

Частная компания «BI Development» Ltd.
(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

Консолидированная финансовая отчетность

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

АУДИТОРСКИЙ ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ.....	3-8
--	-----

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Консолидированный отчет о финансовом положении	9-10
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	12-13
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	14
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	15-82



Филиал ТОО КПМГ Аудит
В МФЦА
Казахстан, Z00E5K5, Астана
ул. Гейдар Алиева, 16
E-mail: company@kpmg.kz

Branch of KPMG Audit LLC
in the AIFC
16, Heydar Aliyev Street, Astana
Z00E5K5, Kazakhstan
Tel: +7 (7172) 55-28-88

Аудиторский отчет независимых аудиторов

Учредителям Частной компании «BI Development » Ltd. (ранее – «Residence Development Group» Ltd.)

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Частной компании «BI Development» Ltd. (ранее – Частная компания «Residence Development Group» Ltd.) (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из существенных 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 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (стандартами финансовой отчетности 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.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Признание выручки от реализации объектов строительства

См. Примечание 23 «Выручка» и Примечание 21 «Обязательства по договору» к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Выручка Группы в основном представлена выручкой от реализации объектов жилой и коммерческой недвижимости, которая признается в момент времени, когда Группа выполняет свои обязанности к исполнению, путем передачи покупателям контроля над объектом строительства. Кроме того, поскольку срок строительства объектов составляет более одного года по договорам долевого участия («ДДУ»), заключенным в период строительства, Группа корректирует сумму возмещения на значительный компонент финансирования для договоров, заключенных более чем за 12 месяцев до ожидаемого окончания периода строительства. Мы определили вопрос признания выручки как ключевой вопрос аудита: • в связи с существенностью суммы по отношению к консолидированной финансовой отчетности и значительным количеством транзакций; • поскольку суждения, оценки и допущения, включая момент признания выручки, ставку заимствования и ожидаемые сроки окончания строительства, использованные руководством, оказывают	Наши процедуры в отношении данного вопроса включали следующее: • оценка и тестирование дизайна, внедрения и операционной эффективности средств внутреннего контроля в отношении признания выручки; • оценка и тестирование дизайна, внедрения и операционной эффективности средств внутреннего контроля в ИТ-системах в отношении расчета значительного компонента финансирования; • по объектам, введенным в эксплуатацию в 2024 году, сверка даты признания выручки по договорам ДДУ с датами, указанными в первичных документах по вводу в эксплуатацию объектов; • проверка на выборочной основе, что в отношении объектов, введенных в эксплуатацию в декабре 2024 года, не было существенных расходов на строительство после отчетного периода, а также что по состоянию на 31 декабря 2024 года в отношении не введенных объектов в эксплуатацию не было признания выручки в отчетном периоде; • проверка последовательности и разумности метода и допущений, использованных при расчете значительного компонента финансирования, включая ретроспективный анализ на

существенное влияние на признание и оценку суммы обязательств по договору и выручки; • поскольку выручка от продажи объектов недвижимости является одним из ключевых показателей результатов деятельности Группы, существует риск манипулирования учетной документацией со стороны руководства.	выборочной основе ожидаемых сроков окончания строительства в сравнении с фактическими сроками и сверка ожидаемых сроков окончания строительства с проектными документами для незавершенных объектов недвижимости, а также анализ допущений, использованных руководством, при оценке ставки заимствования; • аналитические процедуры по пересчету величины значительного компонента финансирования с использованием независимых параметров и анализ допустимого отклонения; • тестирование на выборочной основе суммы признанных обязательств по договору по состоянию на 31 декабря 2024 года путем проверки подтверждающих документов; • тестирование на выборочной основе операций по признанию выручки от реализации объектов недвижимости путем проверки подтверждающих документов; • проверка на выборочной основе первичных документов по сделкам с покупателями с количеством договоров в течение года, превышающим средние показатели договоров на одного покупателя в прошлые годы; • оценка уместности бухгалтерских проводок с высокой степенью риска и анализ экономического обоснования операций, включая проверку подтверждающих документов; • оценка раскрытий Группы в отношении выручки на предмет соответствия требованиям стандартов финансовой отчетности МСФО, включая критичные бухгалтерские суждения и ключевые источники неопределенности оценок.
--	--



Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает Отчет Руководства Группы, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наш аудиторский отчет о ней. Отчет Руководства Группы, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского отчета.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она станет доступна, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

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 финансовой отчетности 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;
- планируем и проводим аудит группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений внутри группы, в качестве основания для формирования мнения о финансовой отчетности группы. Мы отвечаем за руководство, контроль и проверку аудиторской работы, проведенной для целей 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.



Частная компания «BI Development» Ltd. (ранее – Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

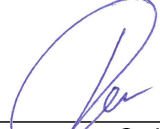
Аудиторский отчет независимых аудиторов

Страница 6

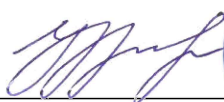
Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

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

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


Дементьев С. А.
Партнер по аудиту

ТОО «КПМГ Аудит», представленное Филиалом ТОО «КПМГ Аудит» в МФЦА
Лицензия на оказание Вспомогательных Услуг №AFSA-A-LA-2021-0017, выданная
Управлением по финансовым услугам Астаны, регулятором МФЦА
15 июля 2021 года.


Урдабаева А. А.
Директор Филиала ТОО «КПМГ Аудит» в МФЦА



22 апреля 2025 года

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**По состоянию на 31 декабря 2024 года**

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	6	10,709,456	10,939,916
Инвестиционная недвижимость	7	2,651,211	1,812,328
Нематериальные активы		694,194	1,021,264
Инвестиции в совместные и ассоциированные организации	13	10,283,010	3,680,638
Инвестиции в финансовые активы		8,529,454	189,300
Займы выданные	8	380,974	915,779
Банковские вклады	9	477,414	696,878
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	2,838,980	3,059,284
Авансы выданные	10	317,974	269,863
Отложенные налоговые активы	31	18,787,987	11,531,089
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	631,150	511,898
		56,301,804	34,628,237
Оборотные активы			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	31,875,225	20,716,070
Авансы выданные	10	52,118,425	30,655,982
Активы по договору		13,203	582,470
Займы выданные	8	22,088,974	18,380,000
Запасы	11	711,662,483	491,790,664
НДС к возмещению		5,353,894	3,536,076
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	16,002,389	230,292
Денежные средства и их эквиваленты	14	292,734,519	106,440,156
Предоплата по подоходному налогу		3,588,896	2,330,052
Прочие финансовые активы	15	9,645,971	12,076,012
Прочие краткосрочные активы		1,218,599	869,030
		1,146,302,578	687,606,804
Итого активы		1,202,604,382	722,235,041
Капитал и обязательства			
Капитал			
Уставный капитал	16	269	269
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	16	174,627	-
Нераспределенная прибыль		149,614,947	104,976,395
Итого капитал		149,789,843	104,976,664

Учетная политика и примечания на страницах с 15 по 82 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

По состоянию на 31 декабря 2024 года

В тысячах тенге	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочные обязательства			
Займы полученные	17	51,213,367	13,994,770
Резервы	18	8,036,381	8,734,016
Гарантийные удержания	19	2,319,128	5,103,819
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	27,831,516	18,628,292
Обязательства по договору	21	-	1,536,477
Отложенные налоговые обязательства	31	817,120	842,261
		90,217,512	48,839,635
Краткосрочные обязательства			
Займы полученные	17	39,156,904	14,927,841
Резервы	18	19,327,460	12,621,590
Гарантийные удержания	19	9,945,633	4,532,896
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	92,825,905	48,426,457
Авансы полученные	22	1,587,116	1,464,353
Обязательства по договору	21	776,738,156	463,372,355
Дивиденды к уплате	16	1,012,077	1,817,186
Подходный налог к уплате		16,530,328	11,472,452
НДС к уплате		3,792,638	2,747,651
Текущие налоговые обязательства		698,601	624,662
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	15	-	5,855,530
Прочие краткосрочные обязательства		982,209	555,769
		962,597,027	568,418,742
Итого обязательства		1,052,814,539	617,258,377
Итого капитал и обязательства		1,202,604,382	722,235,041

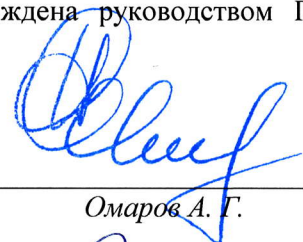
Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством Группы 22 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Заместитель генерального директора по финансам

Главный бухгалтер




Омаров А. Г.


Ембергенов Р. А.


Кутлюб Д. Р.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

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

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

В тысячах тенге	Прим.	2024 год	2023 год
Выручка	23	582,463,633	549,201,956
Себестоимость реализации	24	(428,039,069)	(436,073,330)
Валовая прибыль		154,424,564	113,128,626
Расходы по реализации	25	(13,844,190)	(8,996,847)
Общие и административные расходы	26	(44,055,681)	(31,842,741)
(Убыток)/прибыль от обесценения финансовых активов, нетто	34	(120,761)	1,558,780
Прочие операционные доходы	27	4,340,783	4,222,044
Прочие операционные расходы	28	(4,826,696)	(4,189,073)
Результат операционной деятельности		95,918,019	73,880,789
Курсовая разница, нетто		(4,933,217)	113,681
Финансовые доходы	29	21,935,771	12,376,406
Финансовые расходы	30	(28,211,609)	(6,778,153)
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости ценных бумаг, нетто	15	1,121,504	(190,780)
Доля в прибыли совместных и ассоциированных организаций, за минусом подоходного налога	13	5,970,504	261,110
Прибыль до налогообложения		91,800,972	79,663,053
Расходы по подоходному налогу	31	(15,944,562)	(15,582,359)
Прибыль за год		75,856,410	64,080,694

Прочий совокупный доход

Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют

174,627

-

Прочий совокупный доход за год

174,627

-

Прибыль и прочий совокупный доход за год

76,031,037

64,080,694

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством Группы 22 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор



Омаров А. Г.

Заместитель генерального директора по финансам

Ембергенов Р. А.

Главный бухгалтер

Кутилюб Д. Р.

Учетная политика и примечания на страницах с 15 по 82 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

В тысячах тенге	Прим.	2024 год	2023 год
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Поступления денежных средств:			
Поступления и авансы, полученные от покупателей		810,672,854	504,299,135
Прочие поступления		121,586	1,074,332
Итого поступление денежных средств		810,794,440	505,373,467
Выбытия денежных средств:			
Платежи и авансы поставщикам за товары и услуги		(560,063,673)	(384,153,037)
Выплаты заработной платы работникам		(25,929,803)	(18,498,410)
Налоги и прочие платежи в бюджет		(21,720,798)	(16,165,462)
Выплата корпоративного подоходного налога		(17,129,126)	(10,979,294)
Прочие выбытия денежных средств		(3,741,573)	(3,141,063)
Итого отток денежных средств		(628,584,973)	(432,937,266)
Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности		182,209,467	72,436,201
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Поступления денежных средств:			
Поступления от продажи основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		1,289,785	257,910
Перевод из банковских вкладов		219,464	-
Продажа ценных бумаг		54,685,565	1,778,902
Поступления от вознаграждений от банковских вкладов за минусом налога у источника выплаты		16,696,393	9,373,341
Поступление денежных средств при приобретении дочерних предприятий	35	58,113	57,319
Поступления от погашения выданных займов	8	12,081,861	31,688,334
Итого поступление денежных средств		85,031,181	43,155,806
Выбытия денежных средств:			
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		(2,612,272)	(1,265,606)
Выдача займов	8	(16,599,860)	(27,059,130)
Перевод в банковские вклады		-	(543,015)
Перевод денежных средств в инвестиционный фонд		(8,074,134)	-
Перевод с денежных средств, ограниченных в использовании		(51,750,795)	(2,770,490)
Покупка ценных бумаг		(15,551,793)	(3,149,394)
Уменьшение доли в совместных предприятиях		-	(242,425)
Увеличение уставного капитала в совместных предприятиях		(591,513)	(519,843)
Выбытие денежных средств от прекращенной деятельности		-	(10,466)
Итого отток денежных средств		(95,180,367)	(35,560,369)
Чистое (использование)/поступление денежных средств (в)/от инвестиционной деятельности		(10,149,186)	7,595,437

Учетная политика и примечания на страницах с 15 по 82 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Частная компания «BI Development» Ltd.
(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

В тысячах тенге	Прим.	2024 год	2023 год
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Поступления денежных средств:			
Привлечение финансовой помощи	17	4,937,290	2,099,921
Поступление денежных средств по операциям РЕПО		9,258,379	3,501,583
Выпуск облигаций	17	44,395,819	6,695,103
Привлечение займов от третьих сторон	17	2,068,992	4,947,113
Привлечение банковских займов	17	27,621,013	3,754,027
Итого поступление денежных средств		88,281,493	20,997,747
Выбытия денежных средств:			
Погашение банковских займов	17	(8,574,583)	(14,403,818)
Выплата вознаграждений по займам полученным	17	(2,779,159)	(3,099,257)
Погашение обязательств по операциям прямого РЕПО		(15,228,529)	(3,150,791)
Погашение облигаций	17	(8,169,536)	-
Погашение процентов по облигациям	17	(2,160,643)	-
Погашение финансовой помощи	17	(1,424,994)	(14,117,810)
Погашение займов, полученных от третьих сторон	17	(3,164,092)	(2,636,892)
Выплата дивидендов	16	(33,169,100)	(26,271,512)
Итого отток денежных средств		(74,670,636)	(63,680,080)
Чистое поступление/(использование) денежных средств от/(в) финансовой деятельности		13,610,857	(42,682,333)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов			
		185,671,138	37,349,305
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		106,440,156	69,185,443
Переоценка денежных средств в иностранной валюте		609,594	(57,271)
Влияние резерва ОКУ на денежные средства и их эквиваленты	14	13,631	(37,321)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	14	292,734,519	106,440,156

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством Группы 22 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Заместитель генерального директора по финансам

Главный бухгалтер



Омаров А. Г.

Ембергенов Р. А.

Кутлюб Д. Р.

Частная компания «BI Development» Ltd.
(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

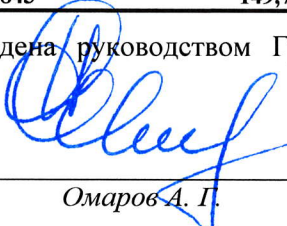
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

В тысячах тенге	Прим.	Уставный капитал	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, причитающийся собственникам	Неконтролирующая доля участия	Итого
На 1 января 2023 года		269	-	69,510,259	69,510,528	(13,016)	69,497,512
Операции с собственниками							
Дивиденды	16	-	-	(25,740,000)	(25,740,000)	-	(25,740,000)
Сделки под общим контролем		-	-	(1,831,950)	(1,831,950)	-	(1,831,950)
Увеличение уставного капитала		-	-	(1,029,592)	(1,029,592)	-	(1,029,592)
Итого операций с собственниками		-	-	(28,601,542)	(28,601,542)	-	(28,601,542)
Выкуп долей		-	-	(13,016)	(13,016)	13,016	-
Прибыль и общий совокупный доход за год		-	-	64,080,694	64,080,694	-	64,080,694
На 31 декабря 2023 года		269	-	104,976,395	104,976,664	-	104,976,664
Операции с собственниками							
Дивиденды	16	-	-	(32,363,991)	(32,363,991)	-	(32,363,991)
Сделки под общим контролем	32	-	-	1,146,133	1,146,133	-	1,146,133
Итого операций с собственниками		-	-	(31,217,858)	(31,217,858)	-	(31,217,858)
Прибыль и общий совокупный доход за год	16	-	174,627	75,856,410	76,031,037	-	76,031,037
На 31 декабря 2024 года		269	174,627	149,614,947	149,789,843	-	149,789,843

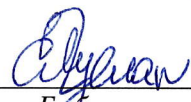
Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством Группы 22 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор



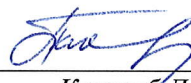
Омаров А. И.

Заместитель генерального директора по финансам



Емберганов Р. А.

Главный бухгалтер



Кутлюов Д. Р.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Частная компания «BI Development» Ltd. (далее – «Компания») и организации, входящие в состав данной консолидированной финансовой отчетности и перечисленные в Примечании 35 (далее совместно – «Группа») являются структурным подразделением, подконтрольным BI Group, которая состоит из организаций, находящихся под общим контролем Частной компании «BI Group» Ltd.

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

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

Материнской компанией Компании является Частная компания «BI Group» Ltd. Конечной контролирующей стороной Частной компании «BI 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 22 апреля 2025 года.

Характер хозяйственной деятельности

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

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

2. ОПЕРАЦИОННАЯ СРЕДА

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

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Казахстане на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

3. ОСНОВЫ УЧЕТА

Заявление о соответствии с МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (стандартами финансовой отчетности МСФО). Основные положения учетной политики Группы представлены в Примечании 38.

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 за исключением финансовых активов, учитываемых по справедливой стоимости.

Функциональная валюта и валюта представления

Национальной валютой Республики Казахстан является казахстанский тенге (далее – «тенге»), и эта же валюта является функциональной валютой большинства 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.

При этом для отдельных компаний Группы функциональной валютой может выступать валюта страны их основной деятельности.

Финансовый результат и финансовое положение дочерних предприятий, функциональная валюта которых отличается от валюты представления, переводится в валюту представления с использованием следующих процедур:

- активы и обязательства в каждом из представленных отчетов о финансовом положении переводятся по курсу закрытия на дату составления данного консолидированного отчета о финансовом положении;
- доходы и расходы для каждого консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе переводятся по среднему обменному курсу валют за год; и
- все возникающие в результате перевода курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

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

Самые существенные допущения, оценочные значения и суждения рассматриваются ниже:

Выручка по договорам долевого участия

Информация о наиболее существенных аспектах учетной политики в отношении признания выручки раскрыта в Примечании 38.

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

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 расторгимыми 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 покупателей 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

Капитализация затрат по займам на приобретение земельных участков

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

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

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

Резерв по ожидаемым кредитным убыткам

Информация о наиболее важных суждениях и оценках резерва по ожидаемым кредитным убыткам в отношении финансовых активов раскрыта в Примечаниях 34 и 38.

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.

Активы по отложенному налогу

Активы по отложенному подоходному налогу признаются по всем резервам и перенесенным налоговым убыткам в той степени, в которой существует вероятность того, что будут обоснованы налогооблагаемые временные разницы и коммерческий характер таких расходов. Существенные суждения руководства требуются для оценки активов по отложенному подоходному налогу, которые могут быть признаны на основе планируемого уровня и времени доходности, а также успешного применения стратегии налогового планирования.

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).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Резервы по гарантийному обслуживанию

Политикой Группы предусмотрено формирование гарантийного резервного фонда, согласно специфике деятельности, обеспечивающего исправление дефектов в течение гарантийного срока, в размере 1.6% от стоимости строительно-монтажных работ (себестоимости) (2023 год: 1.2%). Для расчета размера резерва руководство использует суждения и оценки, основанные на историческом опыте Группы в строительном секторе (Примечание 18).

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. ОПЕРАЦИОННЫЕ СЕГМЕНТЫ

У Группы имеется три отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализируются Правлением Группы как минимум ежеквартально. Деятельность Группы осуществляется в трех основных географических регионах Республики Казахстан: г. Астане, г. Алматы и г. Шымкент. Управленческий отчет не включает разделение по сегментам в отношении активов и обязательств Группы.

Корректировки представляют собой корректировки существенного компонента финансирования, резерва под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков, чистой стоимости реализации готовой продукции, дисконта на долгосрочную кредиторскую задолженность и прочие корректировки, проводимые на уровне консолидации отчетности. Далее предоставлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей чистой прибыли, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется Правлением Группы. Для оценки финансовых результатов используется показатель сегментной прибыли, так как руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

Частная компания «BI Development» Ltd.
(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

В тысячах тенге	Г. Астана		Г. Алматы		Г. Шымкент		Элиминации		Итого по сегментам		Корректировки*		Всего	
	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год
Выручка от продаж внешним покупателям	322,883,022	301,579,646	151,115,574	169,093,255	57,356,667	39,036,560	-	-	531,355,263	509,709,461	51,108,370	39,492,495	582,463,633	549,201,956
Выручка от продаж между сегментами	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выручка сегмента	322,883,022	301,579,646	151,115,574	169,093,255	57,356,667	39,036,560	-	-	531,355,263	509,709,461	51,108,370	39,492,495	582,463,633	549,201,956
Себестоимость реализации	(221,875,532)	(246,470,516)	(85,690,818)	(119,202,351)	(40,078,691)	(33,161,237)	(25,700,561)	5,133,321	(373,345,602)	(393,700,783)	(54,693,467)	(42,372,547)	(428,039,069)	(436,073,330)
Валовая прибыль	101,007,490	55,109,130	65,424,756	49,890,904	17,277,976	5,875,323	(25,700,561)	5,133,321	158,009,661	116,008,678	(3,585,097)	(2,880,052)	154,424,564	113,128,626
Расходы по реализации	(23,137,979)	(11,969,970)	(8,213,403)	(5,629,182)	(3,311,107)	(1,937,721)	17,938,394	8,439,039	(16,724,095)	(11,097,834)	2,879,905	2,100,987	(13,844,190)	(8,996,847)
Общие и административные расходы	(31,131,263)	(12,531,046)	(15,961,092)	(7,294,669)	(6,214,893)	(2,169,672)	11,539,237	(6,733,525)	(41,768,011)	(28,728,912)	(2,287,670)	(3,113,829)	(44,055,681)	(31,842,741)
Прибыль/(убыток) от обесценения финансовых активов	(9,098,117)	1,442,371	(2,458,041)	67,673	(1,175,808)	3,595	(50,131)	(4,277)	(12,782,097)	1,509,362	12,661,336	49,418	(120,761)	1,558,780
Прочие операционные доходы/(расходы), нетто	1,414,706	6,863,379	1,197,542	(214,151)	(1,037,209)	(127,364)	(4,836,428)	(7,052,335)	(3,261,389)	(530,471)	2,775,476	563,442	(485,913)	32,971
Результат операционной деятельности	39,054,837	38,913,864	39,989,762	36,820,575	5,538,959	1,644,161	(1,109,489)	(217,777)	83,474,069	77,160,823	12,443,950	(3,280,034)	95,918,019	73,880,789
Курсовая разница, нетто	(83,215)	70,418	(104,331)	(133,561)	(352,135)	4,042	-	-	(539,681)	(59,101)	(4,393,536)	172,782	(4,933,217)	113,681
Финансовые доходы	16,454,017	7,576,014	4,234,264	4,001,695	1,274,715	607,132	(16,649)	-	21,946,347	12,184,841	(10,576)	191,565	21,935,771	12,376,406
Финансовые расходы	(6,306,757)	(3,642,039)	(2,793,281)	(1,278,284)	(816,478)	(223,761)	1,126,138	217,777	(8,790,378)	(4,926,307)	(19,421,231)	(1,851,846)	(28,211,609)	(6,778,153)
Прочие нераспределемые корректировки	-	(50,523)	(4,899)	(29,380)	-	(6,774)	-	-	(4,899)	(86,677)	7,096,907	157,007	7,092,008	70,330
Прибыль до налогообложения	49,118,882	42,867,734	41,321,515	39,381,045	5,645,061	2,024,800	-	-	96,085,458	84,273,579	(4,284,486)	(4,610,526)	91,800,972	79,663,053
Расходы по подоходному налогу	(11,871,381)	(8,228,814)	(10,013,610)	(8,774,125)	(1,671,424)	(1,273,455)	-	-	(23,556,415)	(18,276,394)	7,611,853	2,694,035	(15,944,562)	(15,582,359)
Прибыль за год	37,247,501	34,638,920	31,307,905	30,606,920	3,973,637	751,345	-	-	72,529,043	65,997,185	3,327,367	(1,916,491)	75,856,410	64,080,694

*Корректировки представляют собой корректировки по существенному компоненту финансирования (Примечание 23), чистая стоимость реализации готовой продукции, нереализованная маржа, дисконт на долгосрочную кредиторскую задолженность и прочие несущественные корректировки проводимые на уровне консолидации отчетности.

Деятельность Группы в г. Атырау в связи с незначительностью суммы была отражена в составе данных г. Астаны.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
На 1 января 2023 года		11,158,285	6,025,745	376,410	1,181,214	735,184	19,476,838
Поступления		94,868	216,056	-	587,531	242,887	1,141,342
Выбытия		(639,353)	(247,182)	(5,778)	(317,201)	-	(1,209,514)
Поступление от приобретения компании		2,893	163,650	-	441,225	-	607,768
Перевод из/(в) запасов/нематериальные активы		20,421	21,354	-	73,134	30,630	145,539
Внутренние перемещения		185,742	369,487	-	78,694	(633,923)	-
На 31 декабря 2023 года		10,822,856	6,549,110	370,632	2,044,597	374,778	20,161,973
Поступления		271,262	1,046,406	81,655	881,624	436,298	2,717,245
Выбытия		(349,049)	(362,570)	(130)	(395,182)	-	(1,106,931)
Перевод из/(в) запасов/нематериальные активы		40,024	56,691	-	40,547	733,895	871,157
Внутренние перемещения		554,566	582,398	-	33,229	(1,170,193)	-
На 31 декабря 2024 года		11,339,659	7,872,035	452,157	2,604,815	374,778	22,643,444
Накопленный износ и обесценение							
На 1 января 2023 года		(3,485,035)	(2,264,279)	(193,444)	(371,875)	-	(6,314,633)
Начисленный износ за год		(1,746,442)	(1,120,487)	(69,758)	(469,275)	-	(3,405,962)
Поступление от приобретения компании		-	(53,816)	-	(84,734)	-	(138,550)
Накопленный износ по выбытиям		212,511	193,565	5,778	225,234	-	637,088
На 31 декабря 2023 года		(5,018,966)	(3,245,017)	(257,424)	(700,650)	-	(9,222,057)
Начисленный износ за год		(1,888,884)	(1,149,692)	(51,720)	(567,403)	-	(3,657,699)
Накопленный износ по выбытиям		500,364	164,220	130	281,054	-	945,768
На 31 декабря 2024 года		(6,407,486)	(4,230,489)	(309,014)	(986,999)	-	(11,933,988)
Балансовая стоимость на 1 января 2023 года		7,673,250	3,761,466	182,966	809,339	735,184	13,162,205
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года		5,803,890	3,304,093	113,208	1,343,947	374,778	10,939,916
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года		4,932,173	3,641,546	143,143	1,617,816	374,778	10,709,456

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

На 31 декабря 2024 года первоначальная стоимость основных средств Группы с полностью начисленным износом составила 723,683 тыс. тенге (на 31 декабря 2023 года: 434,859 тыс. тенге).

На 31 декабря 2024 года основные средства с балансовой стоимостью 2,360,670 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы и связанных сторон (на 31 декабря 2023 года: 2,787,528 тыс. тенге) (Примечание 17).

7. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	Земля	Здания и сооружения	Итого
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2023 года	1,175,636	146,954	1,322,590
Поступления	160,048	397,124	557,172
Выбытия	(67,434)	-	(67,434)
На 31 декабря 2023 года	1,268,250	544,078	1,812,328
Поступления	51,576	24,540	76,116
Перевод из запасов	-	1,860,516	1,860,516
Выбытия	(649,326)	(397,124)	(1,046,450)
На 31 декабря 2024 года	670,500	2,032,010	2,702,510
Накопленный износ и обесценение			
На 1 января 2023 года			
Начисленный износ за год	-	-	-
На 31 декабря 2023 года	-	-	-
Начисленный износ за год	-	(81,083)	(81,083)
Накопленный износ по выбытиям	-	29,784	29,784
На 31 декабря 2024 года	-	(51,299)	(51,299)
Балансовая стоимость на 1 января 2023 года	1,175,636	146,954	1,322,590
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	1,268,250	544,078	1,812,328
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года	670,500	1,980,711	2,651,211

На 31 декабря 2024 и 2023 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 2024 года земельные участки балансовой стоимостью 382,528 тыс. тенге были представлены в качестве обеспечения по займам связанных сторон (на 31 декабря 2023 года: 382,528 тыс. тенге) (Примечания 17 и 33).

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

8. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Беспроцентная финансовая помощь, выданная связанным сторонам	33	22,102,934	20,547,216
Беспроцентные займы, выданные третьим сторонам		874,595	362,891
Займы, выданные третьим сторонам		813,735	-
		23,791,264	20,910,107
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам		(1,321,316)	(1,614,328)
		22,469,948	19,295,779
Краткосрочная часть		22,088,974	18,380,000
Долгосрочная часть		380,974	915,779
		22,469,948	19,295,779

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Тенге	16,754,975	19,250,739
Узбекский сом	5,714,973	-
Евро	-	45,027
Доллар США	-	13
	22,469,948	19,295,779

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2024 год	2023 год
На 1 января		(1,614,328)	(2,147,638)
Сторнировано	34	293,012	533,310
На 31 декабря		(1,321,316)	(1,614,328)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам раскрыта в Примечании 34.

В 2024 году Группа выдала беспроцентные займы на сумму 16,559,860 тыс. тенге (в 2023 году: 27,059,130 тыс. тенге) и получила денежные средства в сумме 12,081,861 тыс. тенге (в 2023 году: 31,688,334 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 BI Group и проектов акционеров и прогарантирована материнской компанией Частная Компания «BI Group» Ltd и ее акционерами, соответственно.

В 2024 году Группа выдала микрокредит в размере 813,735 тыс. тенге физическим лицам со сроком погашения от 24 до 36 месяцев со ставкой от 5% до 6% через ТОО «МФО «BI Finance» на покупку недвижимости Группы.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

9. ЗАЛОГОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ И ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, ОГРАНИЧЕННЫЕ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства на сберегательных счетах сроком от 3-х месяцев до года	514,671	696,878
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	18,877,478	3,336,960
	19,392,149	4,033,838
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(73,366)	(47,384)
	19,318,783	3,986,454
Краткосрочная часть	16,002,389	230,292
Долгосрочная часть	3,316,394	3,756,162
	19,318,783	3,986,454
Тенге	19,119,146	3,888,006
Узбекский сум	154,280	-
Доллар США	34,438	98,448
Евро	10,919	-
	19,318,783	3,986,454

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2024 год	2023 год
На 1 января		(47,384)	(1,541)
Начислено	34	(25,982)	(45,843)
На 31 декабря		(73,366)	(47,384)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам раскрыта в Примечании 34.

На 31 декабря 2024 года денежные средства с балансовой стоимостью 18,877,478 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы (на 31 декабря 2023 год: 3,270,863 тыс. тенге) (Примечание 17).

10. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Авансы, выданные третьим сторонам за товары и услуги		48,557,887	28,349,554
Авансы, выданные связанным сторонам за товары и услуги	33	3,792,274	2,668,001
Расходы будущих периодов		270,476	85,967
Авансы, выданные связанным сторонам за долгосрочные активы	33	252,400	269,863
		52,873,037	31,373,385
Минус: резерв под убытки от обесценения авансов выданных		(436,638)	(447,540)
		52,436,399	30,925,845
Краткосрочная часть		52,118,425	30,655,982
Долгосрочная часть		317,974	269,863
		52,436,399	30,925,845

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

11. ЗАПАСЫ

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Незавершенные объекты недвижимости для реализации	24	358,902,281	278,988,235
Земельные участки		238,787,776	121,175,145
Материалы		49,326,646	32,258,148
Существенный компонент финансирования		47,088,703	36,190,333
Завершенные объекты для реализации	24	17,388,753	22,995,465
Готовая продукция ModeX	24	154,226	183,338
Товары для продажи		14,098	-
		711,662,483	491,790,664

На 31 декабря 2024 года земельные участки с балансовой стоимостью 14,771,307 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы и связанных сторон (на 31 декабря 2023 года: 2,967,270 тыс. тенге) (Примечания 17 и 33).

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов Группа начала разработку проектно-сметной документации в отношении ожидаемых проектов на всех земельных участках.

В течении 2024 года Группа списала завершенные и незавершенные объекты недвижимости до чистой стоимости реализации на сумму 1,347,108 тыс. тенге. Баланс резерва завершенных и незавершенных объектов недвижимости до чистой стоимости реализации на 31 декабря 2024 составляет 4,570,632 тыс. тенге (в течении 2023 года: 2,422,645 тыс. тенге, баланс резерва завершенных и незавершенных объектов недвижимости до чистой стоимости реализации 4,120,412 тыс. тенге).

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа капитализировала вознаграждения по займам в состав незавершенных объектов на общую сумму 572,023 тыс. тенге (на 31 декабря 2023 года: 1,451,063 тыс. тенге) (Примечание 24).

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года запасы включали существенный компонент финансирования в размере 47,088,703 тыс. тенге и 36,190,333 тыс. тенге соответственно, который был рассчитан по ставке 19% с января по сентябрь 2024 года и 17.91% с октября по декабрь 2024 года, представляющей собой средневзвешенную ставку выпущенных облигации Группы. Сумма 15,111,487 тыс. тенге была отражена как финансовый расход за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, которая отражает собой сумму процентных доходов по свободным денежным средствам, размещенным на депозитах в период строительства.

В течение 2024 года, стоимость проектов в активной фазе строительства включала высвобождения дисконта по задолженности за приобретение земельных участков в сумме 4,855,890 тыс. тенге (Примечание 20).

12. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2023 года
Торговая дебиторская задолженность третьих сторон		15,869,602	11,912,462
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	33	13,505,476	7,137,538
Прочая дебиторская задолженность третьих сторон		5,655,994	4,528,810
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	33	1,789,636	2,365,637
		36,820,708	25,944,447
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам		(4,314,333)	(4,716,479)
		32,506,375	21,227,968
Краткосрочная часть		31,875,225	20,716,070
Долгосрочная часть		631,150	511,898
		32,506,375	21,227,968

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Тенге	32,497,858	21,227,844
Евро	4,941	8
Российский рубль	3,562	115
Доллар США	14	1
	32,506,375	21,227,968

Движение резерва*В тысячах тенге*

	Прим.	2024 год	2023 год
На 1 января		(4,716,479)	(5,567,192)
Начислено	34	(24,623)	1,000,953
Списано за счет резерва		353,404	-
Резерв от покупки/выбытия компаний		73,365	(150,240)
На 31 декабря		(4,314,333)	(4,716,479)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам раскрыта в Примечании 34.

13. ИНВЕСТИЦИИ В СОВМЕСТНЫЕ И АССОЦИИРОВАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Организация	Дата приобретения/ образования	Вид деятельности	Страна	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
СП ООО «Architects Development ООО»	10.07.2020	Строительство	Узбекистан	4,477,254	-
СП ООО «Globalbuild»	23.12.2020	Строительство	Узбекистан	1,968,058	355,396
СП ООО «Shahristanstroy»	12.01.2023	Строительство	Узбекистан	1,540,741	381,754
СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group»	01.11.2019	Строительство	Узбекистан	1,242,867	2,248,868
ТОО «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ»	19.01.2023	Строительство	Казахстан	727,250	356,345
СП ООО «Yangi Land»	14.12.2021	Строительство	Узбекистан	232,277	198,252
СП ООО «SJT ESTATES»	07.12.2023	Строительство	Узбекистан	83,579	140,023
ТОО «GALA-Project»	13.12.2022	Строительство	Казахстан	10,934	-
ТОО «Shymkent Village»	17.09.2024	Строительство	Казахстан	50	-
ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN»	18.11.2016	Строительство	Казахстан	-	-
СП ООО «NRG SILK STROY»	23.02.2023	Строительство	Узбекистан	-	-
				10,283,010	3,680,638

В течение 2024 года СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group», СП ООО «Architects Development», ТОО «GALA-Project», СП ООО «Yangi Land», ООО «Globalbuild», ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN», ТОО «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ», СП ООО «Shahristanstroy», СП ООО «NRG SILK STROY», СП ООО «SJT ESTATES», ТОО «Shymkent Village» являются объектами соглашения о совместной деятельности, в которых участвует Группа.

В некоторых компаниях доля Группы в чистых активах превышает 50%, однако все решения принимаются единогласно учредителями совместных предприятий.

Частная компания «BI Development» Ltd.
(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 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 2024 года	TOO «GALA- Project» (50%)	СП ООО «NRG SILK STROY» (50%)	СП ООО «Shahristanstroy» (49.99%)	СП ООО «Architects Development» (50%)	СП ООО «GLOBALBUILD» (52.07%)	СП ООО «Yangi Land» (60%)	TOO «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (33.76%)	СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group» (50%)	СП ООО «SJT ESTATES» (75%)	TOO «Shymkent Village» (50%)	TOO «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN» (50%)	Итого
В тысячах тенге												
Текущие активы	1,396,672	254,997	4,311,648	11,404,668	5,933,943	409,377	2,623,518	11,682,992	1,918,438	4,084	2,773,999	42,714,336
Долгосрочные активы	127,450	13,960	12,077	477	10,429	-	488,265	56,659	-	-	1,449	710,766
Текущие обязательства	(1,317,561)	(1,385,161)	(1,391,285)	(996,294)	(655,304)	(28,857)	(1,194,211)	(6,958,335)	(1,791,533)	(4,297)	(1,623,471)	(17,346,309)
Долгосрочные обязательства	(86,371)	(2,673)	(75,928)	(2,148,408)	(1,496,930)	-	-	(2,475,740)	-	-	(1,573,756)	(7,859,806)
Чистые активы/ (обязательства)	120,190	(1,118,877)	2,856,512	8,260,443	3,792,138	380,520	1,917,572	2,305,576	126,905	(213)	(421,779)	18,218,987
Доля Группы в чистых активах/(обязательствах) зависимого предприятия	60,095	(559,439)	1,427,970	4,130,221	1,974,566	228,312	647,372	1,152,788	95,179	(107)	(210,890)	8,946,067
Балансовая стоимость инвестиции	10,934	-	1,540,741	4,477,254	1,968,058	232,277	727,250	1,242,867	83,579	50	-	10,283,010
2024 год												
Выручка	164,287	34,504	9,978,769	23,049,485	9,046,552	-	-	72,985	545	-	-	42,347,127
Себестоимость	(164,287)	(33,507)	(6,996,620)	(13,756,758)	(5,397,895)	-	-	(172,530)	(545)	-	-	(26,522,142)
Общий совокупный доход/(убыток)	21,867	(843,319)	2,279,772	8,663,514	3,004,943	(18,653)	(246,895)	(1,860,474)	(68,984)	(213)	20,906	10,952,464
Доля Группы в прибылях/убытке зависимого предприятия	10,934	(421,660)	1,139,658	4,331,757	1,564,674	(11,192)	(83,352)	(930,237)	(51,738)	(107)	10,453	5,559,190
Признанная доля в прибыли/(убытке) зависимого предприятия	10,934	-	1,139,658	4,331,757	1,564,674	(11,192)	(83,352)	(930,237)	(51,738)	-	-	5,970,504
Балансовая стоимость на 1 января 2024 года	-	-	381,755	-	355,396	198,252	356,345	2,248,867	140,023	-	-	3,680,638
Изменение доли участия	-	-	-	-	-	46,235	454,257	-	-	50	-	500,542
Признанная доля в прибыли/(убытке) зависимого предприятия	10,934	-	1,139,658	4,331,757	1,564,674	(11,192)	(83,352)	(930,237)	(51,738)	-	-	5,970,504
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют, признанный через прочий совокупный доход/(убыток)	-	-	19,328	145,497	47,988	(1,018)	(75,763)	(4,706)	(4,706)	-	-	131,326
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года	10,934	-	1,540,741	4,477,254	1,968,058	232,277	727,250	1,242,867	83,579	50	-	10,283,010

Частная компания «BI Development» Ltd.
(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

31 декабря 2023 года	TOO «GALA- Project» (50%)	СП ООО «NRG SILK STROY» (15%)	СП ООО «Shahristanstroy» (41.20%)	СП ООО «Architects Development» (50%)	СП ООО «GLOBALBUILD» (52.07%)	СП ООО «Yangi Land» (50%)	TOO «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (33.76%)	СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group» (50%)	СП ООО «SJT ESTATES» (75%)	TOO «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN» (50%)	Parametrica Ltd. (15%)	Итого
<i>В тысячах тенге</i>												
Текущие активы	1,313,844	454,498	8,404,548	23,734,660	10,827,570	373,253	746,042	6,666,478	189,694	2,688,317	-	55,398,904
Долгосрочные активы	127,506	18,272	22,785	46,943	14,602	-	466,500	51,981	-	1,450	-	750,039
Текущие обязательства	(1,317,515)	(653,183)	(7,915,894)	(24,345,323)	(8,829,213)	(8,915)	(51)	(2,446,305)	(5,954)	(1,558,696)	-	(47,081,049)
Долгосрочные обязательства	(893)	-	(22,405)	(66,533)	(1,381,364)	-	-	(38,823)	-	(1,465,919)	-	(2,975,938)
Чистые активы/(обязательства)	122,942	(180,413)	489,034	(630,253)	631,594	364,338	1,212,491	4,233,331	183,740	(334,848)	-	6,091,956
Доля Группы в чистых активах/ (обязательствах) зависимого предприятия	61,471	(90,206)	201,482	(315,126)	328,871	182,169	409,337	2,116,666	137,805	(167,424)	-	2,865,045
Балансовая стоимость инвестиций	-	-	381,754	-	355,396	198,252	356,345	2,248,868	140,023	-	-	3,680,638
2023 год												
Выручка	-	-	-	-	-	-	-	9,104,654	-	-	-	9,104,654
Себестоимость	-	-	(292)	-	-	-	-	(6,481,798)	-	-	-	(6,482,090)
Общий совокупный прибыль/(убыток)	(573,024)	(190,912)	(393,112)	(72,376)	(176,609)	(21,985)	(6,023)	1,630,347	(803)	(3,601)	-	191,902
Доля Группы в прибылях/(убытке) зависимого предприятия	(286,512)	(95,456)	(161,962)	(36,188)	(91,961)	(10,993)	(2,034)	815,174	(602)	(1,801)	-	127,665
Признанная доля в прибыли/ (убытке) зависимого предприятия	(286,512)	-	(161,962)	-	(91,961)	(10,993)	(2,034)	815,174	(602)	-	-	261,110
Балансовая стоимость на 1 января 2023 года	172,026	-	-	-	447,357	188,456	-	1,433,694	-	-	1	2,241,534
Изменение доли участия	-	198	543,717	(222,874)	-	20,789	358,379	-	140,625	-	(1)	840,832
Признанная доля в прибылях/(убытке) зависимого предприятия	(286,512)	-	(161,962)	-	(91,961)	(10,993)	(2,034)	815,174	(602)	-	-	261,110
Восстановление обесценения (Примечание 27)	114,486	(198)	-	222,874	-	-	-	-	-	-	-	337,162
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	-	-	381,754	-	355,396	198,252	356,345	2,248,868	140,023	-	-	3,680,638

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

14. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства на сберегательных счетах сроком до 3-х месяцев	284,864,836	100,864,684
Денежные средства на текущих банковских счетах	6,907,269	5,213,983
Денежные средства в пути	996,764	409,470
Наличность в кассе в тенге	75	75
	292,768,944	106,488,212
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(34,425)	(48,056)
	292,734,519	106,440,156

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Текущие счета в тенге	277,917,754	102,171,334
Текущие счета в долларах США	11,917,554	3,367,373
Текущие счета в евро	2,055,797	16,306
Текущие счета в сум	808,931	884,990
Текущие счета в российских рублях	18,942	153
Текущие счета в манатах	15,474	-
Текущие счета в фунтах	67	-
	292,734,519	106,440,156

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2024 год	2023 год
На 1 января		(48,056)	(10,735)
Сторнировано/(начислено)	34	13,631	(37,321)
На 31 декабря		(34,425)	(48,056)

По состоянию на 31 декабря 2024 года конечное сальдо на расчетных счетах в размере 1,091,860 тыс. тенге являются денежными средствами, полученными от дольщиков согласно договорам о долевом участии в жилищном строительстве (на 31 декабря 2023 года: 1,641,574 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 34.

Руководство классифицирует депозиты со сроком погашения более 3-х месяцев как денежные средства и их эквиваленты, поскольку по данным вкладам отсутствуют ограничения на снятие и нет потери процентного дохода при досрочном изъятии или размещении дополнительных сумм, за исключением снятия сумм неснижаемого остатка.

На 31 декабря 2024 и 2023 годов банковские вклады в тенге в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит», АО «Народный Банк Казахстана», АО «Bereke Bank», АО «ForteBank», АО «Евразийский Банк», АО «Банк Фридом Финанс Казахстан», АО «Банк «Bank RBK», АО «First Heartland Jusan Bank» на срок от 6 месяцев до одного года со ставкой вознаграждения 10.9%-15%.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

На 31 декабря 2024 и 2023 годов банковские вклады в долларах США в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит», АО «Банк Фридом Казахстан» на срок от 6 месяцев до 1 года со ставкой вознаграждения 0.10%-1.20%.

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

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Приобретенные финансовые инструменты	9,645,971	10,339,918
Денежные средства на брокерском счете	-	1,729,662
Проценты к получению	-	6,432
На 31 декабря	9,645,971	12,076,012

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Прибыль от изменения справедливой стоимости прочих финансовых активов составила 1,121,504 тыс. тенге (в 2023 году: убыток в размере 190,780 тыс. тенге). Средняя доходность по прочим финансовым активам в тенге и долларах составила 3% и 4.36%, соответственно (в 2023 году: в тенге и долларах 10% и 4.46%).

Прочие финансовые обязательства

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Прямое РЕПО	-	5,631,346
Проценты к уплате	-	224,184
На 31 декабря	-	5,855,530

16. КАПИТАЛ**Дивиденды**

В 2024 году Группа объявила дивиденды в размере 32,363,991 тыс. тенге по результатам деятельности за 2023 год (в 2023 году: 25,740,000 тыс. тенге по результатам деятельности за 2022 год). В 2024 году Группа выплатила дивиденды в размере 33,169,100 тыс. тенге (в 2023 году: 26,271,512 тыс. тенге).

Сделки под общим контролем

В 2024 году Группа осуществила реорганизацию ТОО «Киелі тылсым» в форме присоединения к ТОО «KAZPACO». Активы и обязательства предприятий на дату передачи контроля представлены в Примечании 32.

Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют

Резерв по пересчету валюты отчетности включает курсовые разницы, возникающие при пересчете показателей финансовой отчетности дочерних организаций и совместных предприятий, функциональной валютой которых не является тенге, и финансовая отчетность которых включена в данную консолидированную финансовую отчетность. В 2024 году резерв курсовых разниц при пересчете из других валют составил 174,627 тыс. тенге.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

17. ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Обеспеченные банковские займы	30,898,033	11,746,989
Облигации	46,296,289	7,654,395
Прочие займы от третьих сторон	6,197,548	4,957,731
Прочие займы от связанных сторон	3,708,501	2,215,820
Вознаграждения к уплате	3,269,900	1,347,676
Займы, полученные от третьих сторон по договорам инвестирования	-	1,000,000
	90,370,271	28,922,611

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Ставка вознаграж- дения	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Облигации		7.5%-20%	48,047,775	7,654,395
АО «Банк Развития Казахстана»		6%-13.92%	9,826,973	6,839,562
Прочие займы от третьих сторон		4.25%	7,421,167	5,522,029
АО «Bank RBK»		19%-21%	2,735,588	3,487,970
Прочие займы от связанных сторон	33	0%	3,708,502	2,215,820
Займы, полученные от третьих сторон по договорам инвестирования		10%-20%	-	1,233,303
АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»		1.8%-2.3%	17,306,950	1,050,739
АО «Народный банк Казахстана»		18.75%	1,323,316	918,793
			90,370,271	28,922,611

Краткосрочная часть	39,156,904	14,927,841
Долгосрочная часть	51,213,367	13,994,770
	90,370,271	28,922,611

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

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2024 год	2023 год
На 1 января		28,922,611	42,020,917
Выпуск облигаций		44,395,819	6,695,103
Получены займы		34,627,295	11,825,295
Выплата основного долга		(21,333,205)	(31,158,520)
Начислены проценты	24, 30	6,314,455	3,034,986
Выплата процентов		(4,939,802)	(3,099,257)
Курсовая разница		2,604,754	(147,242)
Амортизация дисконта	30	547,571	520,738
Прочие движения		225,692	185,236
Перевод из торговой и прочей кредиторской задолженности		185,174	-
Поступление при приобретении дочерних организации	35	-	1,064,029
Начисленный дисконт		(179,793)	(1,536,477)
Перевод в авансы полученные		(1,000,000)	-
Взаимозачет с займами выданными и авансами выданными		(300)	(482,197)
На 31 декабря		90,370,271	28,922,611

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 34.

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Тенге	70,917,670	21,004,922
Доллар США	19,008,878	7,917,689
Узбекский сум	443,723	-
	90,370,271	28,922,611

АО «Народный банк Казахстана»

В 2024 году Группа получила займ в размере 1,320,000 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 18.75% и сроком до 23 августа 2027 года.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены земельные участки Группы с балансовой стоимостью 6,559,011 тыс. тенге (Примечание 11), а также гарантия связанных сторон на общую сумму 1,320,000 тыс. тенге.

В течение 2024 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 249,278 тыс. тенге (в 2023 году: 953,743 тыс. тенге) в состав незавершенного производства (Примечание 24).

АО «Банк Развития Казахстана»

В 2021 году Группа получила кредит в размере 6,541,823 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 14% и сроком до 25 мая 2030 года.

В 2024 году Группа получила кредит в размере 3,900,507 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 6.69% и сроком до 15 сентября 2025 года.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены основные средства с балансовой стоимостью 2,313,791 тыс. тенге (Примечание 6), также гарантия связанных сторон на сумму 12,675,313 тыс. тенге.

АО «Bank RBK»

В 2023 году Группа получила займ в размере 2,070,000 тыс. тенге, с целью строительства детского образовательного центра, сроком до 26 декабря 2028 года, с фиксированной ставкой вознаграждения 21% из которых 12.75% субсидированы.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены денежные средства Группы в размере 1,509,056 тыс. тенге и земельные участки Группы с балансовой стоимостью 6,047,054 тыс. тенге а так же земельные участки от связанных сторон с балансовой стоимостью 460 тыс. тенге.

В течение 2024 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 191,058 тыс. тенге в состав незавершенного производства (Примечание 24).

АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»

В 2024 году были получены займы в размере 17,300,000 тыс. тенге со ставкой 1.8%-2.3% до 15 июля 2026 года.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены денежные средства Группы в размере 17,368,421 тыс. тенге.

В течение 2024 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 56,662 тыс. тенге в состав незавершенного производства (Примечание 24).

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Облигации

В сентябре 2023 года Группа выпустила облигаций на сумму 13,500 тыс. долларов США со сроком гашения 7 сентября 2024 года. Номинальная стоимость облигаций 100 долларов США за штуку. Облигации были выпущены на площадке AIX (Astana International Exchange). Процентная ставка составляет 8.5%. Облигации были погашены в сентябре 2024 года.

В декабре 2023 года Группа выпустила облигаций на сумму 2,200 тыс. тенге со сроком гашения до 12 декабря 2024 года. Номинальная стоимость облигаций 50,000 тыс. тенге за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX). Процентная ставка составляет 21.5%. Облигации были погашены в декабре 2024 года.

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

В марте 2024 года Группа выпустила облигации в размере 7,000 тыс. долларов США, со сроком погашения до 18 марта 2026 года и ставкой вознаграждения 8%. Номинальная стоимость облигаций 100 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке AIX (Astana International Exchange).

В октябре 2024 года Группа выпустила облигации в размере 3,000 тысячи долларов США, со сроком погашения до 18 октября 2026 года и ставкой вознаграждения 8%. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX). Номинальная стоимость облигаций 100,000 долларов США за 1 штуку.

В октябре 2024 года Группа выпустила облигации в размере 15,000,000 тыс. тенге, со сроком погашения до 31 октября 2026 года и ставкой вознаграждения 17.25%. Облигации были выпущены на площадке АО «Казахстанская фондовая биржа» (KASE). Номинальная стоимость облигаций 1,000 тенге за 1 штуку.

В октябре 2024 года Группа выпустила облигации в размере 15,000 тыс. долларов США, со сроком погашения до 31 октября 2026 года и ставкой вознаграждения 7.5%. Облигации были выпущены на площадке АО «Казахстанская фондовая биржа» (KASE). Номинальная стоимость облигаций 100 долларов США за 1 штуку.

В декабре 2024 года Группа выпустила облигации в размере 2,000,000 тыс. тенге со сроком погашения до 20 декабря 2026 года и ставкой вознаграждения 18.75%. Номинальная стоимость облигаций 50,000 тыс. тенге за 1 штуку. По данному траншу было получено 500,000 тыс. тенге. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange AIX.

Займы, полученные от связанных сторон

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

Прочие займы от третьих сторон**Казахстанская Жилищная Компания АО**

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

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

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

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

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

В качестве залогового обеспечения были предоставлены нежилые помещения в размере 46,419 тыс. тенге и земельные участки в размере 2,110,649 тыс. тенге.

В течение 2024 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 75,025 тыс. тенге (Примечание 24).

18. РЕЗЕРВЫ

В тысячах тенге	Прим.	Обязательства после ввода в эксплуатацию	Резерв на бонусный фонд	Резерв по неиспользованным отпускным дням	Резерв по мотивационному вознаграждению менеджмента	ГРФ	Прочие резервы	Итого
На 1 января 2023 года		466,765	3,012,868	1,299,904	1,947,600	6,044,116	586,634	13,357,887
Начислено/ (восстановлено)		1,089,014	6,943,664	1,210,018	3,277,000	3,462,376	-	15,982,072
Использовано		(1,447,690)	(5,182,829)	(996,039)	-	(1,903,533)	-	(9,530,091)
Амортизация дисконта	30	-	-	-	-	593,797	-	593,797
Поступление от приобретения дочерней организации		-	407,791	544,150	-	-	-	951,941
На 31 декабря 2023 года		108,089	5,181,494	2,058,033	5,224,600	8,196,756	586,634	21,355,606
Краткосрочная часть		108,089	5,181,494	2,058,033	-	4,687,340	586,634	12,621,590
Долгосрочная часть		-	-	-	5,224,600	3,509,416	-	8,734,016
Итого на 31 декабря 2023 года		108,089	5,181,494	2,058,033	5,224,600	8,196,756	586,634	21,355,606
Начислено/ (восстановлено)		809,505	8,374,540	1,065,067	1,200,000	8,460,691	-	19,909,803
Использовано		(719,750)	(7,284,260)	(1,084,920)	-	(6,554,875)	-	(15,643,805)
Амортизация дисконта	30	-	-	-	-	1,742,237	-	1,742,237
На 31 декабря 2024 года		197,844	6,271,774	2,038,180	6,424,600	11,844,809	586,634	27,363,841
Краткосрочная часть		197,844	6,271,774	2,038,180	6,424,600	3,808,428	586,634	19,327,460
Долгосрочная часть		-	-	-	-	8,036,381	-	8,036,381
Итого на 31 декабря 2024 года		197,844	6,271,774	2,038,180	6,424,600	11,844,809	586,634	27,363,841

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 3-5 лет с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Гарантийный резервный фонд представляет собой оценочное обязательство, рассчитанное в размере 1.6% от общей стоимости объекта недвижимости, и признается в момент его ввода в эксплуатацию. Оценка ставки 1.6% основана на фактически понесенных расходах по проектам Группы за прошлые периоды (2023 год: 1.2%). Срок гарантии по введенным объектам составляет 3-5 лет. Группа использует суждения при расчете гарантийных обязательств исходя из прошлого опыта проведения гарантийных работ, фактических затрат и сроков гарантии, которые могут отличаться от сроков, установленных в договорах.

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 2024 года, приведенная стоимость обязательства по данной программе была рассчитана с использованием ставки дисконтирования 11.8% (2023 год: 14.7%), представляющей собой доходность государственных облигаций на конец отчетного года, срок погашения которых приблизительно равен сроку действия программы и которые выражены в тенге. Группа ожидает выплаты бонуса в течение 2025 года.

19. ГАРАНТИЙНЫЕ УДЕРЖАНИЯ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2024 год	2023 год
На 1 января		9,636,715	8,614,227
Удержано		3,675,256	3,224,309
Выплачено		(686,252)	(878,692)
Признание дисконта		(1,576)	(552,353)
Амортизация дисконта	30	795,480	1,157,057
Перевод в авансы полученные		(579,011)	(1,404,118)
Взаимозачет с авансами выданными		(35,300)	(151,865)
Прочие движения		(540,551)	(371,850)
		12,264,761	9,636,715
<i>В тысячах тенге</i>		31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Краткосрочная часть		9,945,633	4,532,896
Долгосрочная часть		2,319,128	5,103,819
		12,264,761	9,636,715

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 34.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Группа производит гарантийные удержания в размере 2-5% 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 13.5% и по договорам, где отсутствовали банковские гарантии, использовали 19% (2023 год: 13.5% и 19%). Группа производит возврат гарантийных удержаний в полном объеме по истечении гарантийного срока. По истечении гарантийного срока, гарантийные удержания подлежат уплате по требованию субподрядчиков.

По договорам, заключенным с 2023 года, сумма гарантийных удержаний может быть возвращена досрочно в течение гарантийного срока, при условии предоставления подрядчиком обеспечения гарантийных обязательств на весь гарантийный срок в виде гарантии казахстанского банка второго уровня на сумму гарантии. Данные договора оцениваются по первоначальной стоимости до востребования.

20. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая кредиторская задолженность перед третьими сторонами		113,092,789	58,956,467
Торговая кредиторская задолженность перед связанными сторонами	33	6,429,659	7,314,524
Задолженность перед сотрудниками		1,134,973	783,758
		120,657,421	67,054,749
Краткосрочная часть		92,825,905	48,426,457
Долгосрочная часть		27,831,516	18,628,292
		120,657,421	67,054,749

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Тенге	81,567,829	59,189,971
Доллар США	35,673,167	7,093,873
Узбекский сумм	2,773,575	193,705
Евро	481,991	286,354
Российские рубли	118,942	290,846
Фунт стерлингов	41,917	-
	120,657,421	67,054,749

Информация о подверженности Группы риску ликвидности и валютному рискам раскрыта в Примечании 34.

В 2024 году Группа приобрела земельные участки на условиях отсроченного платежа со сроком оплаты от 1 до 5 лет. Обязательства были признаны по справедливой стоимости с применением ставки дисконтирования 17.91% для обязательств в тенге и 7.5%, 8.5% для обязательств в дол. США. Первоначальное признание дисконта в сумме 6,491,621 тыс. тенге и было отражено как уменьшение стоимости земельных участков в составе запасов (Примечание 11). Амортизация дисконта и расходы по курсовой разнице за 2024 год были признаны как затраты по займам по квалифицированным активам в составе незавершенных объектов недвижимости для реализации в составе запасов в сумме 4,855,890 тыс. тенге (Примечание 11) и в сумме 3,552,306 тыс. тенге и 2,225,516 тыс. тенге в качестве финансовых расходов и расходов по курсовой разнице соответственно, по земельным участкам, по которым активная фаза строительства еще не началась.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

21. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Обязательства по договору от третьих лиц		773,962,953	459,741,369
Обязательства по договору от связанных сторон	33	2,775,203	5,167,463
		776,738,156	464,908,832

Обязательства по договору относятся к предоплаченному возмещению, полученному от покупателей за объекты недвижимости, выручка по которым признается в момент ввода объектов в эксплуатацию. Сумма 333,986,264 тыс. тенге, признанная в составе обязательств по договору на начало отчетного года, была отражена как выручка за год, закончившийся 31 декабря 2024 года (в 2023 году: 394,063,264 тыс. тенге). Вся полная величина обязанности к исполнению, невыполненной на конец отчетного периода, ожидается к признанию в выручке в течение следующих двух лет.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года обязательства по договору включали существенный компонент финансирования в размер 57,727,470 тыс. тенге и 34,432,200 тыс. тенге соответственно, который был рассчитан по ставке 19% с января по сентябрь 2024 года и 17.25% с октября по декабрь 2024 года, представляющей собой средневзвешенную ставку выпущенных облигации Группы.

22. АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Авансы полученные от третьих лиц		1,463,144	987,275
Авансы полученные от связанных сторон	33	123,972	477,078
		1,587,116	1,464,353

23. ВЫРУЧКА**Выручка по направлениям**

<i>В тысячах тенге</i>	2024 год	2023 год
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости*	518,292,084	492,338,733
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости*	59,603,424	43,064,599
Доход от реализации строительно-монтажных работ	1,010,671	10,446,900
Прочая выручка	3,557,454	3,351,724
	582,463,633	549,201,956

*В 2024 году выручка от реализации объектов недвижимости включала существенный компонент финансирования в размере 45,988,640 тыс. тенге (в 2023 году: 37,208,447 тыс. тенге).

В 2024 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 21.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

В тысячах тенге	г. Астана		г. Алматы		г. Шымкент		Элиминации		Итого по сегментам		Корректировки*		Всего	
	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год	2024 год	2023 год
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости	295,051,504	274,641,294	125,284,007	145,986,790	51,896,326	34,973,979	-	-	472,231,837	455,602,063	46,060,247	36,736,670	518,292,084	492,338,733
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости*	25,380,928	24,601,625	23,829,877	12,881,041	5,160,325	3,035,574	-	-	54,371,130	40,518,240	5,232,294	2,546,359	59,603,424	43,064,599
Доход от реализации строительно-монтажных работ	135,675	467,319	874,996	9,202,607	-	776,974	-	-	1,010,671	10,446,900	-	-	1,010,671	10,446,900
Прочая выручка	2,314,915	1,869,408	1,126,694	1,022,817	300,016	250,033	-	-	3,741,625	3,142,258	(184,171)	209,466	3,557,454	3,351,724
Выручка сегмента	322,883,022	301,579,646	151,115,574	169,093,255	57,356,667	39,036,560	-	-	531,355,263	509,709,461	51,108,370	39,492,495	582,463,633	549,201,956

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

24. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ

<i>В тысячах тенге</i>	2024 год	2023 год
Себестоимость реализованных объектов жилой недвижимости	388,382,458	391,970,025
Себестоимость реализованных объектов коммерческой недвижимости	37,097,386	33,724,217
Себестоимость реализованных строительно-монтажных работ	720,032	10,308,251
Себестоимость прочей выручки	1,839,193	70,837
	428,039,069	436,073,330

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2024 год	2023 год
Сырье и материалы		239,496,917	199,239,897
Строительно-монтажные работы		112,750,496	92,823,400
Существенный компонент финансирования (затраты на заимствования)	11	41,516,532	36,789,166
Услуги транспорта и механизмов		20,501,622	14,961,803
Проектирование		18,182,091	7,286,282
Заработная плата и соответствующие налоги		17,525,606	11,574,598
Земельные участки		14,911,048	18,698,220
Начисление резерва на гарантийное обслуживание	18	8,460,691	3,462,376
Высвобождение дисконта по задолженности за земельные участки	11	4,855,890	-
Услуги предоставления персонала		4,288,117	4,212,510
Услуги технического надзора и мониторинга строительства		3,185,528	1,964,712
Электроэнергия		2,929,320	1,773,465
Уборка помещений		2,591,912	1,126,572
Износ и амортизация		2,960,778	2,846,300
Безопасность и охрана труда		1,871,415	1,225,559
Комиссия по ФГЖС		1,624,061	1,160,796
Инженерные работы		1,436,445	355,619
Охрана объектов		1,420,851	952,075
Вознаграждение по займам	17	572,023	1,451,063
Сертификация продукции и услуг		952,452	547,660
Ремонт и обслуживание		782,628	1,746,033
Коммунальные услуги		680,438	443,683
Резерв по неиспользованным отпускам		607,161	674,642
Питание сотрудников		508,828	410,500
Аренда		418,570	426,999
Прочее		3,840,746	1,904,797
Итого производственные затраты		508,872,166	408,058,727
Изменение в готовой продукции	11	5,635,824	(1,408,283)
Изменение в незавершенном производстве	11	(79,914,046)	31,326,419
Расходы по гарантийному обслуживанию, понесенные за счет резерва	18	(6,554,875)	(1,903,533)
Итого себестоимость		428,039,069	436,073,330

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

25. РАСХОДЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ

<i>В тысячах тенге</i>	2024 год	2023 год
Маркетинг и реклама	7,321,393	4,429,985
Заработная плата и соответствующие налоги	2,882,026	2,983,120
Агентские и риэлторские услуги	2,811,644	1,031,190
Транспортные расходы	359,617	238,406
Износ и амортизация	51,561	51,087
Прочее	417,949	263,059
	13,844,190	8,996,847

26. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2024 год	2023 год
Заработная плата и связанные налоги	19,211,122	16,386,877
Спонсорство и благотворительность	5,537,627	1,861,635
Корпоративные расходы	2,877,156	1,913,104
Аренда	2,379,022	2,025,073
Профессиональные услуги	1,547,006	1,107,503
Расходы на обучение	1,421,699	571,116
ИТ услуги	1,362,615	1,025,393
Услуги банка	1,021,032	1,001,954
Пользование товарным знаком*	923,142	1,021,820
Консультационные услуги	871,886	546,587
Износ и амортизация	825,467	775,414
Командировочные расходы	817,345	579,593
Ремонт и обслуживание	775,304	336,495
Материалы	653,950	291,791
Налоги и платежи в бюджет	560,363	390,956
Представительские расходы	299,945	215,628
Страхование	104,270	153,954
НДС (неразрешенный зачет)	102,941	108,377
Услуги связи	99,594	71,936
Услуги ЦЕС	-	68,799
Прочее	2,664,195	1,388,736
	44,055,681	31,842,741

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

Стоимость аудиторских услуг в 2024 году составила 177,874 тыс. тенге (2023 год: 158,844 тыс. тенге).

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

27. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2024 год	2023 год
Штрафы, пени к получению		926,176	592,961
Доход от выбытия долгосрочных активов		529,834	1,377,354
Доход от списания задолженности		438,226	87,090
Доход от восстановления стоимости ТМЦ		206,491	358,602
Доходы от операционной аренды		62,057	25,733
Суммовая разница		53,932	42,338
Восстановление обесценения	13	-	337,162
Доход от выбытия дочерних организаций	32	-	53,392
Доход за услуги бронирования готовой продукции		-	28,941
Прочее		2,124,067	1,318,471
		4,340,783	4,222,044

28. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2024 год	2023 год
Штрафы и пени	1,035,841	372,680
Суммовая разница	536,184	128,301
Износ и амортизация	214,625	227,865
Убыток от реализации активов	420,595	216,666
Расход от выбытия долгосрочных активов	187,518	1,524,063
Эскизное проектирование по несостоявшимся проектам	61,664	181,565
Расход от покупки дочерних организаций	-	66,577
Прочее	2,370,269	1,471,356
	4,826,696	4,189,073

29. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2024 год	2023 год
Процентный доход по банковским вкладам	20,044,545	11,562,863
Процентный доход по ценным бумагам	977,199	278,599
Доход от государственных субсидий	617,135	385,612
Прочие доходы	296,892	149,332
	21,935,771	12,376,406

30. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2024 год	2023 год
Списание существенного компонента финансирования	11	15,111,487	-
Процентные расходы по займам полученным	17	5,742,432	1,583,923
Амортизация дисконта по кредиторской задолженности		3,552,306	2,149,072
Амортизация дисконта по гарантийному резервному фонду	18	1,742,237	593,797
Амортизация дисконта по гарантийным удержаниям	19	795,480	1,157,057
Процентные расходы по прямому РЕПО		720,096	300,573
Амортизация дисконта по обязательствам по займам полученным	17	547,571	520,738
Начисление дисконта по займам выданным		-	472,993
		28,211,609	6,778,153

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

31. ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ

<i>В тысячах тенге</i>	2024 год	2023 год
Расходы по текущему корпоративному подоходному налогу	23,352,620	17,380,230
Расходы по отложенному подоходному налогу	(7,282,039)	(1,646,688)
Корректировка отложенного налога по выбывшим компаниям	(126,019)	(151,183)
Итого расходы по подоходному налогу	15,944,562	15,582,359

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% в 2024 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 2024 и 31 декабря 2023 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 2026 года.

Сверка эффективной ставки налога:

<i>В тысячах тенге</i>	2024 год	%	2023 год	%
Прибыль до налогообложения	91,800,972	100.0	79,663,053	100.0
Официальная ставка подоходного налога	20%		20%	
Подоходный налог, рассчитанный по ставке налога	18,360,194	20.0	15,932,611	20.0
Налоговый эффект постоянных разниц:				
Результаты деятельности компаний, оперирующих в СЭЗ	(2,139,568)	(2.3)	(1,145,975)	(1.4)
Изменение в непризнанных налоговых активах	3,307,867	3.6	(361,855)	(0.5)
Спонсорская помощь	396,512	0.4	-	0.0
Корпоративные и представительские расходы	766,947	0.8	616,587	0.8
Корректировка отложенного налога по выбывшим компаниям	(126,019)	(0.1)	(151,183)	(0.2)
Необлагаемые доходы на МФЦА	(488,318)	(0.5)	-	0.0
Прибыль от совместных предприятий	(1,194,101)	(1.3)	(52,222)	0.0
Корректировка прошлых лет	(854,377)	(0.9)	-	-
Необлагаемые процентные доходы по облигациям внутри Группы на АИХ	(3,321,445)	(3.6)	-	0.0
Прочие невычитаемые расходы	1,236,870	1.3	744,396	0.8
Итого расходы по подоходному налогу	15,944,562	17.4	15,582,359	19.6

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2023 года	Отражено в прибыли или убытке	31 декабря 2024 года
Отложенные налоговые активы:			
Переносимые налоговые убытки	5,476,880	3,048,852	8,525,732
Резерв по гарантийному обслуживанию	1,639,351	697,596	2,336,947
Резерв по дебиторской задолженности	968,799	(90,643)	878,156
Запасы	934,855	3,271,099	4,205,954
Начисленные обязательства	343,093	(71,368)	271,725
Вознаграждения по займам	217,238	(70,391)	146,847
Налоги к уплате	70,093	12,716	82,809
Существенный компонент финансирования	(351,627)	2,481,819	2,130,192
Дисконт по кредиторской задолженности и займам полученным	(415,426)	1,649,281	1,233,855
Прочие резервы	2,547,660	230,158	2,777,818
	11,430,916	11,159,119	22,590,035
Непризнанные отложенные налоговые активы	(494,181)	(3,307,867)	(3,802,048)
Активы по отложенному налогу	10,936,735	7,851,252	18,787,987
Отложенные налоговые обязательства:			
Дисконт по гарантийным удержаниям	(339,532)	180,436	(159,096)
Основные средства, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы	(172,699)	76,163	(96,536)
Актив по договору	264,324	(825,812)	(561,488)
Обязательства по отложенному налогу	(247,907)	(569,213)	(817,120)

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2022 года	Отражено в прибыли или убытке	31 декабря 2023 года
Отложенные налоговые активы:			
Переносимые налоговые убытки	5,311,233	165,647	5,476,880
Резерв по гарантийному обслуживанию	1,208,823	430,528	1,639,351
Резерв по дебиторской задолженности	745,545	223,254	968,799
Запасы	1,273,601	(338,746)	934,855
Начисленные обязательства	79,477	263,616	343,093
Основные средства, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы	(16,647)	(156,052)	(172,699)
Вознаграждения по займам	329,865	(112,627)	217,238
Налоги к уплате	56,286	13,807	70,093
Прочие резервы	1,300,746	1,246,914	2,547,660
	10,288,929	1,736,341	12,025,270
Непризнанные отложенные налоговые активы	(856,036)	361,855	(494,181)
Активы по отложенному налогу	9,432,893	2,098,196	11,531,089
Отложенные налоговые обязательства:			
Дисконт по гарантийным удержаниям	(460,578)	121,046	(339,532)
Существенный компонент финансирования	(267,770)	(83,857)	(351,627)
Актив по договору	396,533	(132,209)	264,324
Дисконт по кредиторской задолженности и займам полученным	(58,938)	(356,488)	(415,426)
Обязательства по отложенному налогу	(390,753)	(451,508)	(842,261)

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года Группа не признала отложенные налоговые активы в размере 3,802,048 тыс. тенге и 494,181 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.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа не признала отложенные налоговые обязательства в сумме 7,377,341 тыс. тенге в отношении налогооблагаемых разниц, связанных с инвестициями в дочерние организации и с долями участия в совместной деятельности.

32. ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

В течение 2024 года Группа реализовала дочерние организации третьей стороне:

№	Наименование компании	Дата Выбытия	Месторасположение	Вид деятельности
1	ТОО «Киелі Тылсым»	07.11.2024	Казахстан	Генеральный подрядчик
2	ТОО «FitGarden»	17.12.2024	Казахстан	Держатель активов (ЗУ)

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

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

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	На дату выбытия
Долгосрочные активы		43,590
Краткосрочные активы		53,968
Итого активов		97,558
Долгосрочные обязательства		(1,276)
Краткосрочные обязательства		(1,237,168)
Итого обязательств		(1,238,444)
Итого чистые обязательства		(1,140,886)
Цена сделки		5,247
Доход от выбытия дочерних организаций	16	1,146,133

Результат деятельности дочерних предприятий до даты выбытия представлен следующим образом:

33. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

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

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

Значительные сделки, которые проводила Группа или имела значительное неоплаченное сальдо по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года, приводятся ниже.

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	15,295,112	9,503,175
Займы выданные компаниям BI Group	8	14,139,169	19,056,630
Займы выданные акционерам	8	7,963,765	1,490,586
Авансы выданные	10	4,044,674	2,937,864
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	(6,429,659)	(7,314,524)
Займы полученные	17	(3,708,501)	(2,215,820)
Обязательства по договору	21	(2,775,203)	(5,167,463)
Инвестиции в финансовые активы		8,324,631	-
Авансы полученные	22	(123,972)	(477,078)

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года Группа признала резерв по сомнительным долгам связанных сторон в размере 1,305,271 тенге и 1,726,266 тыс. тенге, соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 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 2024 года по банковским займам в качестве залогового обеспечения Группа получила от связанных сторон нежилые помещения с балансовой стоимостью 460 тыс. тенге, гарантия на общую сумму 13,995,313 тыс. тенге (на 31 декабря 2023 года: 14,699,007 тыс. тенге).

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

По состоянию на 31 декабря 2024 года земельные участки балансовой стоимостью 437,122 тыс. тенге были представлены в качестве обеспечения по займам связанных сторон (на 31 декабря 2023 года: 437,122 тыс. тенге) (Примечания 7 и 11).

<i>В тысячах тенге</i>	2024 год	2023 год
Продажи	14,340,617	5,381,938
Выручка	11,728,364	-
Прочие доходы	1,813,610	5,783,145
Приобретения	22,168,471	23,437,227
Финансовые расходы	15,018	313,677
Доходы по обесценению финансовых активов	884,134	598,097

Продажи связанным сторонам

Продажи связанным сторонам в 2024 году в основном представлены продажей товарно-материальных запасов и оказанием услуг.

Реализация акционеру

В 2024 году Группа произвела реализацию готовой продукции акционеру на нерыночных условиях. Срок погашения дебиторской задолженности 30 июня 2025 года.

Приобретения у связанных сторон

Приобретения группы в 2024 году в основном представлены покупкой товарно-материальных запасов и услуг для строительства, а также административными и прочими расходами.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

По состоянию на 31 декабря 2024 ключевой управленческий персонал Группы состоял из 13 человек (на 31 декабря 2023 года: 13 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 1,340,725 тыс. тенге за год, закончившийся 31 декабря 2024 года (в 2023 году: 1,197,000 тыс. тенге).

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.

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. Сумма начисленных расходов за 2024 год составила 1,200,000 тыс. тенге (2023 год: 1,820,000 тыс. тенге) (Примечание 18).

Финансовые гарантии

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года задолженность к получению, включая займы, авансы и гарантии, выданные связанным сторонам, гарантируется Частной компанией «BI Group» Ltd и подлежат погашению по требованию в случае неисполнения обязательств любой из связанных сторон, несмотря на контрактные сроки погашения, указанные в индивидуальных договорах.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

По состоянию на 31 декабря 2024 году Группа имела гарантии в отношении кредитных линий, открытых связанной стороной в АО «Банк Развития Казахстана», АО «Банк «RBK Bank» в сумме 15,850,000 тыс. тенге (в 2023 году: 25,668,000 тыс. тенге). В то же время, Группа получила заверения от Материнской компании, в которых Материнская компания полностью освобождает Группу от каких-либо обязательств по данной кредитной линии, и в случае ее исполнения, гарантирует Группе компенсацию любых убытков. Финансовые гарантии относятся к стадии 1 с внутренним рейтингом ВВ.

В течении 2024 года Группа инвестировала в фонд связанных сторон в размере 8,324,631 тыс. тенге, которая прогарантирована акционером Компании.

34. 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.

		31 декабря 2024 года				
В тысячах тенге	Прим.	Текущая стоимость	Справедливая стоимость	Справедливая стоимость по уровням оценки		
				Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3
Прочие финансовые активы	15	9,645,971	9,645,971	9,645,971	-	-
Займы, полученные с фиксированной ставкой вознаграждения	17	90,370,271	90,758,028	-	90,758,028	-
Инвестиции в финансовые активы		8,324,631	8,324,631	-	-	8,324,631
Займы, выданные третьим сторонам	8	813,735	578,499	-	578,499	-

		31 декабря 2023 года				
В тысячах тенге	Прим.	Текущая стоимость	Справедливая стоимость	Справедливая стоимость по уровням оценки		
				Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3
Прочие финансовые активы	15	12,076,012	12,076,012	12,076,012	-	-
Прочие финансовые обязательства РЕПО	15	5,651,950	5,651,950	5,651,950	-	-
Займы, выданные с фиксированной ставкой вознаграждения	17	28,922,611	28,922,611	-	28,922,611	-

На 31 декабря 2024 и 2023 год справедливая стоимость активов и обязательств приблизительно равна ее балансовой стоимости.

Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 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.

Максимальная величина кредитного риска по состоянию на отчетную дату составляла:

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	32,506,375	21,227,968
Займы выданные	8	22,469,948	19,295,779
Активы по договору, краткосрочная часть		13,203	582,470
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	19,318,783	3,986,454
Денежные средства и их эквиваленты	14	292,734,519	106,440,156
Инвестиции в финансовые активы		8,529,454	189,300
Прочие краткосрочные активы		1,218,599	869,030
		376,790,881	152,591,157

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2024 года****Резерв за год, (начисленный)/восстановленный через прибыли или убытки**

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2024 год	2023 год
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	(24,623)	1,000,953
Займы выданные	8	293,012	533,310
Банковские вклады и денежные средства, ограниченные в использовании	9	(25,982)	(45,843)
Денежные средства и их эквиваленты	14	13,631	(37,321)
Прочие краткосрочные активы		(376,799)	107,681
		(120,761)	1,558,780

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

Максимальная подверженность кредитному риску применительно к торговой и прочей дебиторской задолженности, займам выданным и активам по договору по состоянию на отчетную дату в разрезе географических регионов была следующей:

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
В пределах страны	49,323,153	41,060,409
За пределами страны	5,666,373	45,808
	54,989,526	41,106,217

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 2024 года	
	Брутто	Резерв
До востребования	843,179	-
Текущая дебиторская задолженность	7,438,080	-
Просроченная от 1 до 30 дней	3,714,103	(41,600)
Просроченная от 31 до 90 дней	107,322	(35,540)
Просроченная от 3 до 6 месяцев	95,407	(39,243)
Просроченная от 6 до 12 месяцев	153,319	(122,460)
Просроченная на срок более года	3,285,531	(3,157,871)
	15,636,941	(3,396,714)

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2023 года	
	Брутто	Резерв
До востребования	1,173,606	-
Текущая дебиторская задолженность	5,508,157	-
Просроченная от 1 до 30 дней	2,020,430	(232,169)
Просроченная от 31 до 90 дней	138,964	(25,228)
Просроченная от 3 до 6 месяцев	165,752	(75,834)
Просроченная от 6 до 12 месяцев	71,882	(48,078)
Просроченная на срок более года	3,668,110	(3,414,161)
	12,746,901	(3,795,470)

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

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

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	
	Не являющиеся кредитно- обесцененными	Кредитно- обесцененные
Внутренний рейтинг В-	3,120,939	-
Внутренний рейтинг ВВ	35,991,626	-
Внешний рейтинг ВВВ	1,780,903	-
Внутренний рейтинг С	1,860,124	-
Внутренний рейтинг D	-	1,810,648
Итого валовая балансовая стоимость	42,753,592	1,810,648
Резерв под убыток от обесценения	(4,293)	(1,810,648)
	42,749,299	-

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2023 года	
	Не являющиеся кредитно- обесцененными	Кредитно- обесцененные
Внешний рейтинг В-	6,813,356	-
Внутренний рейтинг ВВ	21,854,366	-
Внешний рейтинг ВВВ-	1,373,099	-
Внутренний рейтинг С	1,882,321	-
Внутренний рейтинг D	413,815	2,387,781
Итого валовая балансовая стоимость	32,336,957	2,387,781
Резерв под убыток от обесценения	(182,171)	(2,387,781)
	32,154,786	-

Значительная часть задолженности с присвоенным внутренним рейтингом ВВ в размере 24,759,419 в тыс. тенге (на 31 декабря 2023 года 27,768,844 тыс. тенге) представлена задолженностью связанных сторон, по которым у руководства Группы имеются заверения от BI Group и акционеров о том, что данная задолженность управляется в интересах ликвидности

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

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.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Оценка ожидаемых кредитных убытков по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 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 и Moody's.

Ниже предоставлена таблица соответствия рейтингов Группы, применяемая в расчете ожидаемых кредитных убытков:

	12 месяцев 2024 PD	12 месяцев 2023 PD
Внешний рейтинг BBB	2.66%	-
Внутренний рейтинг BB	1.58%	3.07%
Внутренний рейтинг B-	2.50%	3.30%
Внутренний рейтинг C	26.02%	26.02%
Внутренний рейтинг D	100%	100%

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

По состоянию на 31 декабря 2024 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 312,053,302 тыс. тенге (на 31 декабря 2023 года: 110,426,610 тыс. тенге), которая отражает максимальный уровень подверженности Группы кредитному риску.

Денежные средства были размещены в следующих финансовых институтах:

В тысячах тенге	Рейтинговое агентство	Кредитный рейтинг	Балансовая стоимость	
			31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
АО «Банк «Bank RBK»	Moody's	Ba1	69,672,515	57,111,007
АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»	S&P's	B+	71,426,836	2,326,934
АО «Банк ЦентрКредит	S&P's	BB	46,010,146	6,438,520
АО «Евразийский Банк»	Moody's	Ba1	40,262,054	7,141,103
АО «ForteBank»	Moody's	Ba1	40,203,841	13,367,108
АО «Bereke Bank»	Moody's	Baa1	22,256,240	13,086,496
АО «Народный Банк Казахстана»	S&P's	BBB-	15,860,444	9,341,201
АО «First Heartland Jusan Bank»	Moody's	Ba2	5,179,500	1,601
Ipak Yo'li Banki	Moody's	B1	823,403	884,852
Bank of America	S&P's	A+	257,717	226,872
АО «Tenge Bank»	Moody's	Ba3	139,810	213
АО «Банк Астаны»	S&P's	DDD	30,558	30,558
Azerbaijan Beibrlxalc Banki	Fitch ratings	BB	15,474	-
АО «Kaspi Bank»	S&P's	BB+	14,309	4,281
АО «AsiaCredit Bank»	S&P's	DDD	5,759	5,759
АО «Нурбанк»	S&P's	B	1,528	553,894
АО «Tengri Bank»	S&P's	DDD	954	1,617
АО «Банк Развития Казахстана»	Fitch ratings	BBB	5	1
АО «Исламский Банк AL Hilal»	Fitch ratings	BBB+	-	33
Итого валовая балансовая стоимость			312,161,093	110,522,050
Резерв под убыток от обесценения			(107,791)	(95,440)
			312,053,302	110,426,610

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

Частная компания «BI Development» Ltd.
(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 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 исключаяющие влияние соглашений о зачете.

Денежные потоки по договору										
31 декабря 2024 года		Балансовая	До							
В тысячах тенге	Прим.	стоимость	востребования	1-3 месяца	3 - 6 месяцев	6 - 12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Займы полученные	17	90,370,271	5,802,376	30,962,444	4,269,153	8,533,098	46,562,754	4,896,362	599,400	101,625,587
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	120,657,421	25,016,425	42,163,171	15,959,821	16,968,980	25,448,303	1,872,526	-	127,429,226
Гарантийные удержания	19	12,264,761	7,955,650	370,328	492,959	1,139,352	2,557,881	667,857	-	13,184,027
		223,292,453	38,774,451	73,495,943	20,721,933	26,641,430	74,568,938	7,436,745	599,400	242,238,840

Денежные потоки по договору										
31 декабря 2023 года		Балансовая	До							
В тысячах тенге	Прим.	стоимость	востребования	1-3 месяца	3 - 6 месяцев	6 - 12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Займы полученные	17	28,922,611	2,453,408	845,469	870,908	11,007,940	4,747,034	11,613,839	2,781,483	34,320,081
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	67,054,749	36,053,850	4,261,435	916,227	8,760,129	8,687,869	14,069,976	-	72,749,486
Гарантийные удержания	19	9,636,715	3,264,683	229,631	318,644	729,105	2,309,656	4,503,500	-	11,355,219
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	15	5,855,530	-	-	5,855,530	-	-	-	-	5,855,530
		111,469,605	41,771,941	5,336,535	7,961,309	20,497,174	15,744,559	30,187,315	2,781,483	124,280,316

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2024 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>	<i>Прим.</i>	Финансовые активы		Финансовые обязательства	
		31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Займы выданные	8	5,714,973	45,040	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	8,517	124	-	-
Банковские депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	199,637	98,448	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	14	14,816,765	4,268,822	-	-
Инвестиции в финансовые активы		8,324,631	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	-	-	(39,089,592)	(7,864,778)
Займы полученные	17	-	-	(19,452,601)	(7,917,689)
		29,064,523	4,412,434	(58,542,193)	(15,782,467)

В течение года применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

<i>В тысячах тенге</i>	Средний обменный курс	Обменный курс «спот»	Обменный курс «спот»
	2024 год	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
1 доллар США	469.11	523.54	454.56
1 евро	507.51	546.47	502.24
1 российский рубль	5.07	4.99	5.06
1 фунт стерлингов	599.71	659.08	577.47
1 азербайджанских манат	276.76	308.87	268.18
100 узбекских сумов	3.72	4.06	3.69

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 до налогообложения 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

В тысячах тенге	Укрепления		Ослабление	
	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток
2024 год	(5,895,534)	(5,895,534)	5,895,534	5,895,534
2023 год	(2,274,007)	(2,274,007)	2,274,007	2,274,007

Риск изменения процентной ставки

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 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 2024 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 консолидированном 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.

Группа получает и принимает обеспечение в виде денежных средств и ценных бумаг, обращающихся на рынке, в отношении следующих сделок:

- производственные инструменты;
- сделки «РЕПО», сделки «обратного РЕПО»; и
- соглашения о заимствовании и предоставлении в заем ценных бумаг.

Подобные соглашения являются предметом стандартных условий Дополнения об обеспечении заимствования Международной ассоциации лидеров по свопам и производным финансовым инструментам («ISDA»). Это означает, что указанные ценные бумаги, полученные в качестве обеспечения/переданные в залог, могут быть переданы в залог или проданы в течение срока действия сделки, но должны быть возвращены к сроку погашения сделки. Условия сделки также предоставляют каждому контрагенту право прекращать соответствующую сделку в результате неплатежеспособности контрагента предоставить обеспечение.

Раскрытие информации о финансовых активах и финансовых обязательствах, которые являются предметом юридически действительного генерального соглашения о взаимозачете или аналогичных соглашений, которые распространяются на схожие финансовые инструменты, вне зависимости от того, взаимозачитываются они в консолидированном отчете о финансовом положении, представлено в Примечании 15.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года****35. КОМПАНИИ, ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ
ОТЧЕТНОСТИ**

Следующие организации были включены в данную консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2024 года:

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

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
42	ООО «BOTANIKA SAROYI»	Уполномоченная компания	100%
43	TOO «Build Group NS»	Уполномоченная компания	100%
	ЧК «BUILD INVEST DEVELOPMENT FUND OEIC LTD.»		
44	LTD.»	Прочие	100%
45	ЧК «BUILD INVEST TREASURY FUND OEIC LTD.»	Прочие	100%
46	TOO «Capital Park»	Уполномоченная компания	100%
47	TOO «CI Retail»	Уполномоченная компания	100%
48	TOO «Construction management system»	Прочие	100%
49	TOO «Dream City»	Уполномоченная компания	100%
50	TOO «Dream Village»	Уполномоченная компания	100%
51	TOO «ELAY Construction»	Уполномоченная компания	100%
52	TOO «Esil Park»	Уполномоченная компания	100%
53	TOO «Esil Town»	Уполномоченная компания	100%
54	TOO «Estate Platinum»	Держатель активов (ЗУ)	100%
55	TOO «Family Village NS»	Уполномоченная компания	100%
56	TOO «Family Village»	Уполномоченная компания	100%
57	TOO «G Turan comf.»	Уполномоченная компания	100%
58	TOO «GB construction»	Уполномоченная компания	100%
59	TOO «GeneralConstruction»	Генеральный подрядчик	100%
60	TOO «GL Aqua P.»	Уполномоченная компания	100%
61	TOO «GL. 305 street TOO»	Уполномоченная компания	100%
62	TOO «Golf Club Residence»	Уполномоченная компания	100%
63	TOO «Golf Country»	Уполномоченная компания	100%
64	TOO «Grand Park Avenue»	Уполномоченная компания	100%
65	TOO «Grand Арнай»	Уполномоченная компания	100%
66	TOO «Green Line Terra»	Уполномоченная компания	100%
67	TOO «GreenLine EK-15»	Уполномоченная компания	100%
68	TOO «GreenLine HM»	Уполномоченная компания	100%
69	TOO «Gross House Group»	Уполномоченная компания	100%
70	TOO «Guarantee Services»	Сервисная компания	100%
71	TOO «Headliner KZ»	Уполномоченная компания	100%
72	TOO «HOME GROUP ASTANA»	Уполномоченная компания	100%
73	TOO «Invest Land»	Уполномоченная компания	100%
74	TOO «Karaganda Ltd Company»	Уполномоченная компания	100%
75	TOO «Kaz industrial group»	Застройщик	100%
76	TOO «Light House HC»	Застройщик	100%
77	TOO «Lior Corporation»	Держатель активов (ЗУ)	100%
78	TOO «LUXOR.KZ COMPANY»	Уполномоченная компания	100%
79	TOO «Master construction»	Уполномоченная компания	100%
80	TOO «MCC и К»	Уполномоченная компания	100%
81	TOO «Med Place»	Уполномоченная компания	100%
82	TOO «Melody House»	Прочие	100%
83	TOO «Midvest»	Уполномоченная компания	100%
84	TOO «Modex Almaty»	Уполномоченная компания	100%
85	TOO «ModeX Astana»	Производство Стр.материал	100%
86	TOO «ModeX Construction»	Производство Стр.материал	100%
87	TOO «NC 16»	Уполномоченная компания	100%
88	TOO «NC 22»	Уполномоченная компания	100%

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
89	TOO «Nova City Company»	Уполномоченная компания	100%
90	TOO «Nova City Development»	Застройщик	100%
91	TOO «Nursat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
92	TOO «Oil Extraction Company»	Уполномоченная компания	100%
93	TOO «Ormanda»	Уполномоченная компания	100%
94	TOO «Orynbor Towers»	Уполномоченная компания	100%
95	TOO «Premier Palace»	Уполномоченная компания	100%
96	TOO «PRIME KRG»	Уполномоченная компания	100%
97	TOO «River City»	Уполномоченная компания	100%
98	TOO «RP Shymkent»	Уполномоченная компания	100%
99	TOO «SA-Green»	Держатель активов (ЗУ)	100%
100	TOO «Salamat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
101	TOO «SAPA DESIGN»	Прочие	100%
102	TOO «Sauran Towers»	Уполномоченная компания	100%
103	TOO «SEA GAME»	Уполномоченная компания	100%
104	TOO «Senim NC»	Уполномоченная компания	100%
105	TOO «Seven Forest»	Уполномоченная компания	100%
106	TOO «Sezim Arena»	Уполномоченная компания	100%
107	TOO «SG NS»	Уполномоченная компания	100%
108	TOO «Shymkent Group Строй»	Генеральный подрядчик	100%
109	TOO «ShymStroyCity»	Уполномоченная компания	100%
110	TOO «South Sales»	Управляющая компания	100%
111	TOO «Stone Group Company»	Уполномоченная компания	100%
112	TOO «Stroy Park»	Уполномоченная компания	100%
113	TOO «Town House»	Уполномоченная компания	100%
114	TOO «Triumph Towers»	Уполномоченная компания	100%
115	TOO «Turan Towers»	Уполномоченная компания	100%
116	TOO «Uly Orman»	Уполномоченная компания	100%
117	TOO «Umit Qala»	Уполномоченная компания	100%
118	TOO «VASCO Qazaqstan»	Держатель активов (ЗУ)	100%
119	TOO «Адали-Астана»	Генеральный подрядчик	100%
120	TOO «АДМ Строй НС»	Уполномоченная компания	100%
121	TOO «АЗАТ-М»	Уполномоченная компания	100%
122	TOO «АзияИнвестГрупп»	Уполномоченная компания	100%
123	TOO «АлмаТауСтрой»	Уполномоченная компания	100%
124	TOO «Алтын Дала Астана»	Уполномоченная компания	100%
125	TOO «Алтын Сапа НС»	Уполномоченная компания	100%
126	TOO «Аль-Курылыс»	Держатель активов (ЗУ)	100%
127	TOO «Аманат Строй»	Уполномоченная компания	100%
128	TOO «Арена Сити 4»	Уполномоченная компания	100%
129	ООО «AMIR ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
130	TOO «Арнау Билдинг»	Уполномоченная компания	100%
131	TOO «Арнау-Тауэр»	Уполномоченная компания	100%
132	TOO «Ар-Сун»	Держатель активов (ЗУ)	100%
133	TOO «АС 1»	Уполномоченная компания	100%
134	TOO «АС 2»	Уполномоченная компания	100%
135	TOO «АС 3»	Уполномоченная компания	100%
136	TOO «АС 5»	Уполномоченная компания	100%

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
137	ТОО «АСК Престиж»	Уполномоченная компания	100%
138	ТОО «Астана Минерал»	Уполномоченная компания	100%
139	ТОО «БерекеСтрой»	Уполномоченная компания	100%
140	ТОО «Билдинг Сервис»	Управляющая компания	100%
141	ТОО «Гарант Сервис НС»	Сервисная компания	100%
142	ТОО «Гимарат НС»	Уполномоченная компания	100%
143	ТОО «Глобал Строй Комплекс»	Уполномоченная компания	100%
144	ТОО «Есиль Құрылыс ИЖ»	Уполномоченная компания	100%
145	ТОО «ЖАҒА НС»	Застройщик	100%
146	ТОО «Жаз Құрылыс НС»	Уполномоченная компания	100%
147	ТОО «Жан Сай Групп»	Уполномоченная компания	100%
148	ТОО «Жас НС»	Уполномоченная компания	100%
149	ТОО «Заря Востока НС»	Держатель активов (ЗУ)	100%
150	ТОО «Идеал Инвест групп»	Уполномоченная компания	100%
151	ООО «AJJ ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
152	ТОО «ИсМи»	Уполномоченная компания	100%
153	ТОО «КазСтройБилд»	Генеральный подрядчик	100%
154	ТОО «Казтайм»	Уполномоченная компания	100%
155	ТОО «Камал Центр Астана»	Уполномоченная компания	100%
156	ТОО «Компания Индустрия Строительства»	Застройщик	100%
157	ТОО «Кристалл»	Уполномоченная компания	100%
158	ТОО «Лондон НС»	Уполномоченная компания	100%
159	ТОО «Луксор»	Уполномоченная компания	100%
160	ТОО «Мегастрой ЛТД»	Генеральный подрядчик	100%
161	ТОО «Мереке Сервис НС»	Застройщик	100%
162	ТОО «МФО BI Finance»	Прочие	100%
163	ТОО «Нар-Құрылыс 2020»	Держатель активов (ЗУ)	100%
164	ТОО «Новый парк»	Уполномоченная компания	100%
165	ТОО «Нур Сервис НС»	Управляющая компания	100%
166	ТОО «НУРА ЕСИЛЬ АСТАНА»	Уполномоченная компания	100%
167	ТОО «Отау Инвест НС»	Уполномоченная компания	100%
168	ТОО «Поколение 1»	Уполномоченная компания	100%
169	ТОО «Сайран Строй»	Уполномоченная компания	100%
170	ТОО «Салт»	Генеральный подрядчик	100%
171	ТОО «Сармат Групп»	Уполномоченная компания	100%
172	ТОО «Сармат Групп-2»	Уполномоченная компания	100%
173	ТОО «СК Turan Comfort»	Уполномоченная компания	100%
174	ТОО «СК Акбулак»	Уполномоченная компания	100%
175	ТОО «СК Акбулак-2»	Уполномоченная компания	100%
176	ТОО «СК БАЗАР»	Уполномоченная компания	100%
177	ТОО «Строительная Компания Сармат»	Уполномоченная компания	100%
178	ТОО «Строй ИнжСервис»	Генеральный подрядчик	100%
179	ТОО «ТД Рахмет 3»	Уполномоченная компания	100%
180	ТОО «Темир Констракшн»	Уполномоченная компания	100%
181	ТОО «Тенгри Хаус Астана»	Уполномоченная компания	100%
182	ТОО «Технологии реновации»	Уполномоченная компания	100%
183	ТОО «Туран Сити»	Уполномоченная компания	100%
184	ТОО «ТЭК-Ресурс»	Уполномоченная компания	100%

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
185	ТОО «Цес Реал Эстэйт»	Уполномоченная компания	100%
186	ТОО «Цесинстрой»	Уполномоченная компания	100%
187	ТОО «Цифровая платформа dom.kz»	Агент	100%
188	ТОО «ШығысМонтаж-Строй»	Уполномоченная компания	100%

Приобретение дочерних организаций в 2024 году

На дату приобретения Группа признала чистый результат от приобретения 100% доли участия в ТОО «Стройка 23», ТОО «Глобал Строй Комплекс», ООО «BOTANIKА SAROYI», Частная компаниям «AIF» Ltd., ТОО «GB construction», ТОО «Ormanda», ТОО «Seven Forest», ТОО «АДМ Строй НС», ТОО «Abyroi Build», ТОО «Atamura Build», ТОО «Arzu Co.» на сумму 20,877,504 тыс. тенге на увеличение стоимости земельных участков в составе запасов так как данные компании не являлись бизнесом, а приобретались с целью покупки земельных участков для целей строительства (Примечание 11). Оплата задолженности за доли участия предполагает рассрочку до 3-х лет, соответственно была признана по приведенной стоимости денежных потоков по ставке заимствования Группы. В течение 2024 года Группа погасила обязательства за доли в уставных капиталах в размере 4,007,829 тыс. тенге. Данная сумма представлена в консолидированном отчете о движении денежных средств в составе операционной деятельности, так как, по существу, представлена оплатой за земельные участки, которые будут использованы в ходе операционной деятельности.

36. 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.

Частная компания «BI Development» Ltd.

(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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.

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.

37. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В течении периода с 1 января 2025 по дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности Группа приобрела 100% доли участия в капитале ТОО «Asyl Build» в размере 1,028,704 тыс. тенге, ТОО «Uraq Co.» в размере 1,002,737 тыс. тенге, ТОО «Adal Towers» в размере 886,804 тыс. тенге, ТОО «AM Construction» в размере 400,000 тыс. тенге у третьих сторон в качестве актива.

В марте 2025 года Группа объявила дивиденды в размере 4,646,464 тыс. тенге по результатам деятельности за 2024 год. Группа выплатила дивиденды в размере 3,620,007 тыс. тенге.

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

Частная компания «BI Development» Ltd.*(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)***ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

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

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

В марте 2025 года Группа погасила основной долг по облигации в размере 12,000,000 тыс. тенге и вознаграждение по купону в размере 1,200,000 тыс. тенге. Ставка вознаграждения по облигации 20%. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX).

В течении периода с 1 января 2025 по дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности Группа инвестировала в фонд связанных сторон на сумму 7,444,384 тыс. тенге.

38. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Принципы консолидации***Дочерние предприятия***

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

Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

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

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

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

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

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

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

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

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

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Прекращение признания**Финансовые активы**

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

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

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 этим случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

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

Взаимозачет

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

Обесценение**Непроизводные финансовые активы**

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

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

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

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

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным Baa3 или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's или BBB- или выше по оценкам рейтингового агентства Standard & Poor'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;

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

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

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

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении предприятий Группы выполняется 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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Запасы

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

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

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

Учет незавершенного строительства и готовой продукции

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

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

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

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

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

Учет земельных участков

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

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

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

Учет сырья и материалов

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

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

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

Банковские вклады

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

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

Гарантийные оценочные обязательства

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

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

Гарантии

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

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	Группа реализовывает помещения жилого комплекса на стадии заключения договора долевого участия («ДДУ»), либо уже введенные в эксплуатацию объекты. 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. Покупатель получает контроль над объектом строительства в момент ввода его 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;	Выручка по ДДУ признается в момент времени на дату акта ввода объекта в эксплуатацию. Выручка по уже введенным в эксплуатацию объектам признается в момент времени на дату заключения договора купли-продажи и подписания акта приемки-передачи с покупателем.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

- Группа имеет право обязать покупателя подписать акт приемки передачи и окончательный договор купли-продажи через суд, в случае если покупатель не подписывает соответствующие документы в течение 30-ти дней после ввода объекта в эксплуатацию;
- как правило к этому моменту покупатели по ДДУ оплачивают 100% стоимости договора;
- также к этому моменту Группа передает около 80% ключей покупателям для целей проведения ремонтных работ, согласно отдельных договор передачи ключей;
- исторически корректировки в фактических размерах площади по сравнению с первоначальным планом помещений были незначительными.

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.

В момент ввода объекта недвижимости в эксплуатацию рассчитывается резерв 1.6 % от себестоимости жилого комплекса. Срок гарантии составляет 3-5 лет после ввода объектов в эксплуатацию.

Выручка от оказания строительно-монтажных услуг	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 понесенных расходов к общей сумме ожидаемых затрат по договору. 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.	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.
Выручка от реализации услуг спецтехники	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.	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.
Выручка от реализации запасов	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.	Выручка признается в момент времени, когда запасы были отправлены со склада Группы согласно условиям договора.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Обязательства по договору

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

Существенный компонент финансирования

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

Признание расходов

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

Такое признание предполагает одновременное признание доходов и расходов, возникающих 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

НДС к уплате

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

НДС к возмещению

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

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

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

Подходный налог

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

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 подходный 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 подходный 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 подходному налогу признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, когда:

- обязательство по отложенному подходному 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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

- в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние организации, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, если Группа может контролировать распределение во времени уменьшения временной разницы, и существует значительная вероятность того, что временная разница не будет уменьшена в обозримом будущем.

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Группа как арендатор

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

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

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

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

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

Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем

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

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

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».

Частная компания «BI Development» Ltd.*(ранее Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)*

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

Расходы на выплату вознаграждений работникам

Социальный налог

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

Обязательные пенсионные взносы

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

Прочие долгосрочные вознаграждения работникам

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

Капитал

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также 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 BI Group, организации под общим контролем ключевого руководящего персонала BI Group, а также прочие предприятия, контролируемые и связанные с группой BI 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.

Сегментная отчетность

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2024 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

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

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

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

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

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

Прочие стандарты учета

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

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