9,288,885)</b>
Прибыль и общий совокупный доход за год		-	20,012,416	<b>20,012,416</b>	(13,016)	<b>19,999,400</b>
<b>На 31 декабря 2022 года</b>		<b>269</b>	<b>69,510,259</b>	<b>69,510,528</b>	<b>(13,016)</b>	<b>69,497,512</b>

Генеральный директор

Омаров А.Г.

Заместитель генерального директора по финансам

Ембергенов Р.А.

Главный бухгалтер

Омарова Г.Ж.



Учетная политика и примечания на страницах с 12 по 73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

---

**1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

ТОО «VI Development» (далее – «Компания») и организации, входящие в состав данной консолидированной финансовой отчетности и перечисленные в Примечании 37 (далее совместно – «Группа» или Холдинг «VI Development») являются структурным подразделением, подконтрольным VI Group, которая состоит из организаций, находящихся под общим контролем Частной компании «VI Group» Ltd.

ТОО «VI-Development» 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 ее дальнейшее управление и эксплуатация.

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

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена к выпуску Генеральным директором, Заместителем Генерального директора по финансам и Главным бухгалтером Группы 27 апреля 2023 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 и неустойчивость цены нефти на мировых рынках также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

Наблюдающаяся в последнее время нестабильная геополитическая обстановка вокруг России и Украины дополнительно увеличила уровень экономической неопределенности в Казахстане.

В феврале 2022 года в связи с военным конфликтом между Российской Федерацией и Украиной ряд стран ввел санкции в отношении Российской Федерации. Влияние конфликта сказывается не только на экономической активности двух стран, но и на глобальной экономике. В результате введения санкций во многих странах мира возросли цены на сырьевые и продовольственные товары, нарушены установленные связи между поставками ресурсов, наблюдается инфляционное воздействие на цены, аналитики также прогнозируют экономические последствия для мировой промышленности.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

---

Представленная 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.

### 3. ОСНОВЫ УЧЕТА

#### Заявление о соответствии с МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее по тексту – «МСФО»). Основные положения учетной политики Группы представлены в Примечании 40.

#### Основы для консолидации

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 консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической 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 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 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

Информация о наиболее существенных аспектах учетной политики в отношении признания выручки раскрыта в Примечании 40.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

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. 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 несущественными.

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 несущественным.

**Выручка от оказания строительно-монтажных услуг**

Выручка от оказания строительно-монтажных услуг признается Группой на протяжении периода времени по мере предоставления услуг по строительству. Стадия завершенности для определения суммы выручки, подлежащей признанию, оценивается на основе понесённых затрат по договору к расчетной величине общих затрат по проекту.

Группа считает этот метод целесообразным, поскольку выставляет счет клиенту на основе понесенных затрат, связанных с предоставлением услуг по строительству объектов заказчика.

**Резерв по ожидаемым кредитным убыткам**

Информация о наиболее важных суждениях и оценках резерва по ожидаемым кредитным убыткам в отношении финансовых активов раскрыта в Примечаниях 36 и 40.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

**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 осуществляемой 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 11).

**Резервы по гарантийному обслуживанию**

Политикой Группы предусмотрено формирование гарантийного резервного фонда, согласно специфике деятельности, обеспечивающего исправление дефектов в течение гарантийного срока, в размере 1.3% от стоимости строительно-монтажных работ (себестоимости) (2021: 1.4%). Для расчета размера резерва руководство использует суждения и оценки, основанные на историческом опыте Группы в строительном секторе (Примечание 19).

**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.

**5. РЕКЛАССИФИКАЦИЯ СРАВНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ**

Во время подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы за 2022 год руководство произвело реклассификацию, оказавшую влияние на соответствующие статьи консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 года.

Руководство пересмотрело представление депозитов, размещенных в финансовых институтах, со сроком погашения более 3-х месяцев, из банковских вкладов в денежные средства и их эквиваленты. Несмотря на то, что данные депозиты первоначально размещались со сроком погашения более 3-х месяцев, по ним отсутствуют ограничения на снятие и нет потери процентного дохода при досрочном изъятии или размещении дополнительных сумм, за исключением снятия сумм неснижаемого остатка.

Таким образом, руководство использует такие депозиты как денежные эквиваленты, регулярно снимая и размещая дополнительные суммы в соответствии с потребностями операционной деятельности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

Следовательно, такие депозиты должны классифицироваться как денежные средства и их эквиваленты. В результате, сумма в размере 44,671,471 тыс. тенге была реклассифицирована из депозитов в денежные средства и их эквиваленты по состоянию на 31 декабря 2021 года.

После изменения представления чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности, отраженный в консолидированном отчете о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, увеличился на сумму 5,189,294 тыс. тенге.

Данные реклассификации не имели влияния на нераспределенную прибыль Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года и 1 января 2021 года.

Консолидированный отчет о финансовом положении

По состоянию на 31 декабря 2021 года

В тысячах тенге	По состоянию на 31 декабря 2021 года		
	Согласно предыдущей отчетности	Сумма реклассификации	Скорректированная сумма
<b>Внеоборотные активы</b>			
Банковские вклады	23,750	(23,750)	-
	<b>23,750</b>	<b>(23,750)</b>	<b>-</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Банковские вклады	44,671,471	(44,647,721)	23,750
Денежные средства и их эквиваленты	51,064,929	44,671,471	95,736,400
	<b>95,736,400</b>	<b>23,750</b>	<b>95,760,150</b>

В тысячах тенге

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Консолидированный отчет о движении денежных средств	За год, закончившийся 31 декабря 2021 года		
	Согласно предыдущей отчетности	Сумма реклассификации	Скорректированная сумма
<b>ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
Перевод с банковских вкладов	453,339,392	(452,680,350)	659,042
Размещение банковских вкладов	(447,491,056)	447,491,056	-
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>	<b>(8,299,672)</b>	<b>(5,189,294)</b>	<b>(13,488,966)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(1,570,509)</b>	<b>(5,189,294)</b>	<b>(6,759,803)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	52,408,423	49,860,765	102,269,188
Переоценка денежных средств в иностранной валюте	203,944	7,502	211,446
Влияние резерва ОКУ на денежные средства и их эквиваленты	23,071	(7,502)	15,569
<b>Денежные средства и их эквиваленты, на конец года</b>	<b>51,064,929</b>	<b>44,671,471</b>	<b>95,736,400</b>

Холдинг «BI Development»

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

**6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

<i>В тысячах тенге</i>	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>						
<b>На 1 января 2021 года</b>	<b>8,911,542</b>	<b>4,748,419</b>	<b>281,887</b>	<b>639,140</b>	<b>657,612</b>	<b>15,238,600</b>
Поступления	1,185,440	353,031	-	649,419	2,203,320	<b>4,391,210</b>
Выбытия	(534,432)	(254,880)	-	(260,931)	-	<b>(1,050,243)</b>
Перевод из запасов	16,578	39,882	-	40,873	-	<b>97,333</b>
Внутренние перемещения	860,556	1,257,591	(15)	(197,143)	(1,920,989)	-
Выбытие основных средств при продаже дочерних организаций	-	(258)	-	(56,004)	-	<b>(56,262)</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>10,439,684</b>	<b>6,143,785</b>	<b>281,872</b>	<b>815,354</b>	<b>939,943</b>	<b>18,620,638</b>
Поступления	54,419	202,820	28,000	206,271	637,638	<b>1,129,148</b>
Выбытия	(256,607)	(335,497)	(15)	(121,234)	(16,419)	<b>(729,772)</b>
Перевод из запасов	124,538	26,270	-	115,077	190,939	<b>456,824</b>
Внутренние перемещения	796,251	(11,633)	66,553	165,746	(1,016,917)	-
<b>На 31 декабря 2022 года</b>	<b>11,158,285</b>	<b>6,025,745</b>	<b>376,410</b>	<b>1,181,214</b>	<b>735,184</b>	<b>19,476,838</b>
<b>Накопленный износ и обесценение</b>						
<b>На 1 января 2021 года</b>	<b>(644,908)</b>	<b>(676,917)</b>	<b>(107,561)</b>	<b>(193,072)</b>	-	<b>(1,622,458)</b>
Начисленный износ за год	(1,453,467)	(898,148)	(5,066)	(141,880)	-	<b>(2,498,561)</b>
Накопленный износ по выбытиям	142,107	164,923	-	92,205	-	<b>399,235</b>
Внутренние перемещения	(27,926)	(29,501)	-	57,427	-	-
Выбытие основных средств при продаже дочерних организаций	-	85	-	12,511	-	<b>12,596</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>(1,984,194)</b>	<b>(1,439,558)</b>	<b>(112,627)</b>	<b>(172,809)</b>	-	<b>(3,709,188)</b>
Начисленный износ за год	(1,658,081)	(1,034,628)	(80,832)	(292,289)	-	<b>(3,065,830)</b>
Накопленный износ по выбытиям	157,240	209,907	15	93,223	-	<b>460,385</b>
<b>На 31 декабря 2022 года</b>	<b>(3,485,035)</b>	<b>(2,264,279)</b>	<b>(193,444)</b>	<b>(371,875)</b>	-	<b>(6,314,633)</b>
<b>Балансовая стоимость на 1 января 2021 года</b>	<b>8,266,634</b>	<b>4,071,502</b>	<b>174,326</b>	<b>446,068</b>	<b>657,612</b>	<b>13,616,142</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года</b>	<b>8,455,490</b>	<b>4,704,227</b>	<b>169,245</b>	<b>642,545</b>	<b>939,943</b>	<b>14,911,450</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года</b>	<b>7,673,250</b>	<b>3,761,466</b>	<b>182,966</b>	<b>809,339</b>	<b>735,184</b>	<b>13,162,205</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

На 31 декабря 2022 года первоначальная стоимость основных средств Группы с полностью начисленным износом составила 216,990 тыс. тенге (на 31 декабря 2021 года: 158,492 тыс. тенге).

На 31 декабря 2022 года основные средства с балансовой стоимостью 8,174,380 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы и связанных сторон (на 31 декабря 2021 года: 10,307,497 тыс. тенге) (Примечание 18).

**7. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Земля</b>	<b>Здания и сооружения</b>	<b>Итого</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>			
<b>На 1 января 2021 года</b>	<b>1,544,317</b>	<b>19,323</b>	<b>1,563,640</b>
Поступления	2,566,575	275,744	<b>2,842,319</b>
Выбытия	(2,029,654)	(19,323)	<b>(2,048,977)</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>2,081,238</b>	<b>275,744</b>	<b>2,356,982</b>
Поступления	72,458	-	<b>72,458</b>
Выбытия	(978,060)	(128,790)	<b>(1,106,850)</b>
<b>На 31 декабря 2022 года</b>	<b>1,175,636</b>	<b>146,954</b>	<b>1,322,590</b>
<b>Накопленный износ и обесценение</b>			
<b>На 1 января 2021 года</b>	-	<b>(2,410)</b>	<b>(2,410)</b>
Начисленный износ за год	-	(142)	<b>(142)</b>
Выбытия	-	2,552	<b>2,552</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	-	-	-
Начисленный износ за год	-	-	-
<b>На 31 декабря 2022 года</b>	-	-	-
<b>Балансовая стоимость на 1 января 2021 года</b>	<b>1,544,317</b>	<b>16,913</b>	<b>1,561,230</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года</b>	<b>2,081,238</b>	<b>275,744</b>	<b>2,356,982</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года</b>	<b>1,175,636</b>	<b>146,954</b>	<b>1,322,590</b>

На 31 декабря 2022 и 2021 годов справедливая стоимость инвестиционной недвижимости приблизительно равна ее балансовой стоимости. 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 31 декабря 2022 года земельные участки балансовой стоимостью 932,528 тыс. тенге были представлены в качестве обеспечения по займам группы и связанных сторон (на 31 декабря 2021 года: 612,739 тыс. тенге) (Примечания 18 и 35).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

**8. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ**

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Беспроцентная финансовая помощь, выданная связанным сторонам	35	27,661,715	32,231,803
Беспроцентные займы, выданные третьим сторонам		222,735	754,072
		<b>27,884,450</b>	<b>32,985,875</b>
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам		(2,147,638)	(3,362,751)
		<b>25,736,812</b>	<b>29,623,124</b>
Краткосрочная часть		25,712,836	29,623,124
Долгосрочная часть		23,976	-
		<b>25,736,812</b>	<b>29,623,124</b>

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Тенге	25,514,734	28,582,243
Евро	82,825	846,316
Российский рубль	139,240	122,044
Доллар США	13	72,521
	<b>25,736,812</b>	<b>29,623,124</b>

<b>Движение резерва</b>		2022 год	2021 год
<i>В тысячах тенге</i>			
<b>На 1 января</b>		<b>(3,362,751)</b>	<b>(2,122,853)</b>
Списано за счет резерва		1,184,380	-
Сторнировано/(начислено)	36	30,733	(1,239,898)
<b>На 31 декабря</b>		<b>(2,147,638)</b>	<b>(3,362,751)</b>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам раскрыта в Примечании 36.

В 2022 году Группа выдала беспроцентные займы на сумму 16,708,829 тыс. тенге (в 2021 году: 44,291,434 тыс. тенге) и получила денежные средства в сумме 17,408,653 тыс. тенге (в 2021 году: 34,065,333 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

### 9. БАНКОВСКИЕ ВКЛАДЫ И ЗАЛОГОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ, ОГРАНИЧЕННЫЕ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Денежные средства на сберегательных счетах сроком от 3-х месяцев до года	153,863	23,750
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	141,723	3,119,582
	<b>295,586</b>	<b>3,143,332</b>
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(1,541)	(39,845)
	<b>294,045</b>	<b>3,103,487</b>
Краткосрочная часть	294,045	23,750
Долгосрочная часть	-	3,079,737
	<b>294,045</b>	<b>3,103,487</b>
Тенге	288,882	2,863,911
Доллар США	5,163	239,576
	<b>294,045</b>	<b>3,103,487</b>

#### Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	2022 год	2021 год
На 1 января	(39,845)	(49,832)
Сторнировано	38,304	9,987
На 31 декабря	<b>(1,541)</b>	<b>(39,845)</b>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам раскрыта в Примечании 36.

На 31 декабря 2022 года залоговые депозиты с балансовой стоимостью 75,627 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам связанных сторон (на 31 декабря 2021 год: 3,119,582 тыс. тенге) (Примечание 35).

### 10. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Авансы, выданные третьим сторонам за товары и услуги		23,313,205	41,181,629
Авансы, выданные связанным сторонам за товары и услуги	35	3,749,634	3,403,687
Расходы будущих периодов		179,706	195,370
Авансы, выданные связанным сторонам за долгосрочные активы	35	350,000	-
Авансы, выданные третьим сторонам за долгосрочные активы		-	89,694
		<b>27,592,545</b>	<b>44,870,380</b>
Минус: резерв под убытки от обесценения авансов выданных		(4,537)	(4,537)
		<b>27,588,008</b>	<b>44,865,843</b>
Краткосрочная часть		27,238,008	44,776,149
Долгосрочная часть		350,000	89,694
		<b>27,588,008</b>	<b>44,865,843</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

**11. ЗАПАСЫ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Незавершенные объекты недвижимости для реализации	26	310,314,654	205,327,765
Земельные участки		111,956,996	115,907,080
Материалы		47,504,931	52,342,518
Существенный компонент финансирования по обязательствам к исполнению (затраты на заимствования)		31,222,596	27,233,233
Завершенные объекты недвижимости для реализации	26	21,310,501	16,244,052
Готовая продукция ModeX	26	460,019	400,148
Товары		179,545	314,933
		<b>522,949,242</b>	<b>417,769,729</b>

На 31 декабря 2022 года земельные участки с балансовой стоимостью 31,155,584 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы (на 31 декабря 2021 года: 32,299,428 тыс. тенге) (Примечание 18 и 35).

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов Группа начала разработку проектно-сметной документации в отношении ожидаемых проектов на всех земельных участках.

На 31 декабря 2022 года незавершенные объекты недвижимости для реализации с балансовой стоимостью 7,635,739 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы (на 31 декабря 2021 года: 3,593,000 тыс. тенге (Примечание 18)).

На 31 декабря 2022 года завершенные объекты недвижимости для реализации, с балансовой стоимостью 470,023 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы (на 31 декабря 2021 года: 197,188 тыс. тенге) (Примечание 18).

В течении 2022 года Группа списала завершенные и незавершенные объекты недвижимости до чистой стоимости реализации на сумму 2,338,345 тыс. тенге (в течении 2021 года: 1,985,068 тыс. тенге). По состоянию на 31 декабря 2022 года резерв по доведению стоимости завершенных и незавершенных объектов недвижимости до чистой стоимости реализации на составляет 2,944,988 тыс. тенге (на 31 декабря 2021 года: 1,934,468 тыс. тенге).

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа капитализировала вознаграждения по займам в состав незавершенных объектов на общую сумму 3,155,789 тыс. тенге (на 31 декабря 2021 года: 3,224,324 тыс. тенге) (Примечание 26).

**12. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Торговая дебиторская задолженность третьих сторон		11,555,824	13,343,038
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	35	5,137,158	7,922,784
Прочая дебиторская задолженность третьих сторон		4,219,496	9,302,841
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	35	2,219,370	4,322,225
		<b>23,131,848</b>	<b>34,890,888</b>
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам		(5,567,192)	(6,834,398)
		<b>17,564,656</b>	<b>28,056,490</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах тенге</i>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Краткосрочная часть	16,571,018	26,900,412
Долгосрочная часть	993,638	1,156,078
	<b>17,564,656</b>	<b>28,056,490</b>

<i>В тысячах тенге</i>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Тенге	17,537,744	28,056,490
Узбекский сум	26,912	-
	<b>17,564,656</b>	<b>28,056,490</b>

**Движение резерва**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
<b>На 1 января</b>	<b>(6,834,398)</b>	<b>(6,796,389)</b>
Сторнировано/(начислено)	711,235	(2,268,461)
Списано за счет резерва	555,971	2,230,452
<b>На 31 декабря</b>	<b>(5,567,192)</b>	<b>(6,834,398)</b>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам раскрыта в Примечании 36.

**13. ИНВЕСТИЦИИ В СОВМЕСТНЫЕ И АССОЦИИРОВАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ**

<b>Организация</b>	<b>Дата приобретения/ образования</b>	<b>Вид деятельности</b>	<b>Страна</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
СП «ООО «Nazarov Rakhimbayev Group»	01.11.2019	Строительство	Узбекистан	1,433,694	-
ООО «Architects Development»	10.07.2020	Строительство	Узбекистан	-	-
ООО «GLOBALBUILD»	23.12.2020	Строительство	Узбекистан	447,357	443,003
ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN»	18.11.2016	Строительство	Казахстан	-	-
ТОО «Комбинат индустриального домостроения ТемирТас Аст»	25.10.2017	Производство строительных блоков	Казахстан	-	-
Parametrica Ltd.	06.08.2019	Разработка программного обеспечения	Казахстан	1	1
СП «ООО «YANGILAND»	14.12.2021	Строительство	Узбекистан	188,456	130,325
ТОО «GALA-Project»	13.12.2022	Строительство	Казахстан	172,026	-
				<b>2,241,534</b>	<b>573,329</b>

В течении 2022 года СП «ООО «Nazarov Rakhimbayev Group», ООО «Architects Development», ООО «GLOBALBUILD», Parametrica Ltd., ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN», ТОО «Комбинат индустриального домостроения ТемирТас Аст» являются объектами соглашения о совместной деятельности, в которых участвует Группа. В декабре 2022 года Группа совместно с Компанией «BAZIS-A Согр» приобрела совместное предприятие ТОО «GALA-Project».

Холдинг «BI Development»

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

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:

31 декабря 2022 года В тысячах тенге	СП «ООО «Nazarov Rakhimbayev Group» (50%)»	ООО «Architects Development» (50%)»	ООО «GLOBALBUILD Parametrica » (52.07%) Ltd. (15%)»	ООО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN » (50%)»	ООО «Комбинат индустриального домостроения ТемирТас Аст» (49%)»	СП «ООО «YANGI LAND» (50%)»	ООО «GALA- Project» (50%)»	Итого	
Текущие активы	10,681,586	12,689,773	3,781,254	-	3,342,416	443,471	415,876	5,030,676	<b>36,385,052</b>
Долгосрочные активы	37,163	193,306	30,847	-	1,450	731,597	-	78	<b>994,441</b>
Текущие обязательства	(7,819,367)	(13,021,621)	(2,920,234)	-	(2,837,969)	(1,075,327)	(27,735)	(1,197,633)	<b>(28,899,886)</b>
Долгосрочные обязательства	(31,994)	(6,626)	-	-	(837,144)	(624)	-	(3,489,408)	<b>(4,365,796)</b>
<b>Чистые активы/(обязательства)</b>	<b>2,867,388</b>	<b>(145,168)</b>	<b>891,867</b>	<b>-</b>	<b>(331,247)</b>	<b>99,117</b>	<b>388,141</b>	<b>343,713</b>	<b>4,113,811</b>
Доля Группы в чистых активах/(обязательствах) зависимого предприятия	1,433,694	(72,584)	464,395	-	(165,624)	48,567	194,071	171,857	<b>2,074,376</b>
<b>Балансовая стоимость инвестиции</b>	<b>1,433,694</b>	<b>-</b>	<b>447,357</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>188,456</b>	<b>172,026</b>	<b>2,241,534</b>
<b>2022 год</b>									
Выручка	12,777,190	-	-	-	-	1,579,303	-	-	<b>14,356,493</b>
Себестоимость	(9,493,101)	-	-	-	(84,981)	(1,386,069)	-	-	<b>(10,964,151)</b>
Общий совокупный прибыль/(убыток)	2,845,634	(336,195)	8,362	-	(121,971)	100,088	(72,438)	343,952	<b>2,767,432</b>
Доля Группы в прибыли/(убытке) зависимого предприятия	<b>1,422,817</b>	<b>(168,098)</b>	<b>4,354</b>	<b>-</b>	<b>(60,986)</b>	<b>49,043</b>	<b>(36,219)</b>	<b>171,976</b>	<b>1,382,887</b>
Признанная доля в прибыли/(убытке) зависимого предприятия	<b>1,422,817</b>	<b>-</b>	<b>4,354</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(36,219)</b>	<b>171,976</b>	<b>1,562,928</b>
<b>Балансовая стоимость на 1 января 2022 года</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>443,003</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130,325</b>	<b>-</b>	<b>573,329</b>
Изменение доли участия	(108,678)	-	-	-	-	-	94,350	50	<b>(14,278)</b>
Признанная доля в прибыли/(убытке) зависимого предприятия	1,422,817	-	4,354	-	-	-	(36,219)	171,976	<b>1,562,928</b>
Восстановление обесценения (Прим 29)	119,555	-	-	-	-	-	-	-	<b>119,555</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года</b>	<b>1,433,694</b>	<b>-</b>	<b>447,357</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>188,456</b>	<b>172,026</b>	<b>2,241,534</b>

Холдинг «VI Development»

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

31 декабря 2021 года В тысячах тенге	СП «ООО «Nazarov Rakhimbayev Group» (60.84%)»	ООО «Architects Development» (99.86%)»	ООО «NRG GLOBALBUILD» (58.33%)»	Parametrica Ltd. (15%)»	TOO «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN» (50%)»	TOO «Комбинат индустриального домостроения ТемирТас Аст» (49%)»	СП «ООО «YANGI LAND» (59.93%)»	Итого
Текущие активы	9,287,745	2,956,878	902,058	-	3,016,238	591,646	215,912	<b>16,970,477</b>
Долгосрочные активы	35,351	37,394	7,356	-	1,450	778,345	-	<b>859,896</b>
Текущие обязательства	(9,173,681)	(3,097,206)	(52,741)	-	(2,497,658)	(1,125,385)	(43)	<b>(15,946,714)</b>
Долгосрочные обязательства	(5,454)	-	-	-	(837,143)	(245,564)	-	<b>(1,088,161)</b>
<b>Чистые активы/(обязательства)</b>	<b>143,961</b>	<b>(102,934)</b>	<b>856,673</b>	<b>-</b>	<b>(317,113)</b>	<b>(958)</b>	<b>215,869</b>	<b>795,498</b>
Доля Группы в чистых активах/(обязательствах) зависимого предприятия	87,586	(102,790)	499,697	-	(158,557)	(469)	129,370	<b>454,837</b>
<b>Балансовая стоимость инвестиции</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>443,003</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130,325</b>	<b>573,329</b>
<b>2021 год</b>								
Выручка	-	-	-	-	131,281	1,206,676	-	<b>1,337,957</b>
Себестоимость	-	-	-	-	(131,851)	(1,091,308)	-	<b>(1,223,159)</b>
Общий совокупный (убыток)/прибыль	(27,525)	(381,708)	4,327	-	23,614	35,951	164	<b>(345,177)</b>
Доля Группы в (убытке)/прибыли зависимого предприятия	<b>(16,746)</b>	<b>(381,174)</b>	<b>2,524</b>	<b>-</b>	<b>11,807</b>	<b>17,616</b>	<b>98</b>	<b>(365,875)</b>
<b>Признанная доля в прибыли зависимого предприятия</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,524</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98</b>	<b>2,622</b>
<b>Балансовая стоимость на 1 января 2021 года</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>
Увеличение доли участия	-	-	440,439	-	-	-	130,227	570,666
Признанная доля в прибыли зависимого предприятия	-	-	2,524	-	-	-	98	2,622
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>443,003</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>130,325</b>	<b>573,329</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

### 14. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Денежные средства на сберегательных счетах сроком до 3-х месяцев	51,285,345	44,678,973
Денежные средства на текущих банковских счетах	17,774,844	51,025,059
Денежные средства в пути	135,914	58,183
Наличность в кассе в тенге	75	200
	<b>69,196,178</b>	<b>95,762,415</b>
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(10,735)	(26,015)
	<b>69,185,443</b>	<b>95,736,400</b>

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Текущие счета в тенге	67,425,431	92,409,929
Текущие счета в долларах США	1,740,957	3,314,768
Текущие счета в евро	19,030	8,361
Текущие счета в российских рублях	25	3,342
	<b>69,185,443</b>	<b>95,736,400</b>

#### Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	2022 год	2021 год
<b>На 1 января</b>	<b>(26,015)</b>	<b>(41,584)</b>
Сторнировано	15,280	15,569
<b>На 31 декабря</b>	<b>(10,735)</b>	<b>(26,015)</b>

По состоянию на 31 декабря 2022 года конечное сальдо на расчетных счетах в размере 7,752,100 тыс. тенге являются денежными средствами, полученными от дольщиков согласно договорам о долевом участии в жилищном строительстве (на 31 декабря 2021 года: 19,706,149 тыс. тенге). Согласно Закону «О долевом участии в жилищном строительстве» данные денежные средства являются целевыми и могут быть использованы только на строительство конкретного многоквартирного жилого комплекса, Группа правомочна использовать данные средства без каких-либо ограничений после даты ввода объекта в эксплуатацию.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам раскрыта в Примечании 36.

На 31 декабря 2022 и 2021 годов банковские вклады в тенге в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит», АО «Народный Банк Казахстана», АО «Сбербанк», АО «Банк Фридом Финанс Казахстан» и АО «Bank RBK» на срок от 3-х месяцев до одного года со ставкой вознаграждения 7%-15%.

На 31 декабря 2022 и 2021 годов банковские вклады в долларах США в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит» и АО «Bank RBK» на срок от 3-х месяцев до 1 года со ставкой вознаграждения 0.8%-1.2%.

### 15. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ

<i>В тысячах тенге</i>	2022 год	2021 год
<b>На 1 января</b>	<b>3,423,372</b>	<b>3,765,522</b>
Амортизация за год	-	(342,150)
Сторно актива в форме права пользования	(3,423,372)	-
<b>На 31 декабря</b>	<b>-</b>	<b>3,423,372</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

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

<i>В тысячах тенге</i>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Приобретенные финансовые инструменты	11,422,962	6,829,001
Проценты к получению	1,152	237,057
Обратное РЕПО	34,683	91,347
<b>На 31 декабря</b>	<b>11,458,797</b>	<b>7,157,405</b>

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Убыток от изменения справедливой стоимости прочих финансовых активов составил 2,165,528 тыс.тенге. Средняя доходность про прочим финансовым активам в тенге и долларах составила 4.05% и 11%, соответственно (в 2020 году: в тенге 9%).

**Прочие финансовые обязательства**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Прямое РЕПО	5,651,950	2,020,306
Проценты к уплате	-	58,386
<b>На 31 декабря</b>	<b>5,651,950</b>	<b>2,078,692</b>

**17. КАПИТАЛ**

В течении 2022 года согласно общего собрания участников ТОО «Жаға НС» распределила свою долю участия в капитале в размере 141 тыс. тенге остальным участникам, Частная Компания «VI Group» Ltd. и ТОО «VI Support», пропорционально их долям, 99% и 1%, соответственно. ТОО «Жаға НС» включена в данную консолидированную финансовую отчетность.

**Дивиденды**

В 2022 году Группа объявила дивиденды в размере 9,301,467 тыс. тенге по результатам деятельности за 2021 год (в 2021 году: 8,600,000 тыс. тенге по результатам деятельности за 2020 год). В 2022 году Группа выплатила дивиденды в размере 7,046,725 тыс. тенге (в 2021 году: 15,129,235 тыс. тенге).

**Прочие распределения учредителям**

В 2021 году Группа заключила соглашение о переводе долга ТОО «БЦ Групп» перед ТОО «KAZPACO» и ТОО «АБК-Автодор». В соответствии с соглашением, Группа отразила займы, выданные ТОО «БЦ Групп», и полученные от ТОО «KAZPACO» и ТОО «АБК-Автодор» на сумму 5,581,244 тыс. тенге. По распоряжению учредителей данные займы, наряду с ранее выданной финансовой помощью ТОО «KAZPACO» в размере 500,000 тыс. тенге, были списаны и отражены как прочие распределения учредителям напрямую через капитал. Займ, полученный от ТОО «KAZPACO» и ТОО «АБК-Автодор» в размере 5,581,244 тыс. тенге был отражен по приведенной стоимости путем дисконтирования будущих платежей с использованием ставки 13.5%, представляющей собой средневзвешенную ставку привлечения заемных средств по имеющимся у Группы банковским займам. Дисконт в размере 747,872 тыс. тенге был признан как прочие распределения учредителям непосредственно в капитале (Примечание 18).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

**18. ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ**

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Обеспеченные банковские займы	22,084,316	25,049,775
Прочие займы от связанных сторон	12,947,490	11,504,493
Прочие займы от третьих сторон	3,717,595	3,902,734
Вознаграждения к уплате	2,271,516	3,572,865
Займы, полученные от третьих сторон по договорам инвестирования	1,000,000	2,984,523
Облигации	-	16,416,050
	<b>42,020,917</b>	<b>63,430,440</b>

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Ставка вознаграждения	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
АО «Народный банк Казахстана»		10%-19%	13,070,691	18,814,672
Прочие займы от связанных сторон	35	0%	12,947,490	11,504,493
АО «Банк Развития Казахстана»		14%	7,497,610	6,362,286
Прочие займы от третьих сторон		6.43%	4,649,918	4,703,436
АО «Bank RBK»		19%	2,621,875	-
Займы, полученные от третьих сторон по договорам инвестирования		20%	1,233,333	3,587,856
Облигации		15%-18%	-	17,210,160
ДБ АО «Сбербанк»		12%	-	1,154,936
АО «Банк ЦентрКредит»		14%	-	92,601
			<b>42,020,917</b>	<b>63,430,440</b>

Краткосрочная часть	26,253,025	37,888,392
Долгосрочная часть	15,767,892	25,542,048
	<b>42,020,917</b>	<b>63,430,440</b>

**Сверка движения финансовых обязательств с потоками денежных средств от финансовой деятельности:**

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2022 год	2021 год
<b>На 1 января</b>		<b>63,430,440</b>	<b>37,667,114</b>
Получены займы		10,732,758	48,750,485
Займы полученные от связанных сторон, путем переуступки дебиторской задолженности	17	-	6,081,244
Выплата основного долга		(30,700,477)	(25,832,757)
Начислены проценты	26, 32	4,868,724	4,740,200
Выплата процентов		(6,236,734)	(3,333,281)
Взаимозачет с займами выданными		(752,507)	(1,392,683)
Взаимозачет с торговой и прочей дебиторской задолженностью		(165,350)	(5,856,676)
Перевод в авансы полученные		(23,956)	(351,589)
Перевод из/(в) торговой и прочей кредиторской задолженности		149,596	(86,819)
Поступление при приобретении дочерней организации	37	-	3,707,136
Начисленный дисконт		-	(968,164)
Амортизация дисконта	32	453,193	111,088
Прочие движения		265,230	195,142
<b>На 31 декабря</b>		<b>42,020,917</b>	<b>63,430,440</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 36.

<i>В тысячах тенге</i>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Тенге	37,847,094	59,486,624
Доллар США	4,173,823	3,943,816
	<b>42,020,917</b>	<b>63,430,440</b>

**АО «Народный банк Казахстана»**

В 2018 году Группа открыла кредитную линию, общий лимит которых составил 8,444,449 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 12% и сроком до 2023 года.

В 2019 году Группа открыла кредитную линию, общий лимит которых составил 3,286,912 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 10% и сроком до 2024 года.

В 2020 году Группа открыла две кредитные линии, общий лимит которых составил 8,511,150 тыс. тенге и 1,500,000 долларов США, со ставкой вознаграждения 10% и 12% соответственно, и сроком до 2024 года.

Целью кредитной линии является приобретение земельного участка и затраты на финансирование строительно-монтажных работ в г. Алматы.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены земельные участки Группы с балансовой стоимостью 25,636,736 тыс. тенге, незавершенные объекты недвижимости для реализации с балансовой стоимостью 7,635,739 тыс. тенге, завершенные объекты недвижимости для реализации с балансовой стоимостью 54,972 тыс. тенге (Примечание 11), а также гарантия связанных сторон на общую сумму 693,975 тыс. тенге, административное здание в размере 1,536,246 тыс. тенге и спецтехника в размере 564,258 тыс. тенге.

В течение 2022 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 1,483,280 тыс. тенге (в 2021 году: 1,187,555 тыс. тенге) в состав незавершенного производства (Примечание 26).

**АО «Банк Развития Казахстана»**

В 2021 году Группа получила кредит в размере 6,541,823 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 13.92% и сроком до 25 мая 2030 года.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены основные средства с балансовой стоимостью 8,120,955 тыс. тенге (Примечание 6), а также гарантия связанных сторон на общую сумму 14,017,107 тыс. тенге.

**First Heartland Jusan Bank**

В 2021 году Группа открыла две кредитные линии, лимит которых составил 9,447,782 тыс. тенге и 3,159,168 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 16% и сроком до 20 августа 2023 года и 2 сентября 2023 года, соответственно.

Кредитная линия была выдана для проведения строительно-монтажных работ. В качестве залогового обеспечения были предоставлены земельные участки Группы с балансовой стоимостью 6,609 тыс. тенге (Примечание 11).

**АО «Bank RBK»**

В 2022 году Группа открыла кредитную линию в размере 2,700,000 тыс. тенге, с целью приобретения земельных участков, сроком до 1 августа 2025 года, с фиксированной ставкой вознаграждения 19%.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены земельные участки Группы с балансовой стоимостью 5,951,904 тыс. тенге, завершенные объекты недвижимости для реализации с балансовой стоимостью 415,051 тыс. тенге (Примечание 11) и нежилые помещения от связанных сторон в размере 1,793 тыс. тенге.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

В течение 2022 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 207,896 тыс. тенге в состав незавершенного производства (Примечание 26).

**Облигации**

В 2021 году Группа выпустила три транша облигаций общим количеством 16,534,479 штук номинальной стоимостью в 1000 тенге. Облигации были выпущены на площадке AIX (Astana International Exchange). Процентная ставка составляет 15%-18%, сроком до 2022 года.

В течение 2022 года Группа полностью выплатила все обязательства по облигациям и капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 1,464,613 тыс. тенге (в 2021 году: 1,454,198 тыс. тенге) в состав незавершенного производства (Примечание 26).

**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 заимодателя.

В 2021 году по распоряжению учредителей Группа признала займ, полученный от ТОО «KAZPACO» и ТОО «АБК-Автодор» в размере 5,581,244 тыс. тенге в обмен на дебиторскую задолженность от ТОО «БЦ Групп», связанной стороны, со сроком погашения до конца 2023 года и признала этот займ по приведенной стоимости с использованием ставки 13.5%, представляющей собой средневзвешенную ставку привлечения заемных средств по имеющимся у Группы банковским займам. Дисконт по займу на сумму 747,872 тыс. тенге был признан через прочие распределения учредителям (Примечание 17). Амортизация дисконта за 2022 год составила 453,193 тысяч тенге (Примечание 32).

**19. РЕЗЕРВЫ**

<i>В тысячах тенге</i>		Обязательства после ввода в эксплуатацию	Резерв на бонусный фонд	Резерв по неиспользо- ванным отпускным дням	ГРФ	Прочие резервы	Итого
<b>На 1 января 2021 года</b>							
Краткосрочная часть		773,987	1,673,175	498,190	2,463,148	-	<b>5,408,500</b>
Долгосрочная часть		-	-	-	4,423,348	-	<b>4,423,348</b>
<b>Итого на 1 января 2021 года</b>		<b>773,987</b>	<b>1,673,175</b>	<b>498,190</b>	<b>6,886,496</b>	-	<b>9,831,848</b>
Начислено	26	2,104,720	3,389,336	1,076,790	671,510	216,048	<b>7,458,404</b>
Использовано	26	(1,768,426)	(2,328,243)	(567,263)	(1,337,577)	-	<b>(6,001,509)</b>
Амортизация дисконта	32	-	-	-	275,086	-	<b>275,086</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>							
Краткосрочная часть		1,110,281	2,734,268	1,007,717	3,676,408	216,048	<b>8,744,722</b>
Долгосрочная часть		-	-	-	2,819,107	-	<b>2,819,107</b>
<b>Итого на 31 декабря 2021 года</b>		<b>1,110,281</b>	<b>2,734,268</b>	<b>1,007,717</b>	<b>6,495,515</b>	<b>216,048</b>	<b>11,563,829</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Обязательства после ввода в эксплуатацию	Резерв на бонусный фонд	Резерв по неиспользованным отпускным дням	Резерв по мотивационному вознаграждению менеджмента	ГРФ	Прочие резервы	Итого
Начислено/ (восстановлено)	26	2,342,171	4,200,907	1,211,685	1,947,600	(49,852)	586,634	<b>10,239,145</b>
Использовано	26	(2,985,687)	(3,922,307)	(919,498)	-	(1,085,334)	(216,048)	<b>(9,128,874)</b>
Амортизация дисконта	32	-	-	-	-	683,787	-	<b>683,787</b>
		<b>466,765</b>	<b>3,012,868</b>	<b>1,299,904</b>	<b>1,947,600</b>	<b>6,044,116</b>	<b>586,634</b>	<b>13,357,887</b>
<b>На 31 декабря 2022 года</b>								
Краткосрочная часть		466,765	3,012,868	1,299,904	-	3,807,043	586,634	<b>9,173,214</b>
Долгосрочная часть		-	-	-	1,947,600	2,237,073	-	<b>4,184,673</b>
<b>Итого на 31 декабря 2022 года</b>								
		<b>466,765</b>	<b>3,012,868</b>	<b>1,299,904</b>	<b>1,947,600</b>	<b>6,044,116</b>	<b>586,634</b>	<b>13,357,887</b>

Группа формирует гарантийный резервный фонд для устранения возможных дефектов в период действия гарантийного срока объекта в целях выполнения договорных обязательств перед покупателями. Период действия гарантийного срока составляет 3 года с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

Гарантийный резервный фонд представляет собой оценочное обязательство, рассчитанное в размере 1.3% от общей стоимости объекта недвижимости, и признается в момент его ввода в эксплуатацию. Оценка ставки 1.3% основана на фактически понесенных расходах по проектам Группы (2021 год: 1.4%).

Обязательства после ввода в эксплуатацию представляют собой конструктивное обязательство, которое приняла на себя Группа. Обязательство представляет собой оценочную сумму расходов, которые Группа понесет для завершения отделочных работ и инфраструктуры после ввода объектов строительства в эксплуатацию.

*Резерв по мотивационному вознаграждению менеджмента*

В 2022 году Группа запустила долгосрочную программу вознаграждения менеджмента («EVA») с целью их мотивации в обеспечении устойчивого роста бизнеса и прибыльности Группы, а также целевой доходности на капитал, путем повышения их личной эффективности, результативности и развития стратегических, командных и профессиональных навыков.

Программа представляет собой трехлетний цикл, по успешному завершению которого участникам программы выплачивается вознаграждение, при условии выполнения определенных критериев. Расчет вознаграждения производится по каждой бизнес-единице на основании ее показателей чистой операционной прибыли после налогов без учета начисленного резерва по EVA программе.

По состоянию на 31 декабря 2022 года, приведенная стоимость обязательства по данной программе была рассчитана с использованием ставки дисконтирования 14.7%, представляющей собой доходность государственных облигаций на конец отчетного года, срок погашения которых приблизительно равен сроку действия программы и которые выражены в тенге.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

### 20. ГАРАНТИЙНЫЕ УДЕРЖАНИЯ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2022 год	2021 год
<b>На 1 января</b>		<b>6,817,823</b>	<b>5,208,676</b>
Удержано		3,262,362	2,895,604
Выплачено		(444,573)	(426,274)
Признание дисконта		(1,253,939)	(1,238,660)
Амортизация дисконта	32	537,416	810,252
Корректировка дисконта		-	143,095
Взаимозачет с авансами выданными		(74,574)	(147,029)
Прочие движения		(230,288)	(427,841)
<b>На 31 декабря</b>		<b>8,614,227</b>	<b>6,817,823</b>

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Краткосрочная часть	2,753,885	3,040,516
Долгосрочная часть	5,860,342	3,777,307
	<b>8,614,227</b>	<b>6,817,823</b>

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 3б.

Группа производит гарантийные удержания в размере 3-5% от суммы оказанных субподрядчиками строительно-монтажных работ. В случае обнаружения дефектов, либо недостатков выполненных работ в течение гарантийного срока, Группа имеет право списать гарантийные удержания в счет устранения выявленных дефектов. Гарантийные удержания первоначально отражаются по справедливой стоимости, и в последующем оцениваются по амортизированной стоимости с использованием процентной ставки 19% (2021 год: 13.5%), представляющей собой средневзвешенную ставку привлечения заемных средств по имеющимся у Группы банковским займам. Группа производит возврат гарантийных удержаний в полном объеме по истечении гарантийного срока. По истечении гарантийного срока, гарантийные удержания подлежат уплате по требованию субподрядчиков.

### 21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Торговая кредиторская задолженность перед третьими сторонами		45,729,748	55,508,378
Торговая кредиторская задолженность перед связанными сторонами	35	13,828,489	12,206,963
Задолженность перед сотрудниками		626,599	507,129
		<b>60,184,836</b>	<b>68,222,470</b>
Краткосрочная часть		53,647,655	61,076,709
Долгосрочная часть		6,537,181	7,145,761
		<b>60,184,836</b>	<b>68,222,470</b>

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Тенге	52,895,874	58,291,933
Доллар США	6,772,574	9,192,736
Российские рубли	358,520	429,782
Евро	157,831	307,983
Узбекский сум	37	36
	<b>60,184,836</b>	<b>68,222,470</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

Информация о подверженности Группы риску ликвидности и валютному рискам раскрыта в Примечании 36.

**22. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
<b>На 1 января</b>		<b>3,783,437</b>	<b>3,968,274</b>
Выплата по арендным платежам		-	(672,155)
Процентный расход	32	-	487,318
Сторно обязательства по аренде		(3,783,437)	-
<b>На 31 декабря</b>		<b>-</b>	<b>3,783,437</b>

<i>В тысячах тенге</i>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Краткосрочная часть	-	209,790
Долгосрочная часть	-	3,573,647
	<b>-</b>	<b>3,783,437</b>

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 36.

25 апреля 2019 года Группа заключила договор аренды бизнес-центра В11, который является головным офисом VI Group, расположенный по адресу: г. Астана, улица Сыганак, дом 17М.

Размер ежемесячных арендных платежей является фиксированным на протяжении всего срока аренды до 25 декабря 2031 года.

31 января 2022 года Компания расторгла договор аренды и заключила новый договор со сроком до одного года. В течение 2022 года Группа не заключала существенные договора аренды, которые соответствуют критериям признания МСФО 16. Согласно анализу Группы данный договор не соответствует критериям признания актива в форме права пользования МСФО 16.

В течении 2022 года Группа не заключала существенные договора аренды, которые соответствуют критериям признания МСФО 16.

Группа также арендует прочие объекты основных средств. Данная аренда представляет собой краткосрочную аренду и/или аренду активов с низкой стоимостью. Группа решила не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении данных договоров аренды. В 2022 году сумма расходов по таким договорам составила 2,138,946 тыс. тенге (в 2021 году: 1,377,846 тыс. тенге) (Примечания 26 и 28).

**23. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Обязательства по договору от третьих лиц		492,970,544	433,212,444
Обязательства по договору от связанных сторон	35	5,262,979	3,499,244
		<b>498,233,523</b>	<b>436,711,688</b>

Обязательства по договору относятся к предоплаченному возмещению, полученному от покупателей за объекты недвижимости, выручка по которым признается в момент ввода объектов в эксплуатацию. Сумма 213,606,410 тыс. тенге, признанная в составе обязательств по договору на начало отчетного года, была отражена как выручка за год, закончившийся 31 декабря 2022 года (в 2021 году: 179,763,991 тыс. тенге). Вся полная величина обязанности к исполнению, невыполненной на конец отчетного периода, ожидается к признанию в выручке в течение следующих двух лет.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года обязательства по договору включали существенный компонент финансирования в размере 29,883,744 тыс. тенге и 25,472,146 тыс. тенге соответственно, который был рассчитан по ставке 19% для договоров заключенных с июня 2022 года, и 13.5% для договоров заключенных до июня 2022 года, представляющей собой средневзвешенную ставку привлечения заемных средств по имеющимся у Группы банковским займам.

**24. АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ**

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Авансы, полученные от третьих лиц		949,236	537,506
Авансы, полученные от связанных сторон	35	139,392	161,222
		<b>1,088,628</b>	<b>698,728</b>

**25. ВЫРУЧКА****Выручка по направлениям**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости*	321,978,023	273,967,591
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости*	34,458,035	28,907,311
Доход от реализации строительно-монтажных работ	18,743,771	11,857,047
Выручка от реализации материалов**	29,709	3,120,971
Прочая выручка	1,315,968	414,856
	<b>376,525,506</b>	<b>318,267,776</b>

\* В 2022 году выручка от реализации объектов недвижимости включала существенный компонент финансирования в размере 27,210,034 тыс. тенге (в 2021 году: 21,881,066 тыс. тенге).

\*\* В 2021 году выручка от реализации материалов в основном включала переменное возмещение по договорам реализации бетонных блоков, в соответствии с которыми Группа получает право на полную сумму возмещения после окончания отопительного сезона.

В 2022 году 100% выручки получено на территории Республики Казахстан. Выручка от реализации объектов строительства и материалов признается в момент времени. Выручка от предоставления услуг признается в течение времени.

Информация о торговой дебиторской задолженности и обязательствах по договорам с покупателями представлена в Примечаниях 12 и 23.

**26. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Себестоимость реализованных объектов жилой недвижимости	273,389,541	228,819,998
Себестоимость реализованных объектов коммерческой недвижимости	31,050,320	24,093,799
Себестоимость реализованных строительно-монтажных работ	17,770,634	11,166,945
Себестоимость реализованных материалов	21,861	5,715
Себестоимость прочей выручки	77,206	341,642
	<b>322,309,562</b>	<b>264,428,099</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Сырье и материалы		219,061,317	173,490,755
Строительно-монтажные работы		121,947,258	93,597,277
Существенный компонент финансирования (затраты на заимствования)		27,632,269	21,574,854
Услуги транспорта и механизмов		20,134,112	18,512,969
Заработная плата и соответствующие налоги		10,185,282	10,187,502
Проектирование		9,167,713	15,303,542
Услуги предоставления персонала		4,305,047	3,979,380
Вознаграждение по займам	18	3,155,789	3,224,324
Износ и амортизация		2,527,822	2,119,418
Электроэнергия		2,374,684	2,301,475
Услуги технического надзора и мониторинга строительства		1,812,920	2,002,754
Ремонт и обслуживание		1,668,289	511,812
Безопасность и охрана труда		1,389,187	1,206,947
Резерв по неиспользованным отпускам		1,211,685	661,615
Охрана объектов		1,051,094	962,545
Уборка помещений		993,772	1,047,969
Аренда	22	601,399	507,748
Сертификация продукции и услуг		594,291	577,251
Коммунальные услуги		581,294	675,451
Питание сотрудников		405,643	518,646
Инженерные работы		333,641	858,547
Списание/(начисление) резерва на гарантийное обслуживание	19	(49,852)	671,510
Комиссия по ФГЖС		112,972	626,084
Прочее		2,310,479	2,008,259
<b>Итого производственные затраты</b>		<b>433,508,107</b>	<b>357,128,634</b>
Изменение в готовой продукции	11	(5,126,321)	(3,351,453)
Изменение в незавершенном производстве	11	(104,986,890)	(88,011,505)
Расходы по гарантийному обслуживанию, понесенные за счет резерва	19	(1,085,334)	(1,337,577)
<b>Итого себестоимость</b>		<b>322,309,562</b>	<b>264,428,099</b>

**27. РАСХОДЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Маркетинг и реклама		2,459,352	2,926,572
Заработная плата и соответствующие налоги		1,850,983	585,927
Агентские и риэлторские услуги		828,947	1,317,758
Транспортные расходы		22,373	257,995
Прочее		233,553	511,896
		<b>5,395,208</b>	<b>5,600,148</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

**28. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ**

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2022 год	2021 год
Заработная плата и связанные налоги		9,828,470	7,212,904
ИТ услуги		1,975,623	1,958,526
Услуги Центр Единого Сервиса		1,753,519	1,821,527
Аренда	22	1,537,547	870,098
Корпоративные расходы		1,358,233	969,309
Пользование товарным знаком*		1,234,299	3,179,023
Спонсорство и благотворительность		843,322	1,458,850
Профессиональные услуги		806,879	537,084
Налоги и платежи в бюджет		622,082	524,220
Консультационные услуги		566,331	750,229
Износ и амортизация		392,073	710,260
НДС (неразрешенный зачет)		365,953	724,596
Представительские расходы		307,691	432,719
Услуги банка		291,937	1,325,631
Ремонт и обслуживание		282,832	400,996
Расходы на обучение		254,265	147,211
Страхование		239,456	36,818
Командировочные расходы		166,217	182,380
Материалы		151,116	565,519
Услуги связи		53,159	52,743
Прочее		1,764,965	1,018,620
		<b>24,795,969</b>	<b>24,879,263</b>

\* Расходы по договору об использовании товарного знака BI Group представляют собой плату за управленческие услуги Частной компании «BI Group» Ltd.

**29. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ**

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2022 год	2021 год
Штрафы, пени к получению		606,809	413,732
Доход от списания задолженности		121,563	-
Доходы от операционной аренды		97,839	54,087
Доход от выбытия дочерних организаций	34	75,890	885,613
Суммовая разница		66,425	-
Доход от выбытия активов		10,404	243,977
Доход от восстановления резерва по налоговой проверке по реализованным дочерним организациям		-	465,086
Доход за услуги бронирования готовой продукции		271,591	7,419
Доход от восстановления стоимости ТМЦ		579,430	381,444
Восстановление обесценения	13	119,555	-
Доход от оказания аутсорсинговых услуг		623,325	-
Прочее		1,909,922	1,173,598
		<b>4,482,753</b>	<b>3,624,956</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

**30. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Убыток от реализации товарно-материальных ценностей	580,690	657,847
Расход от выбытия долгосрочных активов	414,659	-
Списание активов по незаключенным контрактам	309,218	-
Износ и амортизация	297,277	99,366
Расходы по обслуживанию после истечения гарантийного срока*	171,604	200,759
Штрафы и пени	162,150	143,256
Возмещение затрат	114,092	296,307
Потери, порча, убыль, сверх норм по запасам	11,469	907,974
Эскизное проектирование по несостоявшимся проектам	10,625	22,422
Прочее	703,103	328,653
	<b>2,774,887</b>	<b>2,656,584</b>

\* В целях поддержания имиджа VI Group, Группа, по своему усмотрению, проводит работы по обслуживанию объектов недвижимости, гарантийный срок по которым истек.

**31. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Процентный доход по банковским вкладам	2,627,688	3,547,288
Доход от государственных субсидий	482,025	594,558
Процентный доход по ценным бумагам	362,960	237,057
Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	289,042	253,986
Доход от изменения ставки дисконтирования ГРФ	235,829	-
Прочие доходы	367,036	-
	<b>4,364,580</b>	<b>4,632,889</b>

**32. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Процентные расходы по займам полученным	18	1,712,935	1,515,876
Амортизация дисконта по гарантийным удержаниям	20	537,416	810,252
Амортизация дисконта по гарантийному резервному фонду	19	683,787	275,086
Амортизация дисконта по кредиторской задолженности		562,277	102,447
Амортизация дисконта по обязательствам по займам полученным		453,193	111,088
Процентные расходы по прямому РЕПО		361,849	58,385
Амортизация дисконта по обязательству по аренде	22	-	487,318
Амортизация дисконта на дебиторскую задолженность		-	295,487
		<b>4,311,457</b>	<b>3,655,939</b>

**33. ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Расходы по текущему корпоративному подоходному налогу	7,905,505	7,757,143
Экономия по отложенному налогу	(3,120,695)	(1,175,303)
<b>Итого расходы по подоходному налогу</b>	<b>4,784,810</b>	<b>6,581,840</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% в 2022 году, которая представляет собой ставку подоходного налога казахстанских компаний. Данная ставка была использована для расчета отложенных налоговых активов и обязательства по состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года.

Некоторые компании Группы ведут свою операционную деятельность в Специальных Экономических Зонах («СЭЗ»), на которых действует специальный правовой режим для осуществления приоритетных видов деятельности. В соответствии с действующим налоговым законодательством Республики Казахстан, компании, ведущие свою деятельность на территории СЭЗ, освобождены от уплаты корпоративного подоходного налога до 31 декабря 2021 года.

**Сверка эффективной ставки налога:**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2022 год</b>	<b>%</b>	<b>2021 год</b>	<b>%</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>24,784,210</b>		<b>21,501,319</b>	
Официальная ставка подоходного налога	20%		20%	
Подоходный налог, рассчитанный по ставке налога	<b>4,956,842</b>	<b>20.0</b>	<b>4,300,264</b>	<b>20.0</b>

**Налоговый эффект постоянных разниц:**

Результаты деятельности компаний, оперирующих в СЭЗ	(198,542)	(0.8)	(1,332,330)	(6.2)
Изменение в непризнанных налоговых активах	(1,417,969)	(5.7)	535,507	2.5
Спонсорская помощь	190,922	0.8	291,770	1.4
Корпоративные и представительские расходы	468,249	1.9	184,706	0.9
Корректировка отложенных налогов за прошедшие периоды	-	-	933,351	4.3
Расходы по ожидаемым кредитным убыткам	131,741	0.5	304,196	1.4
Прочие невычитаемые расходы	653,567	2.6	1,364,376	6.3
<b>Итого расходы по подоходному налогу</b>	<b>4,784,810</b>	<b>19.3</b>	<b>6,581,840</b>	<b>30.6</b>

**Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>31 декабря 2021 года</b>	<b>Отражено в прибыли или убытке</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
<b>Отложенные налоговые активы:</b>			
Переносимые налоговые убытки	4,885,991	425,242	5,311,233
Резерв по гарантийному обслуживанию	1,297,199	(88,376)	1,208,823
Резерв по дебиторской задолженности	1,138,400	(392,855)	745,545
Обязательства по аренде	756,687	(756,687)	-
Запасы	435,055	838,546	1,273,601
Начисленные обязательства	233,987	(154,510)	79,477
Основные средства, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы	81,451	(98,098)	(16,647)
Вознаграждения по займам	148,846	181,019	329,865
Налоги к уплате	65,116	(8,830)	56,286
Прочие резервы	803,348	497,398	1,300,746
	<b>9,846,080</b>	<b>442,849</b>	<b>10,288,929</b>
Непризнанные отложенные налоговые активы	(2,274,005)	1,417,969	(856,036)
<b>Активы по отложенному налогу</b>	<b>7,572,075</b>	<b>1,860,818</b>	<b>9,432,893</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

**Отложенные налоговые обязательства:**

Актив в форме права пользования	(684,674)	684,674	-
Дисконт по гарантийным удержаниям	(162,657)	(297,921)	(460,578)
Существенный компонент финансирования	(352,218)	84,448	(267,770)
Актив по договору	(301,507)	698,040	396,533
Дисконт по кредиторской задолженности и займам полученным	(149,574)	90,636	(58,938)
<b>Обязательства по отложенному налогу</b>	<b>(1,650,630)</b>	<b>1,259,877</b>	<b>(390,753)</b>
<b>Итого активы по отложенному налогу</b>	<b>5,921,445</b>	<b>3,120,695</b>	<b>9,042,140</b>

<i>В тысячах тенге</i>	<b>31 декабря 2020 года</b>	<b>Отражено в прибыли или убытке</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
<b>Отложенные налоговые активы:</b>			
Переносимые налоговые убытки	3,398,830	1,487,161	4,885,991
Резерв по гарантийному обслуживанию	1,104,416	192,783	1,297,199
Резерв по дебиторской задолженности	922,748	215,652	1,138,400
Обязательства по аренде	793,655	(36,968)	756,687
Запасы	295,688	139,367	435,055
Начисленные обязательства	251,990	(18,003)	233,987
Основные средства, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы	89,256	(7,805)	81,451
Вознаграждения по займам	64,209	84,637	148,846
Налоги к уплате	30,784	34,332	65,116
Прочие резервы	517,752	285,596	803,348
	<b>7,469,328</b>	<b>2,376,752</b>	<b>9,846,080</b>
Непризнанные отложенные налоговые активы	(1,738,498)	(535,507)	(2,274,005)
<b>Активы по отложенному налогу</b>	<b>5,730,830</b>	<b>1,841,245</b>	<b>7,572,075</b>

**Отложенные налоговые обязательства:**

Актив в форме права пользования	(753,105)	68,431	(684,674)
Дисконт по гарантийным удержаниям	(231,583)	68,926	(162,657)
Существенный компонент финансирования	-	(352,218)	(352,218)
Актив по договору	-	(301,507)	(301,507)
Дисконт по кредиторской задолженности и займам полученным	-	(149,574)	(149,574)
<b>Обязательства по отложенному налогу</b>	<b>(984,688)</b>	<b>(665,942)</b>	<b>(1,650,630)</b>
<b>Итого активы по отложенному налогу</b>	<b>4,746,142</b>	<b>1,175,303</b>	<b>5,921,445</b>

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года Группа не признала отложенные налоговые активы в размере 856,036 тыс. тенге и 2,274,005 тыс. тенге, соответственно, в отношении накопленных налоговых убытков в связи с тем, что получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые льготы, не является вероятным. Срок зачета налоговых убытков составляет 10 лет с момента возникновения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

**34. ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

В течение 2022 года Группа реализовала дочерние организации третьей стороне:

№	Наименование компании	Дата Выбытия	Месторасположение	Вид деятельности
1	ТОО «Connected Premium(ex VI Capital TOO)»	01.07.2022	Казахстан	Сервисная компания
2	ТОО «Адай Курылыс 2004»	01.11.2022	Казахстан	Уполномоченная компания

Активы и обязательства дочерних предприятий на дату утраты контроля представлены следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	На дату выбытия
Долгосрочные активы		198,502
Краткосрочные активы		299,329
<b>Итого активов</b>		<b>497,831</b>
Краткосрочные обязательства		(573,629)
<b>Итого обязательств</b>		<b>(573,629)</b>
<b>Итого чистые обязательства</b>		<b>(75,798)</b>
Цена сделки		92
<b>Доход от выбытия дочерних организаций</b>	29	<b>75,890</b>

Результат деятельности дочерних предприятий до даты выбытия представлен следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	с 1 января 2022 до даты выбытия
Выручка	8,662
Себестоимость реализации	51,539
Результаты операционной деятельности	(59,056)
<b>Итого убыток и общий совокупный доход</b>	<b>1,145</b>
Убыток, приходящийся на неконтролирующую долю участия	-

**35. 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

Значительные сделки, которые проводила Группа или имела значительное неоплаченное сальдо по состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года, приводятся ниже.

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	7,356,528	12,245,009
Займы выданные	8	27,661,715	32,231,803
Авансы выданные	10	4,099,634	3,403,687
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	(13,828,489)	(12,206,963)
Займы полученные	18	(12,947,490)	(11,504,493)
Обязательства по договору	23	(5,262,979)	(3,499,244)
Авансы полученные	24	(139,392)	(161,222)
Обязательства по аренде	22	-	(3,783,437)

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года Группы признала резерв по сомнительным долгам связанных сторон в размере 2,322,889 тыс. тенге и 3,439,741 тыс. тенге, соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года торговая и прочая дебиторская и кредиторская задолженность, а также займы выданные и полученные от связанных сторон, подлежат погашению по требованию.

По состоянию на 31 декабря 2022 года по банковским займам в качестве залогового обеспечения Группа получила от связанных сторон административное здание с балансовой стоимостью 1,536,246 тыс. тенге, нежилые помещения с балансовой стоимостью 1,793 тыс. тенге, спецтехника в размере 564,258 тыс. тенге и гарантия на общую сумму 14,711,082 тыс. тенге (на 31 декабря 2021 года: 20,981,464 тыс. тенге).

По состоянию на 31 декабря 2022 года в качестве залогового обеспечения по банковским займам от связанных сторон были предоставлены денежные средства в размере 75,627 тыс. тенге, земельные участки с балансовой стоимостью 492,863 тыс. тенге и основные средства в размере 8,174,380 тыс. тенге.

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Продажи	4,010,295	4,878,306
Приобретения	24,519,026	32,446,565
Финансовые расходы	-	487,318
Сторно обесценения финансовых активов	1,334,809	1,040,279
Прочие распределения учредителям	-	5,333,372

**Продажи связанным сторонам**

Продажи связанным сторонам в 2022 году в основном представлены продажей товарно-материальных запасов и оказанием услуг.

**Приобретения у связанных сторон**

Приобретения группы в 2022 году в основном представлены покупкой товарно-материальных запасов и услуг для строительства.

**Вознаграждение ключевому управленческому персоналу**

По состоянию на 31 декабря 2022 ключевой управленческий персонал Группы состоял из 5 человек (на 31 декабря 2021 года: 6 человек). Общая сумма вознаграждения, выплаченная ключевому управленческому персоналу, включенная в общие и административные расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, составляет 1,408,065 тыс. тенге за год, закончившийся 31 декабря 2022 года (в 2021 году: 326,974 тыс. тенге).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

Вознаграждение, выплаченное ключевому управленческому персоналу, состоит из расходов по заработной плате, установленной контрактами, и премиями, основанными на операционных результатах, а также долгосрочного вознаграждения на основе чистой прибыли.

**Финансовые гарантии**

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 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.

В 2022 году Группа выдала гарантию в отношении кредитной линии, открытой связанной стороной в АО «Народный банк Казахстана», АО «Банк Развития Казахстана», АО «Bank RBK» в сумме 14,295,808 тыс. тенге (в 2021 году: 15,177,000 тыс. тенге). В тоже время, Группа получила заверения от Материнской компании, в котором Материнская компания полностью освобождает Группу от каких-либо требований по данной кредитной линии, и в случае ее исполнения, гарантирует Группе компенсацию любых убытков.

По состоянию на 31 декабря 2022 года денежные средства Группы в размере 75,627 тыс. тенге были заложены в качестве обеспечения по займам, полученным связанными сторонами (на 31 декабря 2021 года: 302,327 тыс. тенге) (Примечание 9).

**36. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ И УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ****Справедливая стоимость**

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.	31 декабря 2022 года				
		Текущая стоимость	Справедливая стоимость	Справедливая стоимость по уровням оценки		
				Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3
Прочие финансовые активы	16	11,458,797	11,458,797	11,458,797	-	-
Займы с фиксированной ставкой вознаграждения	18	42,020,917	41,144,455	-	41,144,455	-

В тысячах тенге	Прим.	31 декабря 2021 года				
		Текущая стоимость	Справедливая стоимость	Справедливая стоимость по уровням оценки		
				Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3
Прочие финансовые активы	16	7,157,405	7,157,405	7,157,405	-	-
Займы с фиксированной ставкой вознаграждения	18	63,430,440	63,430,440	-	63,430,440	-

**Управление финансовыми рисками**

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

Максимальная величина кредитного риска по состоянию на отчетную дату составляла:

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	17,564,656	28,056,490
Займы выданные	8	25,736,812	29,623,124
Банковские депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	294,045	3,103,487
Денежные средства и их эквиваленты	14	69,185,443	95,736,400
Инвестиции в финансовые активы		86,208	86,208
Прочие текущие активы		363,841	978,464
		<b>113,242,836</b>	<b>157,584,173</b>

Резерв за год, (начисленный)/восстановленный через прибыли или убытки

<i>В тысячах тенге</i>		2022 год	2021 год
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	711,235	(2,268,461)
Займы выданные	8	30,733	(1,239,898)
Банковские вклады и денежные средства, ограниченные в использовании	9	38,304	9,987
Денежные средства и их эквиваленты	14	15,280	15,569
Прочие текущие активы		(181,138)	(142,884)
		<b>614,414</b>	<b>(3,625,687)</b>

**Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные, гарантийные удержания заказчика**

Максимальная подверженность кредитному риску применительно к торговой и прочей дебиторской задолженности, займам выданным, инвестициям в финансовые активы, прочим финансовым активам и прочим текущим активам по состоянию на отчетную дату в разрезе географических регионов была следующей:

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
В пределах страны	54,961,327	66,850,329
За пределами страны	248,990	194,565
	<b>55,210,317</b>	<b>67,044,894</b>

Анализ подверженности Группы кредитному риску применительно к дебиторской и прочей задолженности и займам выданным, не имеющим внешнего кредитного рейтинга и оцениваемым на коллективной основе представлен ниже:

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2022 года	
	Брутто	Резерв
До востребования	1,786,489	-
Непросроченная (до 3 месяцев)	7,713,550	(545,995)
Просроченная от 3 до 6 месяцев	468,109	(237,185)
Просроченная от 6 до 12 месяцев	767,161	(541,278)
Просроченная на срок более года	3,981,857	(3,661,920)
	<b>14,717,166</b>	<b>(4,986,378)</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	
	Брутто	Резерв
До востребования	1,105,170	-
Непросроченная (до 3 месяцев)	5,376,355	(225,501)
Просроченная от 3 до 6 месяцев	1,111,540	(18,051)
Просроченная от 6 до 12 месяцев	1,965,069	(422,419)
Просроченная на срок более года	4,350,221	(4,273,059)
	<b>13,908,355</b>	<b>(4,939,030)</b>

Анализ подверженности Группы кредитному риску применительно к дебиторской и прочей задолженности, займам выданным и гарантийным удержаниям заказчика, имеющим внешний или внутренний присвоенный кредитный рейтинг представлен ниже:

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2022 года	
	Не являющиеся кредитно-обесцененными	Кредитно-обесцененные
Внешний рейтинг В-	24,875,073	-
Внутренний рейтинг В	3,506,836	-
Внешний рейтинг ВВВ-	-	-
Внутренний рейтинг С	3,330,643	-
Внутренний рейтинг ССС+	4,085,479	-
Внутренний рейтинг D	1,400,883	2,673,499
<b>Итого валовая балансовая стоимость</b>	<b>37,198,914</b>	<b>2,673,499</b>
Резерв под убыток от обесценения	(123,409)	(2,607,442)
	<b>37,075,505</b>	<b>66,057</b>

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	
	Не являющиеся кредитно-обесцененными	Кредитно-обесцененные
Внешний рейтинг В-	31,670,635	-
Внутренний рейтинг В	1,093,914	-
Внешний рейтинг ВВВ-	3,451,442	-
Внутренний рейтинг С	5,638,973	-
Внутренний рейтинг ССС+	8,391,801	-
Внутренний рейтинг D	400,000	4,389,510
<b>Итого валовая балансовая стоимость</b>	<b>50,646,765</b>	<b>4,389,510</b>
Резерв под убыток от обесценения	(1,009,909)	(4,248,210)
	<b>49,636,856</b>	<b>141,300</b>

Значительная часть задолженности с присвоенным внутренним рейтингом С и D представлена задолженностью связанных сторон, по которым у руководства Группы имеются заверения от VI Group и акционеров о том, что данная задолженность управляется в интересах ликвидности VI Group в целом и что данная задолженность будет погашена по требованию Группы денежными средствами, либо проведением взаимозачетов между связанными сторонами. Соответственно, суммы ожидаемых кредитных убытков в отношении этой задолженности, помимо кредитно-обесцененной, являются несущественными.

Группа создает оценочный резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, который представляет собой оценку величины ожидаемых кредитных убытков.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

### Оценка ожидаемых кредитных убытков для предприятий

Группа использует счета оценочных резервов для отражения убытков от обесценения дебиторской задолженности, за исключением случаев, когда Группа убеждена, что возврат причитающейся суммы невозможен, в этом случае сумма, которая не может быть взыскана, списывается путем непосредственного уменьшения стоимости соответствующего финансового актива.

Оценка ожидаемых кредитных убытков по состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года Группа распределяет каждую позицию, подверженную кредитному риску, на основе данных, которые определяются для прогнозирования риска убытка (включая, но не ограничиваясь, внешние рейтинги, прошедшую аудит финансовую информацию, управленческие счета и прогнозы по потокам денежных средств, а также сведения о покупателях, доступные в средствах массовой информации) и путем применения экспертного суждения по кредиту. Уровни кредитного риска определяются с использованием качественных и количественных факторов, которые являются показателями риска дефолта, и согласовываются с внешними определениями кредитных рейтингов, полученными от агентств Standard&Poors.

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

По состоянию на 31 декабря 2022 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 69,353,724 тыс. тенге (на 31 декабря 2021 года: 98,781,496 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	
			31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
АО «Bank RBK»	S&P's	B	36,320,877	34,359,498
АО «Народный банк Казахстана»	S&P's	BB+	24,180,356	19,678,243
АО «Банк ЦентрКредит»	S&P's	B+	8,326,699	864,257
АО «First Heartland Jysan Bank» (Цеснабанк)	S&P's	B+	399,364	3,976,218
АО «Bereke Bank»	S&P's	BBB-	87,994	27,556,942
АО Kaspi Bank	S&P's	BB	22,265	-
АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»	S&P's	B-	16,158	613
АО «AsiaCredit Bank»	S&P's	DDD	5,759	5,759
АО «Нурбанк»	S&P's	B-	3,233	225
АО «Tengri Bank»	S&P's	DDD	3,109	3,109
АО «Банк Развития Казахстана»	S&P's	BBB-	182	99
АО «ForteBank»	S&P's	BB-	4	223,012
АО «Евразийский банк»	S&P's	B	-	899
АО ДБ «Альфа-Банк»	S&P's	B+	-	12,178,482
<b>Итого валовая балансовая стоимость</b>			<b>69,366,000</b>	<b>98,847,356</b>
Резерв под убыток от обесценения			(12,276)	(65,860)
			<b>69,353,724</b>	<b>98,781,496</b>

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

**Риск ликвидности**

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

**Подверженность риску ликвидности**

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключают влияние соглашений о зачете.

		Денежные потоки по договору								
31 декабря 2022 года		До								
<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Балансовая стоимость	востребования	1-3 месяца	3 - 6 месяцев	6 - 12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Займы полученные	18	42,020,917	10,726,012	3,983,927	3,593,296	9,966,336	7,500,345	10,335,742	3,218,795	<b>49,324,453</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	60,184,836	45,933,048	6,488,417	6,265	1,287,794	4,322,585	3,531,099	-	<b>61,569,208</b>
Гарантийные удержания	20	8,614,227	1,871,889	170,547	278,820	522,647	1,674,525	6,398,657	-	<b>10,917,085</b>
		<b>110,819,980</b>	<b>58,530,949</b>	<b>10,642,891</b>	<b>3,878,381</b>	<b>11,776,777</b>	<b>13,497,455</b>	<b>20,265,498</b>	<b>3,218,795</b>	<b>121,810,746</b>

		Денежные потоки по договору								
31 декабря 2021 года		До								
<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Балансовая стоимость	востребования	1-3 месяца	3 - 6 месяцев	6 - 12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Займы полученные	18	63,430,440	7,667,421	3,558,661	10,374,009	20,975,914	15,924,597	11,793,630	3,297,383	<b>73,591,615</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	68,222,470	23,276,789	31,346,684	1,328,991	5,126,315	1,631,162	5,761,111	1,726,680	<b>70,197,732</b>
Обязательства по аренде	22	3,783,437	-	168,039	168,039	336,078	672,155	2,016,466	3,192,738	<b>6,553,515</b>
Гарантийные удержания	20	6,817,823	2,234,249	113,189	212,077	319,642	1,309,733	4,187,820	-	<b>8,376,710</b>
		<b>142,254,170</b>	<b>33,178,459</b>	<b>35,186,573</b>	<b>12,083,116</b>	<b>26,757,949</b>	<b>19,537,647</b>	<b>23,759,027</b>	<b>8,216,801</b>	<b>158,719,572</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

Не ожидается, что потоки денежных средств, принимаемые к рассмотрению при анализе сроков погашения, могут произойти существенно раньше или их величина будет значительно отличаться.

В отношении гарантий, выданных связанным сторонам, Группа не ожидает значительных оттоков денежных средств в связи с полученными заверениями от Материнской компании.

**Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

**Валютный риск**

Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи и закупки и функциональной валютой Группы.

Подверженность Группы валютному риску, исходя из номинальных величин, была следующей:

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Финансовые активы		Финансовые обязательства	
		31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Займы выданные	8	222,078	1,040,881	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	26,912	-	-	-
Банковские депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	5,163	239,576	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	14	1,760,012	3,326,471	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	-	-	(7,288,962)	(9,930,537)
Займы полученные	18	-	-	(4,173,823)	(3,943,816)
		<b>2,014,165</b>	<b>4,606,928</b>	<b>(11,462,785)</b>	<b>(13,874,353)</b>

В течение года применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

<i>В тысячах тенге</i>	Средний обменный курс	Обменный курс «спот»	Обменный курс «спот»
	2022 год	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
1 доллар США	426.03	462.65	431.67
1 евро	504.04	492.86	487.79
1 российский рубль	5.78	6.43	5.77

**Анализ чувствительности**

Обоснованно возможное укрепление/(ослабление) тенге на 20%, как показано ниже, по отношению к остальным валютам по состоянию на 31 декабря повлияло бы на оценку финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте, и величину собственного капитала и прибыли или убытка на указанные ниже суммы. Анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные, в частности, ставки процента, остаются неизменными, и любое влияние прогнозной выручки и закупок не принималось во внимание.

<i>В тысячах тенге</i>	Укрепления		Ослабление	
	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток
2022 год	(1,889,724)	(1,889,724)	1,889,724	1,889,724
2021 год	(1,853,485)	(1,853,485)	1,853,485	1,853,485

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

**Риск изменения процентной ставки**

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года структура процентных финансовых инструментов включает инструменты с фиксированной ставкой вознаграждения.

Никакие финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой вознаграждения Группы не учитывались в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Поэтому какое-либо изменение ставок вознаграждения на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за 2022 год.

**Генеральное соглашение о взаимозачете или аналогичные соглашения**

Группа может заключать соглашения о закупках и продажах с одними и теми же контрагентами в обычных условиях ведения бизнеса. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда отвечают критериям для взаимозачета в отчете о финансовом положении. Это обстоятельство связано с тем, что Группа может не иметь юридически исполнимые права на зачет признанных сумм, поскольку права на зачет могут иметь юридическую силу только при наступлении определенных событий в будущем. В частности, в соответствии с гражданско-правовыми нормами, действующими в Казахстане, обязательство может быть урегулировано зачетом однородного требования, срок которого наступил либо не указан или определен моментом востребования, однако такой зачет невозможен в случае неплатежеспособности одной из сторон договора.

**37. КОМПАНИИ, ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Следующие организации были включены в данную консолидированную финансовую отчетность:

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
1	ТОО «BI-Development»	Управляющая компания	
2	ТОО «Nova City Development (бывш Милан-Астана)»	Застройщик	100%
3	ТОО «Kaz industrial group»	Застройщик	100%
4	ТОО «BI Development Astana (ex BI EXPO CITY)»	Застройщик	100%
5	ТОО «ЖАҒА НС»	Застройщик	100%
6	ТОО «Мереке Сервис НС»	Застройщик	100%
7	ТОО «Компания Индустрия Строительства»	Застройщик	100%
8	ТОО «Киелі тылсым»	Генеральный подрядчик	100%
9	ТОО «Брокер и К»	Генеральный подрядчик	100%
10	ТОО «Мегастрой лтд»	Генеральный подрядчик	100%
11	ТОО «САЛТ»	Генеральный подрядчик	100%
12	ТОО «BI City Stroy»	Генеральный подрядчик	100%
13	ТОО «BI Stroy»	Генеральный подрядчик	100%
14	ТОО «КазСтрой-Z»	Генеральный подрядчик	100%
15	ТОО «Строй ИнжСервис»	Генеральный подрядчик	100%
16	ТОО «Адали-Астана»	Генеральный подрядчик	100%
17	ТОО «Shymkent Group Строй (ex Nova Group Строй)»	Генеральный подрядчик	100%
18	ТОО «Family Village NS»	Уполномоченная компания	100%
19	ТОО «Аманат Строй»	Уполномоченная компания	100%
20	ТОО «Build SYSTEM-Атырау»	Уполномоченная компания	100%
21	ТОО «Идеал Инвест групп»	Уполномоченная компания	100%
22	ТОО «Light house НС»	Уполномоченная компания	100%
23	ТОО «Modex Almaty (бывш A2ZH Group)»	Уполномоченная компания	100%
24	ТОО «Sauran Towers»	Уполномоченная компания	100%
25	ТОО «Orynbor Towers»	Уполномоченная компания	100%
26	ТОО «Жаз Құрылыс НС»	Уполномоченная компания	100%
27	ТОО «Midvest»	Уполномоченная компания	100%
28	ТОО «AS Parking»	Уполномоченная компания	100%

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля фактического владения
29	ТОО «Headliner KZ» (ранее ТОО «АБК-Технологическая оснастка»)	Уполномоченная компания	100%
30	ТОО «Premier Palace»	Уполномоченная компания	100%
31	ТОО «Master Construction»	Уполномоченная компания	100%
32	ТОО «ТЭК-Ресурс»	Уполномоченная компания	100%
33	ТОО «Алтын Дала Астана»	Уполномоченная компания	100%
34	ТОО «Есиль Құрылыс ИЖ»	Уполномоченная компания	100%
35	ТОО «VI-Village Deluxe»	Уполномоченная компания	100%
36	ТОО «ТД Рахмет-3»	Уполномоченная компания	100%
37	ТОО «Арнау-Тауэр»	Уполномоченная компания	100%
38	ТОО «Home Group Astana»	Уполномоченная компания	100%
39	ТОО «НУРА ЕСИЛЬ АСТАНА»	Уполномоченная компания	100%
40	ТОО «Астана Құрылыс Монтаж НС»	Уполномоченная компания	100%
41	ТОО «Dream city»	Уполномоченная компания	100%
42	ТОО «Арнау City»	Уполномоченная компания	100%
43	ТОО «Grand Арнау»	Уполномоченная компания	100%
44	ТОО «АЗАТ-М»	Уполномоченная компания	100%
45	ТОО «Поколение 1»	Уполномоченная компания	100%
46	ТОО «Arnaу City»	Уполномоченная компания	100%
47	ТОО «Triumph Towers»	Уполномоченная компания	100%
48	ТОО «Цес Реал Эстэйт»	Уполномоченная компания	100%
49	ТОО «Лондон НС»	Уполномоченная компания	100%
50	ТОО «Esil Park»	Уполномоченная компания	100%
51	ТОО «Береке Строй»	Уполномоченная компания	100%
52	ТОО «Oil Extraction Company»	Уполномоченная компания	100%
53	ТОО «Family Village»	Уполномоченная компания	100%
54	ТОО «Астана Минерал»	Уполномоченная компания	100%
55	ТОО «Цесинстрой»	Уполномоченная компания	100%
56	ТОО «Новый парк»	Уполномоченная компания	100%
57	ТОО «Astana Realty Plus»	Уполномоченная компания	100%
58	ТОО «АлмаТауСтрой»	Уполномоченная компания	100%
59	ТОО «Алтын сапа НС»	Уполномоченная компания	100%
60	ТОО «АСК Престиж»	Уполномоченная компания	100%
61	ТОО «Сармат Групп»	Уполномоченная компания	100%
62	ТОО «Строительная Компания Сармат»	Уполномоченная компания	100%
63	ТОО «VI Realty Almaty»	Уполномоченная компания	100%
64	ТОО «СК Акбулак»	Уполномоченная компания	100%
65	ТОО «СК Акбулак-2»	Уполномоченная компания	100%
66	ТОО «Жан Сай Групп»	Уполномоченная компания	100%
67	ТОО «VI Shymkent Projects»	Уполномоченная компания	100%
68	ТОО «BCD Group»	Уполномоченная компания	100%
69	ТОО «АзияИнвестГрупп»	Уполномоченная компания	100%
70	ТОО «Сайран Строй»	Уполномоченная компания	100%
71	ТОО «Stroy Park»	Уполномоченная компания	100%
72	ТОО «Темир Констракшн»	Уполномоченная компания	100%
73	ТОО «МСС и К (ex 4YOU-2)»	Уполномоченная компания	100%
74	ТОО «VI Group Almaty»	Уполномоченная компания	100%
75	ТОО «Сармат Групп-2»	Уполномоченная компания	100%
76	ТОО «LUXOR.KZ COMPANY»	Уполномоченная компания	100%
77	ТОО «Луксор»	Уполномоченная компания	100%
78	ТОО «Туран Сити»	Уполномоченная компания	100%
79	ТОО «Отау Инвест НС»	Уполномоченная компания	100%
80	ТОО «Тенгри Хаус Астана»	Уполномоченная компания	100%
81	ТОО «Камал Центр Астана»	Уполномоченная компания	100%

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
82	ТОО «Salamat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
83	ТОО «Sezim Arena»	Уполномоченная компания	100%
84	ТОО «Esil Town»	Уполномоченная компания	100%
85	ТОО «NC-16»	Уполномоченная компания	100%
86	ТОО «GL. 305 street (бывш NC21)»	Уполномоченная компания	100%
87	ТОО «NC-22»	Уполномоченная компания	100%
88	ТОО «Nova City Company»	Субподрядная организация	100%
89	ТОО «Gross House Group»	Уполномоченная компания	100%
90	ТОО «Kenn Dala»	Уполномоченная компания	100%
91	ТОО «Asyll Dala»	Уполномоченная компания	100%
92	ТОО «Кристалл»	Уполномоченная компания	100%
93	ТОО «BI-Village Comfort»	Уполномоченная компания	100%
94	ТОО «Гимарат НС»	Уполномоченная компания	100%
95	ТОО «Build Group NS»	Уполномоченная компания	100%
96	ТОО «Turan Towers»	Уполномоченная компания	100%
97	ТОО «Арнау Билдинг»	Уполномоченная компания	100%
98	ТОО «Alem Stroy НС»	Уполномоченная компания	100%
99	ТОО «River City»	Уполномоченная компания	100%
100	ТОО «Stone Group Company»	Уполномоченная компания	100%
101	ТОО «Golf Country»	Уполномоченная компания	100%
102	ТОО «Astana Village»	Уполномоченная компания	100%
103	ТОО «Town House» (Таун Хаус)	Уполномоченная компания	100%
104	ТОО «Grand Park Avenue»	Уполномоченная компания	100%
105	ТОО «Golf Club Residence»	Застройщик	100%
106	ТОО «ШығысМонтаж-Строй»	Уполномоченная компания	100%
107	ТОО «ИсМи»	Уполномоченная компания	100%
108	ТОО «Технологии реновации»	Уполномоченная компания	100%
109	ТОО «СК Базар»	Уполномоченная компания	100%
110	ТОО «Invest Land»	Уполномоченная компания	100%
111	ТОО «Capital Park»	Уполномоченная компания	100%
112	ТОО «BI-Group»	Уполномоченная компания	100%
113	ТОО «Заря Востока НС»	Держатель земельных участков	100%
114	ТОО «Estate Platinum»	Держатель земельных участков	100%
115	ТОО «ModeX Astana»	ОБД	100%
116	ТОО «Nova City Astana (ex Lean Astana)»	Уполномоченная компания	100%
117	ТОО «BI Almaty Projects»	Уполномоченная компания	100%
118	ТОО «Нур Сервис НС»	Агент	100%
119	ТОО «Dream Village»	Субподрядчик	100%
120	ТОО «Modex Construction (ex ModeX Almaty)»	Уполномоченная компания	100%
121	ТОО «Гарант Сервис НС»	Гарантийное обслуживание	100%
122	ТОО Arman Qala Building	Бездействующая компания	100%
123	ТОО «Казтайм»	Держатель земельных участков	100%
124	ТОО «ShymStroyCity»	Уполномоченная компания	100%
125	ТОО «4BROTHERS GROUP»	Застройщик	100%
126	ТОО «ABA Village»	Застройщик	100%
127	ТОО «ADD Building»	Уполномоченная компания	100%
128	ТОО «AkBulak Tower»	Уполномоченная компания	100%
129	ТОО «Ayna Green»	Уполномоченная компания	100%
130	ТОО «Cooper House 1»	Уполномоченная компания	100%
131	ТОО «ELAY Construction»	Держатель активов (ЗУ)	100%
132	ТОО «GL Aqua P.»	Уполномоченная компания	100%
133	ТОО «Green Line Terra»	Уполномоченная компания	100%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
134	ТОО «GreenLine ЕК-15»	Уполномоченная компания	100%
135	ТОО «GreenLine НМ»	Уполномоченная компания	100%
136	ТОО «Nursat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
137	ТОО «Q-Village (бывш Nova City Almaty)»	Уполномоченная компания	100%
138	ТОО «SA-Green»	Держатель активов (ЗУ)	100%
139	ТОО «Senim NC»	Уполномоченная компания	100%
140	ТОО «SG NS»	Уполномоченная компания	100%
141	ТОО «Star oil Astana»	Держатель активов (ЗУ)	100%
142	ТОО «Umit Qala»	Уполномоченная компания	100%
143	ТОО «Аль-Курылыс»	Держатель активов (ЗУ)	100%
144	ТОО «Ар-Сун»	Держатель активов (ЗУ)	100%
145	ТОО «Билдинг Сервис»	Управляющая компания	100%
146	ТОО «Ғажайып Строй»	Уполномоченная компания	100%
147	ТОО «Жас НС»	Уполномоченная компания	100%
148	ТОО «Нар-Курылыс 2020»	Держатель активов (ЗУ)	100%
149	ТОО «СК Turan Comfort»	Уполномоченная компания	100%
150	ТОО «Lior Corporation»	Держатель активов (ЗУ)	100%
151	ТОО «Almaty Building Project»	Держатель активов (ЗУ)	100%
152	ТОО «Almaty Engineering Solution»	Держатель активов (ЗУ)	100%
153	ТОО «VI Agent»	Агентство недвижимости	100%
154	ТОО «VI Agent филиал в г. Нур-Султан»	Агентство недвижимости	100%
155	Компания «Development SPC Ltd»	Прочие	100%
156	ТОО «G Turan comf.»	Держатель активов (ЗУ)	100%
157	ТОО «GoBank Kazakhstan»	Агент (Дом.кз)	90%
158	ТОО «Капитал Building Project»	Держатель активов (ЗУ)	100%
159	ТОО «Капитал Invest Construction»	Держатель активов (ЗУ)	100%
160	ТОО «Капитал Management Construction»	Держатель активов (ЗУ)	100%

**Приобретение дочерних организаций в 2022 году**

В 2022 году были заключены соглашения с третьими сторонами, в результате которых Группе перешел контроль над 100% долей в казахстанских компаниях ТОО «Almaty Building Project», ТОО «Almaty Engineering Solution», ТОО «Капитал Building Project», ТОО «Капитал Invest Construction», ТОО «Капитал Management Construction», ТОО «G Turan comf.», целью приобретения компаний являются отводы на земельные участки, для перспективных проектов Группы. Также в 2022 году Группа приобрела компании ТОО «VI Agent», ТОО «GoBank Kazakhstan» у материнской компании.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

Активы и обязательства предприятий на дату приобретения контроля представлены следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>На дату приобретения</b>
<b>Активы</b>	
<b>Внеоборотные активы</b>	
Основные средства	176,592
	<b>176,592</b>
<b>Оборотные активы</b>	
Торговая и прочая дебиторская задолженность, краткосрочная часть	265,810
Авансы выданные	29,574
Займы выданные, краткосрочная часть	31,030
Запасы	445
НДС к возмещению	1,747
Денежные средства и их эквиваленты	210,187
Предоплата по подоходному налогу	462
Прочие краткосрочные активы	95
	<b>539,350</b>
<b>Итого активов</b>	<b>715,942</b>

**Краткосрочные обязательства**

Займы полученные, краткосрочная часть	851
Резервы, краткосрочная часть	835
Торговая и кредиторская задолженность	317,465
Обязательства по договору, краткосрочная часть	600
Авансы полученные	335,931
Подоходный налог к уплате	23,365
НДС к уплате	14,352
Текущие налоговые обязательства	4,842
Прочие краткосрочные обязательства	6,352
<b>Итого обязательств</b>	<b>704,593</b>
<b>Итого чистые активы</b>	<b>11,349</b>
Стоимость приобретения	8,500
<b>Чистый результат от приобретения</b>	<b>(2,849)</b>

Результат деятельности дочерних предприятий до даты приобретения представлен следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>с 1 января 2022 года до даты приобретения</b>
Прочие доходы	131,758
Себестоимость реализации	-
Результаты операционной деятельности	(163,266)
<b>Итого убыток и общий совокупный доход</b>	<b>(31,508)</b>
Убыток, приходящийся на неконтролирующую долю участия	-

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

---

По состоянию на 31 декабря 2021 года чистые активы компаний составили 11,278 тыс. тенге. За период с 31 декабря 2021 до даты приобретения выручка и чистая прибыль составили 31,508 тыс. тенге

### 38. 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 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

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 суровы. Руководство считает, что не существует вероятных либо возможных экологических обязательств, которые могут оказать существенное отрицательное влияние на финансовое положение Группы и результаты ее деятельности.

### 39. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В течении периода с 1 января 2023 по дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности Группа реализовала третьей стороне 100% доли участия в капитале ТОО «Брокер и К», 15% доли участия в капитале ЧК «Parametrica» Ltd и 49% доли участия в ТОО «КИД ТемирГас Астана». Общая балансовая стоимость чистых активов данных компаний по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также выручка и операционные результаты за 2022 год являлись незначительными.

В 2023 году Группа приобрела 41.2% доли участия в капитале СП ООО «SHANRISTANSTROY» у третьей стороны ТОО «Bella Corp». Цена сделки составила 382,887 тыс. тенге, а общая балансовая стоимость чистых активов приобретаемого совместного предприятия на дату покупки составила 793,958 тыс. тенге.

В январе 2023 года Группа реализовала акции АО НК «КазМунайГаз» в размере 1,029,592 тысяч тенге акционерам Группы.

### 40. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

#### 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

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:

- 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

---

**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.

**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 долевого 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

- 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.

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 приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

---

**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.

**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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

***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 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в 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.

***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 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».

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

Группа рассматривает его равным ВааЗ или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's или ВВВ- или выше по оценкам рейтингового агентства Standard & Poog's.

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 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 Группы выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группы 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

**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 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

*Учет незавершенного строительства и готовой продукции*

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.

*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.

*Учет сырья и материалов*

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) 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 1.4%.

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

Группа производит гарантийные удержания в размере 3-5% 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

### 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.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только компаниям, находящимся под общим контролем. Руководство Группы считает маловероятным, что потребуется 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"> <li>- государственный акт ввода в эксплуатацию объекта подтверждает, что объект соответствует всем нормативам строительства и безопасности и может эксплуатироваться в соответствии с заявленными характеристиками;</li> <li>- 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;</li> <li>- как правило к этому моменту покупатели по ДДУ оплачивают 100% стоимости договора;</li> <li>- также к этому моменту Группа передает около 80% ключей покупателям для целей проведения ремонтных работ, согласно отдельным договорам передачи ключей;</li> <li>- исторически корректировки в фактических размерах площади по сравнению с первоначальным планом помещений были незначительными.</li> </ul> <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 1.5 % от себестоимости жилого комплекса. Срок гарантии составляет 3 года 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>

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2022 года

Вид товара/ услуги	Характер и временные рамки выполнения обязанностей к исполнению, включая значительные условия оплаты	Признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15
<b>Выручка от оказания строительно-монтажных услуг</b>	<p>Выручка от оказания услуг строительно-монтажных работ признается в том отчетном периоде, в котором эти услуги и работы оказаны (выполнены), исходя из завершенности конкретной сделки. Степень завершенности определяется исходя из общих понесённых 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>Выручка признается Группой на протяжении времени по мере 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>
<b>Выручка от реализации услуг спецтехники</b>	<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>
<b>Выручка от реализации запасов</b>	<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.

### *Доход по вознаграждению*

Доход признается по мере начисления процентов по методу эффективной ставки процента, которая приводит ожидаемые будущие денежные потоки в течение предполагаемого срока использования финансового инструмента к чистой балансовой стоимости финансового актива. Доходы по вознаграждению признаются в составе финансовых доходов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

**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 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

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

**Подоходный налог**

Подоходный налог за год включает текущий подоходный налог и отложенный налог.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

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 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

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

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

**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 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 35).

**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.

**Новые стандарты и разъяснения, еще не вступившие в действие**

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2022 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

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

- Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими из одной операции (Поправки к МСФО (IAS) 12).
- Классификация обязательств как краткосрочные или долгосрочные (Поправки к МСФО (IAS) 1).
- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО).
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».

**МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»**

Сфера применения МСФО (IFRS) 17 аналогична МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

Договоры финансовой гарантии обычно соответствуют определению договора страхования согласно МСФО (IFRS) 17, где договор финансовой гарантии предоставляет страхователю право на возмещение эмитентом убытков, которые он понес, когда определенный должник не произвел платеж в срок, предусмотренный условиями долгового инструмента.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,  
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

---

Группе дозволено не применять МСФО (IFRS) 17 к договорам финансовой гарантии, которые соответствуют определению договора страхования. Однако, как и в случае с МСФО (IFRS) 4, МСФО (IFRS) 17 разрешает эмитенту этих договоров учитывать их в соответствии с МСФО (IFRS) 17, если ранее он прямо заявил, что рассматривает такие договоры как договоры страхования и учитывает их на этой основе. Во всех остальных случаях эмитент учитывает договор финансовой гарантии в соответствии со стандартами финансовых инструментов.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию.

Досрочное принятие разрешено, если МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» применяются на дату принятия или ранее. Требуется полное ретроспективное применение – однако, если оно не представляется целесообразным, существуют модифицированный ретроспективный подход и подход на основе справедливой стоимости.

Группа не применяла досрочное принятие МСФО (IFRS) 17, при оценки финансовых гарантий, выданных связанным сторонам на 31 декабря 2022 год. Группа подготовила предварительный расчет по финансовым гарантиям, согласно которому эффект незначительный.