

Частная компания «VI Development» Ltd.

Консолидированная финансовая отчетность

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

АУДИТОРСКИЙ ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ.....3-9

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Консолидированный отчет о финансовом положении10-11
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе..... 12
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....13-14
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале 15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности16-93



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.

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Частной компании «BI Development» Ltd. (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 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 2025 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.

Приобретение бизнеса в Узбекистане

См. Примечание 36 «Компании, входящие в состав консолидированной финансовой отчетности»

<i>Ключевой вопрос аудита</i>	<i>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</i>
<p>В 2025 году Группа приобрела 100% долей участия в ряде компаний, осуществляющих деятельность в сфере строительства жилой и коммерческой недвижимости на территории Республики Узбекистан. Для учета данной сделки Группа применила метод приобретения в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 3, который требует признания приобретенных идентифицируемых активов и принятых обязательств по справедливой стоимости на дату приобретения.</p> <p>Поскольку Группа также владела неконтролируемыми долями в некоторых из приобретенных компаний до совершения сделки, приобретение таких компаний рассматривалось как поэтапное.</p> <p>Поскольку приобретение бизнеса оказало существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность и учет таких операций требует от руководства использования профессионального суждения и допущений, относящихся к таким сферам, как:</p> <ul style="list-style-type: none"> оценка ранее удерживаемой доли по справедливой стоимости на дату получения контроля; оценка справедливой стоимости приобретенных идентифицируемых активов и обязательств, <p>мы определили данный вопрос как ключевой вопрос аудита.</p>	<p>Наши процедуры в отношении данного вопроса включали следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> проверка корректности применения Группой метода приобретения и принципов признания и оценки в рамках приобретения бизнеса, включая проверку состава приобретённых компаний и полноту соответствующих идентифицируемых активов и обязательства, наличие контроля, и соответствия учета требованиям МСФО (IFRS) 3, путем изучения ключевой договорной и корпоративной документации по сделке и сверки данных документов с учетными данными; привлечение наших специалистов по оценке для анализа и проверки оценки справедливой стоимости идентифицированных активов и обязательств, а также оценки справедливой стоимости ранее удерживаемой доли на дату приобретения, включая <ul style="list-style-type: none"> анализ применённых внутренними специалистами Группы методик и их соответствия обстоятельствам; оценку ключевых допущений и входных данных, влияющих на справедливую стоимость существенных классов идентифицируемых активов и обязательств (в т. ч. параметры маржинальности законченных ранее проектов, текущие рыночные цены на реализуемые объекты недвижимости, включая диапазон возможных скидок, и применяемые рыночные ориентиры по ценам на

	<p>земельные участки, включая поправки на размер и местоположение аналогов) путем сопоставления отдельных входных данных с общедоступной рыночной информацией;</p> <ul style="list-style-type: none"> – проверку арифметической точности расчетов; • проверка арифметической точности расчета гудвила. <p>Мы также провели оценку, отражают ли должным образом раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности признание приобретения бизнеса, включая раскрытия, относящиеся к существенным профессиональным суждениям и оценкам.</p>
--	---

Признание выручки от реализации объектов строительства

См. Примечание 24 «Выручка» и Примечание 22 «Обязательства по договору»

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Мы определили вопрос признания выручки как ключевой вопрос аудита:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в связи с существенностью суммы по отношению к консолидированной финансовой отчетности и 	<p>Наши процедуры в отношении данного вопроса включали следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 2025 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 2025 года, не было существенных расходов на строительство после отчетного периода, а также что по состоянию на 31 декабря 2025 года в отношении не введенных

<p>значительным количеством транзакций;</p> <ul style="list-style-type: none">• поскольку суждения, оценки и допущения, включая момент признания выручки, ставку заимствования и ожидаемые сроки окончания строительства, использованные руководством, оказывают 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.	<p>объектов в эксплуатацию не было признания выручки в отчетном периоде;</p> <ul style="list-style-type: none">• проверка последовательности и разумности метода и допущений, использованных при расчете значительного компонента финансирования, включая ретроспективный анализ на 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 2025 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.



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

6 апреля 2026 года



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

По состоянию на 31 декабря 2025 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	6	17,869,163	10,709,456
Инвестиционная недвижимость	7	3,619,071	2,651,211
Нематериальные активы		2,287,726	694,194
Инвестиции в совместные и ассоциированные организации	13	786,757	10,283,010
Инвестиции в финансовые активы	14	78,647,942	8,529,454
Займы выданные	8	1,018,178	380,974
Банковские вклады	9	1,583,527	477,414
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	10,507,189	2,838,980
Авансы выданные	10	231,126	317,974
Отложенные налоговые активы	32	29,098,719	18,787,987
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	674,340	631,150
		146,323,738	56,301,804
Оборотные активы			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	44,792,131	31,875,225
Авансы выданные	10	89,868,616	52,118,425
Активы по договору		10,437	13,203
Займы выданные	8	30,872,612	22,088,974
Запасы	11	1,320,350,235	711,662,483
НДС к возмещению		18,625,055	5,353,894
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	1,201,476	16,002,389
Денежные средства и их эквиваленты	15	314,076,051	292,734,519
Предоплата по подоходному налогу		4,830,946	3,588,896
Прочие финансовые активы	16	2,094,773	9,645,971
Прочие краткосрочные активы		1,076,539	1,218,599
		1,827,798,871	1,146,302,578
Итого активы		1,974,122,609	1,202,604,382
Капитал и обязательства			
Капитал			
Уставный капитал	17	269	269
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		119,577	174,627
Нераспределенная прибыль		234,354,585	149,614,947
Итого капитал		234,474,431	149,789,843

Учетная политика и примечания на страницах с 16 по 93 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Частная компания «BI Development» Ltd.


**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

По состоянию на 31 декабря 2025 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные обязательства			
Займы полученные	18	86,819,982	51,213,367
Резервы	19	12,415,524	8,036,381
Гарантийные удержания	20	6,068,651	2,319,128
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	18,118,186	27,831,516
Отложенные налоговые обязательства	32	8,939,026	817,120
		132,361,369	90,217,512
Краткосрочные обязательства			
Займы полученные	18	61,136,365	39,156,904
Резервы	19	18,259,038	19,327,460
Гарантийные удержания	20	10,908,748	9,945,633
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	199,173,072	92,825,905
Авансы полученные	23	3,045,988	1,587,116
Обязательства по договору	22	1,275,378,142	776,738,156
Дивиденды к уплате	17	4,156,627	1,012,077
Подходный налог к уплате		21,505,118	16,530,328
НДС к уплате		7,321,018	3,792,638
Текущие налоговые обязательства		1,812,405	698,601
Прочие краткосрочные обязательства		4,590,288	982,209
		1,607,286,809	962,597,027
Итого обязательства		1,739,648,178	1,052,814,539
Итого капитал и обязательства		1,974,122,609	1,202,604,382

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством Группы 6 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписали:


Генеральный директор


 Мустафин Р. Т.

Директор по финансам и экономике


 Ким А. А.

Главный бухгалтер


 Кутлюб Д. Р.


Учетная политика и примечания на страницах с 16 по 93 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Частная компания «BI Development» Ltd.

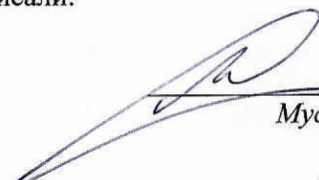
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года


<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2025 год	2024 год
Выручка	24	1,059,441,733	582,463,633
Себестоимость реализации	25	(803,985,262)	(428,039,069)
Валовая прибыль		255,456,471	154,424,564
Расходы по реализации	26	(22,484,343)	(13,844,190)
Общие и административные расходы	27	(80,313,020)	(44,055,681)
Убыток от обесценения финансовых активов, нетто	35	(3,108,409)	(120,761)
Прочие операционные доходы	28	8,698,060	4,340,783
Прочие операционные расходы	29	(18,035,864)	(4,826,696)
Результат операционной деятельности		140,212,895	95,918,019
Курсовая разница, нетто		5,285,610	(4,933,217)
Финансовые доходы	30	48,602,383	21,935,771
Финансовые расходы	31	(46,929,052)	(28,211,609)
Прибыль от изменения справедливой стоимости ценных бумаг, нетто	16	439,400	1,121,504
Доля в прибыли/(убытке) совместных и ассоциированных организаций, за минусом подоходного налога	13	(2,423,429)	5,970,504
Прибыль до налогообложения		145,187,807	91,800,972
Расходы по подоходному налогу	32	(22,578,472)	(15,944,562)
Прибыль за год		122,609,335	75,856,410
Прочий совокупный доход			
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		(55,050)	174,627
Прочий совокупный доход за год		(55,050)	174,627
Прибыль и прочий совокупный доход за год		122,554,285	76,031,037

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством Группы 6 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор


 Мустафин Р. Т.

Директор по финансам и экономике


 Ким А. А.

Главный бухгалтер


 Кутлюб Д. Р.


Учетная политика и примечания на страницах с 16 по 93 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	2025 год	2024 год
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Поступления денежных средств:			
Поступления и авансы, полученные от покупателей		1,319,604,553	810,672,854
Прочие поступления		1,431,636	121,586
Итого поступление денежных средств		1,321,036,189	810,794,440
Выбытия денежных средств:			
Платежи и авансы поставщикам за товары и услуги		(1,169,749,954)	(560,063,673)
Выплаты заработной платы работникам		(58,508,431)	(25,929,803)
Налоги и прочие платежи в бюджет		(40,294,299)	(21,720,798)
Выплата корпоративного подоходного налога		(26,615,710)	(17,129,126)
Прочие выбытия денежных средств		(55,050)	(3,741,573)
Итого отток денежных средств		(1,295,223,444)	(628,584,973)
Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности		25,812,745	182,209,467
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Поступления денежных средств:			
Поступления от продажи основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		1,716,711	1,289,785
Перевод из банковских вкладов		7,490,340	219,464
Продажа ценных бумаг		10,537,792	54,685,565
Поступления от вознаграждений от банковских вкладов за минусом налога у источника выплаты		42,185,964	16,696,393
Поступление денежных средств при приобретении дочерних организаций	36	3,673,452	58,113
Поступления от погашения выданных займов	8	28,244,230	12,081,861
Итого поступление денежных средств		93,848,489	85,031,181
Выбытия денежных средств:			
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		(8,438,867)	(2,612,272)
Выдача займов	8	(37,141,257)	(16,599,860)
Перевод в банковские вклады		(1,106,113)	-
Перевод денежных средств в инвестиционный фонд	14	(50,672,218)	(8,074,134)
Перевод с денежных средств, ограниченных в использовании		-	(51,750,795)
Покупка ценных бумаг		-	(15,551,793)
Уменьшение доли в совместных предприятиях		-	(591,513)
Покупка дочерних организаций	36	(8,715,170)	-
Итого отток денежных средств		(106,073,625)	(95,180,367)
Чистое (использование) денежных средств (в) инвестиционной деятельности		(12,225,136)	(10,149,186)

Учетная политика и примечания на страницах с 16 по 93 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года


<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2025 год	2024 год
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Поступления денежных средств:			
Привлечение финансовой помощи	18	1,186,198	4,937,290
Поступление денежных средств по операциям РЕПО		-	9,258,379
Выпуск облигаций	18	42,961,536	44,395,819
Привлечение займов от третьих сторон	18	-	2,068,992
Привлечение банковских займов	18	63,515,840	27,621,013
Итого поступление денежных средств		107,663,574	88,281,493
Выбытия денежных средств:			
Погашение банковских займов	18	(36,993,364)	(8,574,583)
Выплата вознаграждений по займам полученным	18	(3,502,938)	(2,779,159)
Погашение обязательств по операциям прямого РЕПО		-	(15,228,529)
Погашение облигаций	18	(13,716,072)	(8,169,536)
Погашение процентов по облигациям	18	(7,606,512)	(2,160,643)
Погашение финансовой помощи	18	(1,720,781)	(1,424,994)
Погашение займов, полученных от третьих сторон	18	(1,924,105)	(3,164,092)
Выплата дивидендов	17	(34,725,147)	(33,169,100)
Итого отток денежных средств		(100,188,919)	(74,670,636)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		7,474,655	13,610,857
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов			
		21,062,264	185,671,138
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		292,734,519	106,440,156
Переоценка денежных средств в иностранной валюте		276,569	609,594
Влияние резерва ОКУ на денежные средства и их эквиваленты	15	2,699	13,631
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	15	314,076,051	292,734,519

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством Группы 6 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписали:

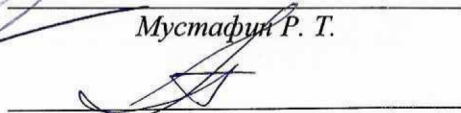
Генеральный директор

Директор по финансам и экономике

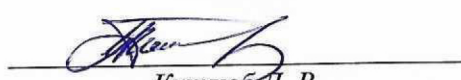
Главный бухгалтер

Мустафин Р. Т.



Kim A. A.



Кутлюб Д. Р.

Учетная политика и примечания на страницах с 16 по 93 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Частная компания «BI Development» Ltd.

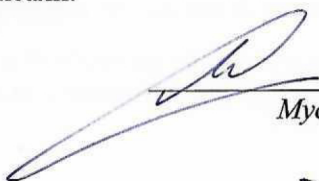
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года


<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Уставный капитал	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, причитающийся собственникам	Итого
На 1 января 2024 года		269	-	104,976,395	104,976,664	104,976,664
Операции с собственниками						
Дивиденды	17	-	-	(32,363,991)	(32,363,991)	(32,363,991)
Сделки под общим контролем		-	-	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		-	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
Операции с собственниками						
Дивиденды	17			(37,869,697)	(37,869,697)	(37,869,697)
Итого операций с собственниками		-	-	(37,869,697)	(37,869,697)	(37,869,697)
Прибыль и общий совокупный доход за год			(55,050)	122,609,335	122,554,285	122,554,285
На 31 декабря 2025 года		269	119,577	234,354,585	234,474,431	234,474,431

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством Группы 6 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор


 Мустафин Р. Т.

Директор по финансам и экономике


 Ким А. А.

Главный бухгалтер


 Кутлюб Д. Р.


ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

Основной деятельностью Группы является строительство и реализация недвижимости, а также 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, Директором по финансам и экономике и Главным бухгалтером Группы 6 апреля 2026 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2025 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 39.

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 2025 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 39.

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 расторгжимыми и признает доход в определенный момент времени.

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 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.

Справедливая стоимость инвестиций в фонд

В соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» определение справедливой стоимости инвестиций Группы в частный инвестиционный фонд требует применения значительных профессиональных суждений и оценочных значений, поскольку указанные инвестиции классифицированы в Уровень 3 иерархии справедливой стоимости ввиду использования существенных ненаблюдаемых исходных данных.

Справедливая стоимость указанных инвестиций определяется на основе отчетов о чистых активах (NAV), предоставляемых управляющим менеджером Фонда. При этом руководство Группы применяет профессиональное суждение при оценке приемлемости использования NAV в качестве приближенного значения справедливой стоимости, а также при анализе методологии оценки, используемой Фондом.

Ключевые допущения, лежащие в основе оценки, включают, но не ограничиваются:

- предположениями о справедливой стоимости базовых активов Фонда;
- оценками будущих денежных потоков и сроков реализации инвестиционных проектов;
- применяемыми ставками дисконтирования и рисковыми надбавками;
- допущениями в отношении макроэкономических условий и состояния соответствующих рынков.

Руководство Группы также применяет профессиональное суждение при оценке полноты и качества информации, получаемой от управляющего Фонда, в том числе при отсутствии детализированной подтверждающей информации по отдельным компонентам расчетов NAV или аудированной финансовой отчетности Фонда на отчетную дату.

Фактические результаты и справедливая стоимость инвестиций могут отличаться от оценок, принятых руководством при подготовке консолидированной финансовой отчетности, и такие отличия могут быть существенными (Примечание 14 и 35).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Приобретение дочерних предприятий

Определение справедливой стоимости приобретенных идентифицируемых активов и принятых обязательств на дату приобретения связано с существенной неопределенностью оценок, обусловленной характеристиками активов и особенностями рынка недвижимости в Республике Узбекистан, а также длительным инвестиционным циклом реализуемых проектов.

Оценка земельных участков подвержена неопределенности вследствие ограниченной сопоставимости рыночных данных и необходимости применения корректировок к аналогам, основанных на профессиональных суждениях. Оценка товарного знака основана на прогнозируемых будущих денежных потоках и чувствительна к допущениям в отношении объемов и сроков реализации проектов, цен реализации и выбранной ставки дисконтирования.

Справедливая стоимость ранее удерживаемой доли участия в совместном предприятии определяется на основе прогнозируемых денежных потоков и зависит от ключевых допущений, включая ожидаемые объемы продаж, сроки реализации проектов, уровень затрат, применимые налоговые ставки, а также величину ставки дисконтирования и скидки за отсутствие контроля.

Оценка незавершенного строительства основана на допущениях в отношении стадии готовности объектов, ожидаемых затрат на завершение строительства, сроков и цен реализации, что также приводит к высокой чувствительности оценок к изменениям рыночных условий. Оценка обязательств по договорам требует применения профессиональных суждений при определении объема обязательств к исполнению и их цен реализации.

Фактические результаты реализации проектов и будущие денежные потоки могут отличаться от оценок, использованных при определении справедливой стоимости приобретенных активов и обязательств, что может привести к корректировкам их балансовой стоимости в последующих отчетных периодах и оказать влияние на финансовое положение и финансовые результаты Группы (Примечание 36).

Резерв по ожидаемым кредитным убыткам

Информация о наиболее важных суждениях и оценках резерва по ожидаемым кредитным убыткам в отношении финансовых активов раскрыта в Примечаниях 35 и 39.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Чистая стоимость реализации запасов

Группа признает списание запасов на основании оценки чистой стоимости реализации запасов. Списание применяется к запасам в тех случаях, когда события или изменения в обстоятельствах указывают на то, что чистая стоимость реализации меньше первоначальной стоимости. Определение чистой стоимости реализации требует использования профессиональных суждений и оценок. В случае, когда ожидания отличаются от первоначальных оценок, такая разница влияет на балансовую стоимость запасов, и списание запасов отражается в прибыли или убытке в тех периодах, в которых произошло изменение в оценке (Примечание 11).

Резервы по гарантийному обслуживанию

Политикой Группы предусмотрено формирование гарантийного резервного фонда, согласно специфике деятельности, обеспечивающего исправление дефектов в течение гарантийного срока, в размере 1.54% от стоимости строительно-монтажных работ (себестоимости) (2024 год: 1.6%). Для расчета размера резерва руководство использует суждения и оценки, основанные на историческом опыте Группы в строительном секторе (Примечание 19).

Амортизация основных средств

В отчетном периоде Группа пересмотрела ранее установленный срок полезного использования завода «Modex» с учетом обновленных прогнозных показателей производительности и ожидаемого спроса на модульное строительство. По итогам анализа срок полезного использования был увеличен с 5 до 30 лет, что, по мнению руководства, более достоверно отражает ожидаемый период получения экономических выгод от использования актива. В результате пересмотра расходы по амортизации за 2025 год снизились на 3,230,996 тыс. тенге.

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 «VI Development» Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

В тысячах тенге	Г. Астана		Г. Алматы		Г. Шымкент		Элиминации		Итого по сегментам		Корректировки*		Всего	
	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год
Выручка от продаж внешним покупателям	610,598,930	322,883,022	192,783,105	151,115,574	157,680,595	57,356,667	88,691	-	961,151,321	531,355,263	98,290,412	51,108,370	1,059,441,733	582,463,633
Выручка сегмента	610,598,930	322,883,022	192,783,105	151,115,574	157,680,595	57,356,667	88,691	-	961,151,321	531,355,263	98,290,412	51,108,370	1,059,441,733	582,463,633
Себестоимость реализации	(442,750,064)	(221,875,532)	(141,466,424)	(85,690,818)	(123,807,784)	(40,078,691)	(6,622,373)	(25,700,561)	(714,646,645)	(373,345,602)	(89,338,617)	(54,693,467)	(803,985,262)	(428,039,069)
Валовая прибыль	167,848,866	101,007,490	51,316,681	65,424,756	33,872,811	17,277,976	(6,533,682)	(25,700,561)	246,504,676	158,009,661	8,951,795	(3,585,097)	255,456,471	154,424,564
Расходы по реализации	(10,107,073)	(23,137,979)	(7,489,608)	(8,213,403)	(2,347,711)	(3,311,107)	(2,634,511)	17,938,394	(22,578,903)	(16,724,095)	94,560	2,879,905	(22,484,343)	(13,844,190)
Общие и административные расходы	(39,932,184)	(31,131,263)	(29,638,554)	(15,961,092)	(14,154,653)	(6,214,893)	2,217,748	11,539,237	(81,507,643)	(41,768,011)	1,194,623	(2,287,670)	(80,313,020)	(44,055,681)
Прибыль/(убыток) от обесценения финансовых активов	(5,378,765)	(9,098,117)	(4,771,528)	(2,458,041)	(2,685,080)	(1,175,808)	-	(50,131)	(12,835,373)	(12,782,097)	9,726,964	12,661,336	(3,108,409)	(120,761)
Прочие операционные доходы/(расходы), нетто	(2,126,148)	1,414,706	(4,681,163)	1,197,542	(2,215,542)	(1,037,209)	2,158,429	(4,836,428)	(6,864,424)	(3,261,389)	(2,473,380)	2,775,476	(9,337,804)	(485,913)
Результат операционной деятельности	110,304,696	39,054,837	4,735,828	39,989,762	12,469,825	5,538,959	(4,792,016)	(1,109,489)	122,718,333	83,474,069	17,494,562	12,443,950	140,212,895	95,918,019
Курсовая разница, нетто	2,427,303	(83,215)	877,774	(104,331)	1,671,589	(352,135)	-	-	4,976,666	(539,681)	308,944	(4,393,536)	5,285,610	(4,933,217)
Финансовые доходы	34,690,733	16,454,017	9,039,651	4,234,264	4,582,967	1,274,715	-	(16,649)	48,313,351	21,946,347	289,032	(10,576)	48,602,383	21,935,771
Финансовые расходы	(18,687,126)	(6,306,757)	(4,867,527)	(2,793,281)	(2,342,578)	(816,478)	4,792,016	1,126,138	(21,105,215)	(8,790,378)	(25,823,837)	(19,421,231)	(46,929,052)	(28,211,609)
Прочие нераспределемые корректировки	-	-	-	(4,899)	-	-	-	-	-	(4,899)	(1,984,031)	7,096,907	(1,984,029)	7,092,008
Прибыль до налогообложения	128,735,606	49,118,882	9,785,726	41,321,515	16,381,803	5,645,061	-	-	154,903,135	96,085,458	(9,715,330)	(4,284,486)	145,187,807	91,800,972
Расходы по подоходному налогу	(27,201,797)	(11,871,381)	(2,833,505)	(10,013,610)	(3,671,673)	(1,671,424)	-	-	(33,706,975)	(23,556,415)	11,128,502	7,611,853	(22,578,472)	(15,944,562)
Прибыль за год	101,533,809	37,247,501	6,952,221	31,307,905	12,710,130	3,973,637	-	-	121,196,160	72,529,043	1,413,172	3,327,367	122,609,335	75,856,410

*Корректировки представляют собой корректировки по существенному компоненту финансирования (Примечание 24), чистая стоимость реализации готовой продукции, нереализованная маржа, дисконт на долгосрочную кредиторскую задолженность, отложенные налоговые активы и обязательства и прочие несущественные корректировки проводимые на уровне консолидации отчетности.

Деятельность Группы в г. Атырау, Актау и Караганда в связи с незначительностью суммы была отражена в составе данных г. Астаны. Деятельность Группы в г. Ташкент была отражена в составе данных г. Шымкент.

Частная компания «VI Development» Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

<i>В тысячах тенге</i>	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость						
На 1 января 2024 года	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
Поступления	3,354,384	1,082,204	41,434	2,533,663	2,052,598	9,064,283
Выбытия	(425,951)	(465,004)	-	(600,649)	(23,251)	(1,514,855)
Перевод из/(в) запасов/нематериальные активы	229,029	620,269	-	169,807	(1,395,563)	(376,458)
Внутренние перемещения	579,286	176,085	-	212,817	(968,188)	-
На 31 декабря 2025 года	15,076,407	9,285,589	493,591	4,920,453	40,374	29,816,414
Накопленный износ и обесценение						
На 1 января 2024 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)
Начисленный износ за год	571,403	(906,922)	(25,521)	(846,318)	-	(1,207,358)
Накопленный износ по выбытиям	378,814	413,586	-	401,695	-	1,194,095
На 31 декабря 2025 года	(5,457,269)	(4,723,825)	(334,535)	(1,431,622)	-	(11,947,251)
Балансовая стоимость на 1 января 2024 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
Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	9,619,138	4,561,764	159,056	3,488,831	40,374	17,869,163

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

На 31 декабря 2025 года первоначальная стоимость основных средств Группы с полностью начисленным износом составила 1,409,879 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: 723,683 тыс. тенге).

На 31 декабря 2025 года основные средства с балансовой стоимостью 4,661,971 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы и связанных сторон (на 31 декабря 2024 года: 2,360,670 тыс. тенге) (Примечание 18).

7. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	Земля	Здания и сооружения	Итого
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2024 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
Поступления	17,710	596,302	614,012
Перевод из запасов	9,309	659,194	668,503
Выбытия	(53,844)	(242,188)	(296,032)
На 31 декабря 2025 года	643,675	3,045,318	3,688,993
Накопленный износ и обесценение			
На 1 января 2024 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)
Начисленный износ за год	-	(63,741)	(63,741)
Накопленный износ по выбытиям	-	45,118	45,118
На 31 декабря 2025 года	-	(69,922)	(69,922)
Балансовая стоимость на 1 января 2024 года	1,268,250	544,078	1,812,328
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года	670,500	1,980,711	2,651,211
Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	643,675	2,975,396	3,619,071

На 31 декабря 2025 и 2024 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 2025 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 1,238,089 тыс. тенге были представлены в качестве обеспечения по займам связанных сторон (на 31 декабря 2024 года: 382,528 тыс. тенге) (Примечания 18 и 34).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

8. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Беспроцентная финансовая помощь, выданная связанным сторонам	34	29,351,405	22,102,934
Процентные займы, выданные связанным сторонам	34	2,450,661	-
Беспроцентные займы, выданные третьим сторонам		356,174	874,595
Займы, выданные третьим сторонам		1,155,176	813,735
		33,313,416	23,791,264
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам		(1,422,626)	(1,321,316)
		31,890,790	22,469,948
Краткосрочная часть		30,872,612	22,088,974
Долгосрочная часть		1,018,178	380,974
		31,890,790	22,469,948

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Тенге	22,224,887	16,754,975
Азербайджанский манат	7,302,088	-
Узбекский сом	2,343,332	5,714,973
Евро	20,483	-
	31,890,790	22,469,948

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2025 год	2024 год
На 1 января		(1,321,316)	(1,614,328)
(Начислено)/Сторнировано	35	(101,310)	293,012
На 31 декабря		(1,422,626)	(1,321,316)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам раскрыта в Примечании 35.

В 2025 году Группа выдала займы на сумму 37,141,257 тыс. тенге (в 2024 году: 16,599,860 тыс. тенге) и получила денежные средства в сумме 28,244,230 тыс. тенге (в 2024 году: 12,081,861 тыс. тенге) в счет погашения ранее выданных займов. Эффект от приобретения дочерних организаций составил 446,471 тыс. тенге (Примечание 36).

Текущая часть займов выданных должна быть возвращена заемщиками в течение 5 (пяти) дней с даты письменного требования Группы в соответствии с условиями договоров займа.

Финансовая помощь и займы выданный связанным сторонам в основном, относится к финансированию строительства объектов организаций BI Group и проектов акционеров и прогарантирована материнской компанией ЧК «BI Group» Ltd и ее акционерами, соответственно.

На конец 2025 года баланс займов, выданных Группой через ТОО «МФО «BI Finance» физическим лицам на покупку недвижимости составил 1,155,176 тыс. тенге (в 2024: 813,735 тыс. тенге). Выданные займы имеют характер микрокредита со сроком погашения от 12 до 36 месяцев и ставкой вознаграждения от 5% до 13.5%.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

**9. ЗАЛОГОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ И ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, ОГРАНИЧЕННЫЕ В
ИСПОЛЬЗОВАНИИ**

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства на сберегательных счетах сроком от 3-х месяцев до года	1,621,478	514,671
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	11,817,406	18,877,478
	13,438,884	19,392,149
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(146,692)	(73,366)
	13,292,192	19,318,783
Краткосрочная часть	1,201,476	16,002,389
Долгосрочная часть	12,090,716	3,316,394
	13,292,192	19,318,783
Тенге	10,949,423	19,119,146
Узбекский сум	2,327,696	154,280
Доллар США	15,073	34,438
Евро	-	10,919
	13,292,192	19,318,783

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2025 год	2024 год
На 1 января		(73,366)	(47,384)
Начислено	35	(73,326)	(25,982)
На 31 декабря		(146,692)	(73,366)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам раскрыта в Примечании 35.

На 31 декабря 2025 года денежные средства на депозитах с балансовой стоимостью 10,615,930 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы (на 31 декабря 2024 год: 18,877,478 тыс. тенге) (Примечание 18).

10. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Авансы, выданные третьим сторонам за товары и услуги		81,650,768	48,557,887
Авансы, выданные связанным сторонам за товары и услуги	34	8,137,412	3,792,274
Расходы будущих периодов		452,487	270,476
Авансы, выданные связанным сторонам за долгосрочные активы	34	232,307	252,400
		90,472,974	52,873,037
Минус: резерв под убытки от обесценения авансов выданных		(373,232)	(436,638)
		90,099,742	52,436,399
Краткосрочная часть		89,868,616	52,118,425
Долгосрочная часть		231,126	317,974
		90,099,742	52,436,399

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

11. ЗАПАСЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Незавершенные объекты недвижимости для реализации	25	636,512,652	358,902,281
Земельные участки		421,888,269	238,787,776
Материалы		139,688,600	49,326,646
Существенный компонент финансирования		72,677,923	47,088,703
Завершенные объекты для реализации	25	49,206,980	17,388,753
Готовая продукция ModeX	25	280,076	154,226
Товары для продажи		95,735	14,098
		1,320,350,235	711,662,483

На 31 декабря 2025 года земельные участки с балансовой стоимостью 8,728,459 тыс. тенге и жилые помещения с балансовой стоимостью 528,401 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы и связанных сторон (на 31 декабря 2024 года: 14,771,307 тыс. тенге) (Примечания 18 и 34).

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 годов Группа начала разработку проектно-сметной документации в отношении ожидаемых проектов на всех земельных участках.

В течение 2025 года Группа списала завершенные и незавершенные объекты недвижимости до чистой стоимости реализации на сумму 1,532,673 тыс. тенге. Баланс резерва завершенных и незавершенных объектов недвижимости до чистой стоимости реализации на 31 декабря 2025 составляет 4,227,628 тыс. тенге (в течение 2024 года: 1,347,108 тыс. тенге, баланс резерва завершенных и незавершенных объектов недвижимости до чистой стоимости реализации 4,570,632 тыс. тенге).

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа капитализировала вознаграждения по займам в состав незавершенных объектов на общую сумму 709,539 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: 572,023 тыс. тенге) (Примечание 25).

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года запасы включали существенный компонент финансирования в размере 72,677,923 тыс. тенге и 47,088,703 тыс. тенге соответственно, который был рассчитан по ставке 20.5%, представляющей собой средневзвешенную ставку выпущенных облигации Группы (в течение 2024 года - 17.91%).

Сумма существенного финансового компонента за 2025 год в размере 32,795,000 тыс. тенге (2024: 15,111,487 тыс. тенге) была отражена как финансовый расход за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, которая отражает собой сумму процентных доходов по свободным денежным средствам, размещенным на депозитах в период строительства (Примечание 31), а также капитализацию существенного компонента финансирования по договорам мены.

Первоначальное признание дисконта в сумме 5,043,217 тыс. тенге (2024: 6,491,621 тыс. тенге) было отражено как уменьшение стоимости земельных участков по состоянию на 31 декабря 2025 года (Примечание 21). В течение 2025 года в стоимость проектов в активной фазе строительства, была включена капитализация высвобождения дисконта по задолженности за приобретение земельных участков в сумме 5,546,169 тыс. тенге (2024: 4,855,890 тыс. тенге) (Примечание 21).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

12. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая дебиторская задолженность третьих сторон		39,169,993	15,869,602
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	34	4,534,568	13,505,476
Прочая дебиторская задолженность третьих сторон		6,498,148	5,655,994
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	34	2,118,337	1,789,636
		52,321,046	36,820,708
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам		(6,854,575)	(4,314,333)
		45,466,471	32,506,375
Краткосрочная часть		44,792,131	31,875,225
Долгосрочная часть		674,340	631,150
		45,466,471	32,506,375

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Тенге	45,440,564	32,497,858
Российский рубль	25,851	3,562
Евро	43	4,941
Доллар США	13	14
	45,466,471	32,506,375

Движение резерва			
<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	2025 год	2024 год
На 1 января		(4,314,333)	(4,716,479)
Начислено	35	(2,690,310)	(24,623)
Списано за счет резерва		150,068	353,404
Резерв от покупки/выбытия компаний		-	73,365
На 31 декабря		(6,854,575)	(4,314,333)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам раскрыта в Примечании 35.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

13. ИНВЕСТИЦИИ В СОВМЕСТНЫЕ И АССОЦИИРОВАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Организация	Дата приобретения/ образования	Вид деятельности	Страна	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
ТОО «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ»	19.01.2023	Строительство	Казахстан	549,338	727,250
СП ООО «Yangi Land»	14.12.2021	Строительство	Узбекистан	230,463	232,277
ТОО «GALA-Project»	13.12.2022	Строительство	Казахстан	4,078	10,934
ТОО «Shymkent Village»	17.09.2024	Строительство	Казахстан	2,597	50
4You Tashkent ООО		Строительство	Узбекистан	281	-
СП ООО «Architects Development ООО»	10.07.2020	Строительство	Узбекистан	-	4,477,254
СП ООО «Globalbuild»	23.12.2020	Строительство	Узбекистан	-	1,968,058
СП ООО «Shahristanstroy»	12.01.2023	Строительство	Узбекистан	-	1,540,741
СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group»	01.11.2019	Строительство	Узбекистан	-	1,242,867
СП ООО «SJT ESTATES»	07.12.2023	Строительство	Узбекистан	-	83,579
ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN»	18.11.2016	Строительство	Казахстан	-	-
BI Qafqaz ЖСК	22.01.2025	Строительство	Азербайджан	-	-
ТОО «Campus Development Kazakhstan»	05.12.2025	Строительство	Казахстан	-	-
СП ООО «NRG SILK STROY»	23.02.2023	Строительство	Узбекистан	-	-
				786,757	10,283,010

В течение 2025 года ТОО «GALA-Project», СП ООО «Yangi Land», ТОО «Арена Девелопмент», СП ООО «SJT Estates», ТОО «Shymkent Village», ТОО «Sovico Holdings Kazakhstan», ООО «4You Tashkent», ЖСК «BI Qafqaz», ТОО «Campus Development Kazakhstan» 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.

В конце ноября 2025 года Группа приобрела контрольные доли в следующих совместных предприятиях: ООО «Architects Development» (50%), ООО «GLOBALBUILD» (47.93%), ООО «Shahristanstroy» (50.01%), ООО «NRG Silk Stroy» (50%) (Примечание 36). До ноября 2025 года вышеуказанные компании были совместными предприятиями.

Частная компания «BI Development» Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 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:

	ТОО «GALA- Project» (50%)	СП ООО «Yangi Land» (60%)	ТОО «АРЕНА ДЕВЕЛЮП МЕНТ» (33.76%)	СП ООО «SJT ESTATES» (75%)	ТОО «Shymkent Village» (50%)	ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN» (50%)	ООО «4You Tashkent» (70%)	ЖСК «BI Development» Qafqaz» (68%)	ТОО «Campus Kazakhstan» (49%)	СП ООО «NRG SILK STROY» (50%)	СП ООО «Shahristan stroy» (50%)	СП ООО «Architects Development» (50%)	СП ООО «GLOBAL BUILD» (52%)	СП ООО NRG (50%)	Итого
31 декабря 2025 года <i>В тысячах тенге</i>															
Текущие активы	1,514,487	435,607	30,610,024	4,008,966	816,565	2,379,246	4,906,340	8,284,803	-	-	-	-	-	-	52,956,040
Долгосрочные активы	8,797	-	1,622,641	505	-	1,449	5,608	9,785	-	-	-	-	-	-	1,648,785
Текущие обязательства	(1,317,190)	(35,075)	(31,145,461)	(4,286,454)	(811,635)	(1,272,723)	(5,123,856)	(8,289,251)	-	-	-	-	-	-	(52,281,645)
Долгосрочные обязательства	(100,830)	(11,495)	-	(6,265)	-	(1,573,756)	-	(163,075)	-	-	-	-	-	-	(1,855,421)
Чистые активы/ (обязательства)	105,264	389,037	1,087,204	(283,246)	4,930	(465,784)	(211,908)	(157,738)	-	-	-	-	-	-	467,759
Доля Группы в чистых активах/(обязательствах) зависимого предприятия	52,632	233,422	367,040	(212,435)	2,465	(232,892)	(148,336)	(107,262)	-	-	-	-	-	-	(45,366)
Балансовая стоимость инвестиции	4,078	230,463	549,338	-	2,597	-	281	-	-	-	-	-	-	-	786,757
2025 год															
Выручка	964	-	2,302,943	-	-	-	-	-	-	5,053	-	-	-	1,730,441	4,039,401
Себестоимость	-	-	(2,299,210)	-	-	-	-	(66,917)	-	(4,906)	-	-	-	(1,380,428)	(3,751,461)
Общий совокупный доход/(убыток)	(13,711)	(3,024)	(526,990)	(412,248)	5,094	(44,004)	(211,476)	(163,407)	-	(307,578)	(461,213)	(2,543,436)	457,854	(1,783,884)	(6,008,023)
Доля Группы в прибылях/убытке зависимого предприятия	(6,856)	(1,814)	(177,912)	(309,186)	2,547	(22,002)	(148,033)	(111,117)	-	(153,789)	(230,560)	(1,271,718)	238,405	(891,942)	(3,083,977)
Признанная доля в прибыли/(убытке) зависимого предприятия	(6,856)	(1,814)	(177,912)	(83,579)	2,547	-	-	-	-	-	(230,560)	(1,271,718)	238,405	(891,942)	(2,423,429)
Балансовая стоимость на 1 января 2025 года	10,934	232,277	727,250	83,579	50	-	-	-	-	-	1,540,741	4,477,254	1,968,058	1,242,867	10,283,010
Изменение доли участия	-	-	-	-	-	-	281	-	-	-	-	-	-	-	281
Признанная доля в прибыли/(убытке) зависимого предприятия	(6,856)	(1,814)	(177,912)	(83,579)	2,547	-	-	-	-	-	(230,560)	(1,271,718)	238,405	(891,942)	(2,423,429)
Обесценение	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выбытие активов (Примечание 36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,310,181)	(3,205,536)	(2,206,463)	(350,925)	(7,073,105)	
Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	4,078	230,463	549,338	-	2,597	-	281	-	-	-	-	-	-	-	786,757

Частная компания «BI Development» Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

	ТОО «GALA- Project» (50%)	СП ООО «NRG SILK STROY» (50%)	СП ООО «Shahristanstroy » (49,99%)	СП ООО «Architects Development» (50%)	СП ООО «GLOBALBUILD» (52,07%)	СП ООО «Yangi Land» (60%)	ТОО «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (33,76%)	СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group» (50%)	СП ООО «SJT ESTATES» (75%)	«Shymkent Village TOO» (50%)	ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHST AN» (50%)	Итого
31 декабря 2024 года <i>В тысячах тенге</i>												
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	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)	-	-	-	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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

14. ИНВЕСТИЦИИ В ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года включали следующее:

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Инвестиции в частный фонд	78,561,805	8,324,286
Прочие финансовые инструменты	86,137	205,168
	78,647,942	8,529,454

Инвестиции Группы в фонд под внешним управлением представляют собой инвестиции, осуществляемые в целях накопления средств инвесторов для инвестирования в международный бизнес акционеров. Инвестиции могут быть организованы в виде компаний или партнерств, инвестирующих в различные сектора и регионы. Основная часть инвестиций приходится на ОАЭ и США. Основной валютой инвестирования в фонд является доллар США (Примечание 35). Инвестиции обеспечены гарантией конечного бенефициарного собственника.

В течение отчетного года компания перечислила в Фонд денежные средства в размере 50,672,218 тыс. тенге.

По состоянию на 31 декабря 2025 года инвестиции в частный фонд в размере 78,561,805 тыс. тенге включали в себя инвестиционное обязательство в размере 38,693,655 долларов США (31 декабря 2024 года: ноль) по непоплаченной части вклада согласно условиям договора подписки. В феврале 2026 года Группа погасила данное обязательство путем перечисления денег на расчетный счет Фонда.

Данный инвестиции учитываются по справедливой стоимости через прибыль или убыток (Примечание 35).

15. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства на сберегательных счетах сроком до 3-х месяцев	305,915,440	284,864,836
Денежные средства на текущих банковских счетах	7,385,070	6,907,269
Денежные средства в пути	807,095	996,764
Наличность в кассе в тенге	172	75
	314,107,777	292,768,944
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(31,726)	(34,425)
	314,076,051	292,734,519

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Текущие счета в тенге	290,211,644	277,917,754
Текущие счета в долларах США	11,782,085	11,917,554
Текущие счета в сум	8,985,919	808,931
Текущие счета в евро	3,041,139	2,055,797
Текущие счета в российских рублях	31,190	18,942
Текущие счета в манатах	24,074	15,474
Текущие счета в фунтах	-	67
	314,076,051	292,734,519

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****Движение резерва***В тысячах тенге*

	Прим.	2025 год	2024 год
На 1 января		(34,425)	(48,056)
Сторнировано	35	2,699	13,631
На 31 декабря		(31,726)	(34,425)

По состоянию на 31 декабря 2025 года конечное сальдо на расчетных счетах в размере 1,283,172 тыс. тенге являются денежными средствами, полученными от дольщиков согласно договорам о долевом участии в жилищном строительстве (на 31 декабря 2024 года: 1,091,860 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 35.

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 2025 и 2024 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 «Нурбанк», АО «Altyn Bank», АО «Банк Фридом Финанс Казахстан», АО «Банк «Bank RBK» на срок от 3 месяцев до одного года со ставкой вознаграждения 10.00%- 18.30%.

На 31 декабря 2025 и 2024 годов банковские вклады в долларах США в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит», АО «Банк RBK» на срок от 6 месяцев до 1 года со ставкой вознаграждения 0.60%- 1.20%.

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

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Приобретенные финансовые инструменты	2,094,773	9,645,971
На 31 декабря	2,094,773	9,645,971

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Прибыль от изменения справедливой стоимости прочих финансовых активов составила 439,400 тыс. тенге (в 2024 году: прибыль в размере 1,121,504 тыс. тенге). Средняя доходность по прочим финансовым активам в тенге и долларах составила 7.8% и 6.0%, соответственно (в 2024 году: в тенге и долларах 3% и 4.36%).

17. КАПИТАЛ**Дивиденды**

В 2025 году Группа объявила дивиденды в размере 37,869,697 тыс. тенге по результатам деятельности за 2024 год (в 2024 году: 32,363,991 тыс. тенге по результатам деятельности за 2023 год). В 2025 году Группа выплатила дивиденды в размере 34,725,147 тыс. тенге (в 2024 году: 33,169,100 тыс. тенге).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

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 2025 году резерв курсовых разниц при пересчете из других валют составил 55,050 тыс. тенге.

18. ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Облигации	76,699,921	46,296,289
Обеспеченные банковские займы	58,316,976	30,898,033
Прочие займы от связанных сторон (Примечание 34)	2,840,189	3,708,501
Прочие займы от третьих сторон	7,049,534	6,197,548
Вознаграждения к уплате	3,049,727	3,269,900
	147,956,347	90,370,271

<i>В тысячах тенге</i>	Ставка вознаграж- дения	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Облигации	7.25%-20.5%	78,996,863	48,047,775
АО "FORTEBANK"	8.25%	35,290,906	-
Прочие займы от связанных сторон	0%	2,876,947	3,708,502
Прочие займы от третьих сторон	4.25%	7,356,291	7,421,167
АО «Банк Развития Казахстана»	7%-19.58%	7,282,303	9,826,973
BEREKE BANK (ДОЧЕРНИЙ БАНК LESHA BANK LLC (PUBLIC))	19%-20.5%	5,959,006	-
АО «Bank RBK»	20.5%-22%	4,942,330	2,735,588
Акционерный Коммерческий Банк "Tenge Bank"	26%	2,349,172	-
АО «Народный банк Казахстана»	18.75%	854,107	1,323,316
АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»	1.8%-2.3%	-	17,306,950
Акционерный Инновационный Коммерческий Банк "Ипак Йули"	24%	2,048,422	-
		147,956,347	90,370,271

Краткосрочная часть	61,136,365	39,156,904
Долгосрочная часть	86,819,982	51,213,367
	147,956,347	90,370,271

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

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

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2025 год	2024 год
На 1 января		90,370,271	28,922,611
Получены займы		64,702,038	34,627,295
Выпуск облигаций		42,961,536	44,395,819
Выплата основного долга		(54,354,322)	(21,333,205)
Капитализированные затраты по займам	25	709,539	572,023
Начислены проценты	31	11,170,460	5,742,432
Выплата процентов		(11,109,450)	(4,939,802)
Курсовая разница		(4,245,069)	2,604,754
Взаимозачет с авансами выданными		(304,454)	-
Взаимозачет с займами выданными		-	(300)
Перевод в авансы полученные		747,854	(1,000,000)
Перевод из торговой и прочей кредиторской задолженности		1,448,500	185,174
Начисленный дисконт		-	(179,793)
Амортизация дисконта	31	530,081	547,571
Поступление при приобретении дочерней организации	36	7,690,648	-
Элиминации при приобретении дочерней организации		(1,949,278)	-
Прочие движения		(412,007)	225,692
На 31 декабря		147,956,347	90,370,271

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 35.

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Тенге	73,226,315	70,917,670
Доллар США	66,940,208	19,008,878
Узбекский сум	7,789,824	443,723
	147,956,347	90,370,271

АО «Народный банк Казахстана»

В 2024 году Группа получила заем 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 1,688,110 тыс. тенге (Примечание 11), а также гарантия связанных сторон на общую сумму 1,320,000 тыс. тенге.

В течение 2025 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 212,371 тыс. тенге (в 2024 году: 249,278 тыс. тенге) в состав незавершенного производства (Примечание 25).

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 2025 году Группа получила кредиты в размере 2,145,278 тыс. тенге и 1,755,228 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 7% и 19.58% соответственно и сроком до 24 сентября 2026 года.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены основные средства с балансовой стоимостью 1,832,651 тыс. тенге (Примечание 6).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****АО «Bank RBK»**

В 2023 году Группа получила заем 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 2025 году Группа получила заем в размере 1,500,000 тыс. тенге, с целью строительства футбольного комплекса, сроком до 23 июля 2031 года, с фиксированной ставкой вознаграждения 20.5%, и заем в размере 1,880,000 тыс. тенге, с целью строительства музыкальной школы, сроком до 5 ноября 2032 года, с фиксированной ставкой вознаграждения 22%.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены земельные участки Группы с балансовой стоимостью 4,929,700 тыс. тенге и здание детского сада с балансовой стоимостью 2,035,201 тыс. тенге, а также гарантия связанных сторон на общую сумму 15,450,000 тыс. тенге.

В течение 2025 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 160,626 тыс. тенге в состав незавершенного производства (Примечание 25).

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. Займы были погашены 100% в течение 2025 года.

В течение 2025 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 10,217 тыс. тенге в состав незавершенного производства (Примечание 25).

АО «Bereke Bank» (ДБ Lesha Bank LLC (Public))

В 2025 году Группа получила займы:

- в размере 4,000,000 тыс. тенге, сроком до 25 февраля 2027 года, со ставкой вознаграждения 20.5%;
- в размере 1,632,685 тыс. тенге, сроком до 22 июля 2026 года, со ставкой вознаграждения 19%;
- в размере 638,620 тыс. тенге, сроком до 25 августа 2026 года, со ставкой вознаграждения 19%.

В течение 2025 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 175,066 тыс. тенге в состав незавершенного производства (Примечание 25).

Акционерный Коммерческий Банк «Tenge Bank»

В марте 2025 года Группа открыла невозобновляемую мультивалютную (UZS/USD) кредитную линию с лимитом в 11,000 тыс. долларов. В рамках кредитной линии был получен заем в размере 56,200,285 тыс. сум с фиксированной ставкой вознаграждения 26% и сроком до 29 декабря 2027 года.

АО "ForteBank"

В 2025 году Группа получила заем в размере 69,741 тыс. долларов США, сроком до 21 августа 2028 года, с фиксированной ставкой вознаграждения 8.25%.

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

Акционерный Инновационный Коммерческий Банк "Ипак Йули"

В 2025 году Группа получила займы:

- в размере 58,346,178 тыс. сум, сроком до 10 февраля 2028 года, с фиксированной ставкой 24%.
- в размере 6,930,932 тыс. сум, сроком до 17 марта 2028 года, с фиксированной ставкой вознаграждения 24%.
- в размере 3,538,853 тыс. сум, сроком до 17 марта 2028 года, с фиксированной ставкой вознаграждения 24%.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

В качестве залогового обеспечения были предоставлены жилые помещения на сумму 528,401 тыс. тенге и нежилые помещения с балансовой стоимостью 751,202 тыс. тенге, а также гарантия связанных сторон на общую сумму 2,381,500 тыс. тенге.

Облигации

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

В марте 2024 года Группа выпустила облигаций в размере 7,000 тысяч долларов США, со сроком погашения до 18 марта 2026 года и ставкой вознаграждения 8%. Номинальная стоимость облигаций 100 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке AIX (Astana International Exchange). В течение 2025 года группа выплатила купон в размере 294,980 тыс. тенге.

В июне 2024 года Группа выпустила облигаций в размере 3,000 тысяч долларов США, со сроком погашения до 13 июня 2025 года и ставкой вознаграждения 8.7%. Номинальная стоимость облигаций 100,000 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке AIX (Astana International Exchange). Облигации были погашены 100% в июне 2025 года.

В июле 2024 года Группа выпустила облигаций в размере 7,000 тысяч долларов США, со сроком погашения до 9 июля 2026 года и ставкой вознаграждения 9.5%. Номинальная стоимость облигаций 100,000 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке AIX (Astana International Exchange). В течение 2025 года группа выплатила купон в размере 353,261 тыс. тенге

В октябре 2024 года Группа выпустила 3 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 течение 2025 года группа выплатила купон в размере 126,599 тыс. тенге
- в размере 15,000,000 тысяч тенге, со сроком погашения до 31 октября 2026 года и ставкой вознаграждения 17.25%. Облигации были выпущены на площадке KASE. Номинальная стоимость облигаций 1,000 тенге за 1 штуку. В течение 2025 года группа выплатила купон в размере 2,587,500 тыс. тенге
- в размере 15,000 тысяч долларов США, со сроком погашения до 31 октября 2026 года и ставкой вознаграждения 7.5%. Облигации были выпущены на площадке KASE. Номинальная стоимость облигаций 100 долларов США за 1 штуку. В течение 2025 года группа выплатила купон в размере 584,449 тыс. тенге.

В декабре 2024 года Группа выпустила облигации в размере 2,000,000 тысяч тенге, со сроком погашения до 20 декабря 2026 года и ставкой вознаграждения 18.75%. Номинальная стоимость облигаций 50,000 тыс. тенге за 1 штуку. По данному траншу было получено 1,950,000 тыс. тенге. Облигации были выпущены на площадке AIX. В течение 2025 года группа выплатила купон в размере 365,625 тыс. тенге

В декабре 2024 года Группа выпустила облигации в размере 60,000,000 тыс. сум со ставкой вознаграждения 25%. Номинальная стоимость облигации 100 тыс. сум за 1 штуку.

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).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

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

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

В мае 2025 года Группа выпустила облигации в размере 17,624,382 тыс. тенге со сроком погашения до 29 мая 2027 и ставкой вознаграждения 19.5%. Номинальная стоимость облигации 1,000 тенге за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке KASE.

В мае 2025 года Группа выпустила облигации в размере 2,000 тыс. долларов США со сроком погашения до 14 мая 2027 и ставкой вознаграждения 7.5%. Номинальная стоимость облигации 100 тыс. долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX). В течение 2025 года группа выплатила купон в размере 38,864 тыс. тенге

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

В июне 2025 года Группа выпустила облигации в размере 3,000 тыс. долларов США со сроком погашения до 12 июня 2027 и ставкой вознаграждения 7.5%. Номинальная стоимость облигации 100,000 тыс. долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX).

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

В декабре 2025 года Группа выпустила облигации в размере 2,500 тыс. долларов США со сроком погашения до 22 декабря 2027 и ставкой вознаграждения 7%. Номинальная стоимость облигации 100 тыс. долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке Astana International Exchange (AIX).

Займы, полученные от связанных сторон

Беспроцентная финансовая помощь от связанных сторон в основном относится к финансированию строительства объектов организаций 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 течение 2023 года Группой была открыта кредитная линия на общую сумму 10,500,000 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 4.25% и сроком до 2026 года.

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

В течение 2024 года в рамках кредитной линии Группа получила заем в размере 770,100 тыс. тенге сроком до 16 августа 2026 года. 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 42,915 тыс. тенге и земельные участки в размере 2,110,649 тыс. тенге.

19. РЕЗЕРВЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Обязательства после ввода в эксплуатацию	Резерв на бонусный фонд	Резерв по неиспользованным отпускным дням	Резерв по мотивационному вознаграждению менеджмента	ГРФ	Прочие резервы	Итого
На 1 января 2024 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	31	-	-	-	-	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
Начислено/ (восстановлено)		3,159,966	12,530,874	1,924,021	2,436,000	8,055,642	-	28,106,503
Использовано		(1,468,555)	(9,959,251)	(1,772,144)	(6,424,600)	(6,503,544)	(586,634)	(26,714,728)
Амортизация дисконта	31	-	-	-	-	1,918,946	-	1,918,946
На 31 декабря 2025 года								
		1,889,255	8,843,397	2,190,057	2,436,000	15,315,853	-	30,674,562
Краткосрочная часть		1,889,255	8,843,397	2,190,057	-	5,336,329	-	18,259,038
Долгосрочная часть		-	-	-	2,436,000	9,979,524	-	12,415,524
Итого на 31 декабря 2025 года								
		1,889,255	8,843,397	2,190,057	2,436,000	15,315,853	-	30,674,562

Гарантийный резервный фонд

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.

Гарантийный резервный фонд представляет собой оценочное обязательство, рассчитанное в размере 1.54% от общей стоимости объекта недвижимости, и признается в момент его ввода в эксплуатацию. Оценка ставки 1.54% основана на фактически понесенных расходах по проектам Группы за прошлые периоды (2024 год: 1.6%). 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

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 действовала в течение трехлетнего периода, успешное завершение которого обеспечивает участников программы вознаграждением, распределенного согласно доле и показателям чистой операционной прибыли после налогов без учета начисленного резерва по EVA программе каждой бизнес-единицы. В конце 2024 года программа завершилась, по итогам завершения в 2025 году Группа выплатила вознаграждение в размере 5,491,239 тыс. тенге.

В 2025 году Группа запустила новую трехлетнюю программу вознаграждения менеджмента («LTP»), успешное завершение которой обеспечивает участников программы установленным вознаграждением, распределенным согласно доле и показателям чистой операционной прибыли Группы после налогов.

По состоянию на 31 декабря 2025 года, приведенная стоимость обязательства по данной программе была рассчитана с использованием ставки дисконтирования 15.22% (31 декабря 2024 года: 11.8%), представляющей собой доходность государственных облигаций на конец отчетного года, срок погашения которых приблизительно равен сроку действия программы и которые выражены в тенге.

20. ГАРАНТИЙНЫЕ УДЕРЖАНИЯ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2025 год	2024 год
На 1 января		12,264,761	9,636,715
Удержано		7,734,028	3,675,256
Выплачено		(1,565,348)	(686,252)
Признание дисконта		-	(1,576)
Амортизация дисконта	31	285,443	795,480
Перевод в авансы полученные		(913,999)	(579,011)
Взаимозачет с авансами выданными		(50,685)	(35,300)
Прочие движения		(776,801)	(540,551)
		16,977,399	12,264,761
		31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
<i>В тысячах тенге</i>			
Краткосрочная часть		10,908,748	9,945,633
Долгосрочная часть		6,068,651	2,319,128
		16,977,399	12,264,761

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 35.

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% (2024 год: 13.5%). Группа производит возврат гарантийных удержаний в полном объеме по истечении гарантийного срока. По истечении гарантийного срока, гарантийные удержания подлежат уплате по требованию субподрядчиков.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

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.

21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая кредиторская задолженность перед третьими сторонами		177,345,441	113,092,789
Торговая кредиторская задолженность перед связанными сторонами	34	37,049,263	6,429,659
Задолженность перед сотрудниками		2,896,554	1,134,973
		217,291,258	120,657,421
Краткосрочная часть		199,173,072	92,825,905
Долгосрочная часть		18,118,186	27,831,516
		217,291,258	120,657,421

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Тенге	151,031,037	81,567,829
Доллар США	53,759,429	35,673,167
Узбекский сумм	9,995,096	2,773,575
Евро	1,679,735	481,991
Российские рубли	495,924	118,942
Китайский юань	287,101	
Фунт стерлингов	42,936	41,917
	217,291,258	120,657,421

Информация о подверженности Группы риску ликвидности и валютному риску раскрыта в Примечании 35.

В течение 2024-2025 гг. 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 20.55% (2024: 17.91%) для обязательств в тенге и 7.5%, 8.5% для обязательств в дол. США. Первоначальное признание дисконта в сумме 5,043,217 тыс. тенге (2024: 6,491,621 тыс. тенге) было отражено как уменьшение стоимости земельных участков в составе запасов в течение 2025 года (Примечание 11). В течение 2025 года в стоимость проектов в активной фазе строительства, была включена капитализация высвобождения дисконта по задолженности за приобретение земельных участков в сумме 5,546,169 тыс. тенге (2024: 4,855,890 тыс. тенге) (Примечание 11) и в сумме 215,434 тыс. тенге и 1,188,807 тыс. тенге в качестве финансовых расходов и доходов по курсовой разнице, соответственно, по земельным участкам, по которым активная фаза строительства еще не началась.

22. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Обязательства по договору от третьих лиц		1,273,708,788	773,962,953
Обязательства по договору от связанных сторон	34	1,669,354	2,775,203
		1,275,378,142	776,738,156

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

Обязательства по договору относятся к prepaid возмещению, полученному от покупателей за объекты недвижимости, выручка по которым признается в момент ввода объектов в эксплуатацию. Сумма 617,025,250 тыс. тенге, признанная в составе обязательств по договору на начало отчетного года, была отражена как выручка за год, закончившийся 31 декабря 2025 года (в 2024 году: 333,986,264 тыс. тенге). Вся полная величина обязанности к исполнению, невыполненной на конец отчетного периода, ожидается к признанию в выручке в течение следующих двух лет.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года обязательства по договору включали существенный компонент финансирования в размер 87,060,484 тыс. тенге и 57,727,470 тыс. тенге соответственно, который был рассчитан по ставке 20.5% с октября 2025 года, 17.25% с октября 2024 по сентябрь 2025 года и 19% с января по сентябрь 2024 года, представляющей собой средневзвешенную ставку выпущенных облигации Группы.

23. АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Авансы полученные от третьих лиц		3,013,986	1,463,144
Авансы полученные от связанных сторон	34	32,002	123,972
		3,045,988	1,587,116

24. ВЫРУЧКА

Выручка по направлениям

<i>В тысячах тенге</i>	2025 год	2024 год
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости*	937,301,177	518,292,084
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости*	108,192,009	59,603,424
Доход от реализации строительно-монтажных работ	10,752,425	1,010,671
Прочая выручка	3,196,122	3,557,454
	1,059,441,733	582,463,633

*В 2025 году выручка от реализации объектов недвижимости включала существенный компонент финансирования в размере 98,727,470 тыс. тенге (в 2024 году: 45,988,640 тыс. тенге).

В 2025 году 96% выручки получено на территории Республики Казахстан (в 2024 году: 99%). 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 22.

Частная компания «VI Development» Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

В тысячах тенге	г. Астана		г. Алматы		г. Шымкент		Элиминации		Итого по сегментам		Корректировки*		Всего	
	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости	554,316,247	295,051,504	160,293,945	125,284,007	137,254,049	51,896,326	88,691	-	851,952,932	472,231,837	85,348,245	46,060,247	937,301,177	518,292,084
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости*	53,817,317	25,380,928	21,973,190	23,829,877	19,276,183	5,160,325	-	-	95,066,690	54,371,130	13,125,319	5,232,294	108,192,009	59,603,424
Доход от реализации строительно-монтажных работ	866,860	135,675	9,797,670	874,996	87,895	-	-	-	10,752,425	1,010,671	-	-	10,752,425	1,010,671
Прочая выручка	1,598,506	2,314,915	718,300	1,126,694	1,062,468	300,016	-	-	3,379,274	3,741,625	(183,152)	(184,171)	3,196,122	3,557,454
Выручка сегмента	610,598,930	322,883,022	192,783,105	151,115,574	157,680,595	57,356,667,21	-	-	961,151,321	531,355,263	98,290,412	51,108,370	1,059,441,733	582,463,633

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

25. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ

<i>В тысячах тенге</i>	2025 год	2024 год
Себестоимость реализованных объектов жилой недвижимости	711,671,492	388,382,458
Себестоимость реализованных объектов коммерческой недвижимости	82,554,859	37,097,386
Себестоимость реализованных строительно-монтажных работ	8,686,809	720,032
Себестоимость прочей выручки	1,072,102	1,839,193
	803,985,262	428,039,069

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2025 год	2024 год
Сырье и материалы		425,950,389	239,496,917
Строительно-монтажные работы		261,646,545	112,750,496
Существенный компонент финансирования (затраты на заимствования)	11	72,545,216	41,516,532
Земельные участки		49,386,243	14,911,048
Услуги транспорта и механизмов		46,502,288	20,501,622
Проектирование		35,097,805	18,182,091
Заработная плата и соответствующие налоги		27,442,326	17,525,606
Услуги предоставления персонала		9,023,284	4,288,117
Начисление резерва на гарантийное обслуживание	19	8,055,642	8,460,691
Высвобождение дисконта по задолженности за земельные участки	11	5,546,169	4,855,890
Услуги технического надзора и мониторинга строительства		5,319,255	3,185,528
Безопасность и охрана труда		4,198,946	1,871,415
Комиссия по ФГЖС		3,308,801	1,624,061
Электроэнергия		3,307,730	2,929,320
Уборка помещений		2,369,522	2,591,912
Охрана объектов		2,131,592	1,420,851
Инженерные работы		1,893,549	1,436,445
Сертификация продукции и услуг		1,889,813	952,452
Питание сотрудников		1,068,115	508,828
Резерв по неиспользованным отпускам		1,022,286	607,161
Аренда		932,616	418,570
Ремонт и обслуживание		779,411	782,628
Вознаграждение по займам	18	709,539	572,023
Коммунальные услуги		621,228	680,438
Износ и амортизация		170,880	2,960,778
Прочее		6,417,195	3,840,746
Итого производственные затраты		977,336,385	508,872,166
Изменение в готовой продукции	11	10,300,229	5,635,824
Изменение в незавершенном производстве	11	(177,147,808)	(79,914,046)
Расходы по гарантийному обслуживанию, понесенные за счет резерва	19	(6,503,544)	(6,554,875)
Итого себестоимость		803,985,262	428,039,069

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

26. РАСХОДЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ

<i>В тысячах тенге</i>	2025 год	2024 год
Маркетинг и реклама	12,781,928	7,321,393
Агентские и риэлторские услуги	4,836,761	2,811,644
Заработная плата и соответствующие налоги	4,094,218	2,882,026
Транспортные расходы	619,558	359,617
Износ и амортизация	51,101	51,561
Прочее	100,777	417,949
	22,484,343	13,844,190

27. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2025 год	2024 год
Заработная плата и связанные налоги	32,896,164	19,211,122
Спонсорство и благотворительность	12,207,552	5,537,627
Корпоративные расходы	4,908,889	2,877,156
Консультационные услуги	3,777,651	871,886
Аренда	3,670,052	2,379,022
ИТ услуги	3,356,782	1,362,615
Профессиональные услуги	3,048,548	1,547,006
Пользование товарным знаком*	3,000,516	923,142
Расходы на обучение	1,980,046	1,421,699
Услуги банка	1,920,984	1,021,032
Командировочные расходы	1,061,694	817,345
Налоги и платежи в бюджет	1,033,559	560,363
Износ и амортизация	956,798	825,467
Материалы	943,028	653,950
НДС (неразрешенный зачет)	632,492	102,941
Ремонт и обслуживание	496,168	775,304
Представительские расходы	398,606	299,945
Услуги связи	165,801	99,594
Страхование	127,272	104,270
Прочее	3,730,418	2,664,195
	80,313,020	44,055,681

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

Стоимость аудиторских услуг в 2025 году составила 249,219 тыс. тенге (2024 год: 177,874 тыс. тенге).

28. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2025 год	2024 год
Доход от выбытия долгосрочных активов	2,410,099	529,834
Штрафы, пени к получению	1,500,470	926,176
Доход от списания задолженности	1,337,267	438,226
Суммовая разница	624,970	53,932
Доходы от операционной аренды	16,611	62,057
Доход от восстановления стоимости ТМЦ	-	206,491
Прочее	2,808,643	2,124,067
	8,698,060	4,340,783

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****29. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ**

<i>В тысячах тенге</i>	2025 год	2024 год
Расход от выбытия долгосрочных активов	4,073,749	187,518
Штрафы и пени	2,917,201	1,035,841
Убыток от реализации активов	2,624,666	420,595
Убыток от переоценки ранее удерживаемой доли при приобретении бизнеса (Примечание 36)	2,278,535	-
Суммовая разница	826,847	536,184
Расход от покупки дочерних организаций	615,337	-
Износ и амортизация	210,124	214,625
Эскизное проектирование по несостоявшимся проектам	51,151	61,664
Прочее	4,438,254	2,370,269
	18,035,864	4,826,696

30. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2025 год	2024 год
Процентный доход по банковским вкладам	46,495,567	20,044,545
Доход от государственных субсидий	1,572,258	617,135
Процентный доход по ценным бумагам	524,825	977,199
Прочие доходы	9,733	296,892
	48,602,383	21,935,771

31. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2025 год	2024 год
Списание существенного компонента финансирования	11	32,795,000	15,111,487
Процентные расходы по займам полученным	18	11,170,460	5,742,432
Амортизация дисконта по гарантийному резервному фонду	19	1,918,946	1,742,237
Амортизация дисконта по обязательствам по займам полученным	18	530,081	547,571
Амортизация дисконта по гарантийным удержаниям	20	285,443	795,480
Амортизация дисконта по кредиторской задолженности		215,434	3,552,306
Начисление дисконта по займам выданным		13,688	-
Процентные расходы по прямому РЕПО		-	720,096
		46,929,052	28,211,609

32. ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ

<i>В тысячах тенге</i>	2025 год	2024 год
Расходы по текущему корпоративному подоходному налогу	32,373,349	23,352,620
Расходы по отложенному подоходному налогу	(11,127,852)	(7,282,039)
Корректировка прошлых лет	773,730	-
Корректировка отложенного налога по приобретенным компаниям	559,245	-
Корректировка отложенного налога по выбывшим компаниям	-	(126,019)
Итого расходы по подоходному налогу	22,578,472	15,944,562

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% в 2025 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 2025 и 31 декабря 2024 года.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

Некоторые компании Группы ведут свою операционную деятельность в Специальных Экономических Зонах («СЭЗ») и на Международной Финансовом Центре г. Астаны (МФЦА), 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 и на МФЦА, освобождены от уплаты корпоративного подоходного налога по приоритетным видам деятельности.

Сверка эффективной ставки налога:

<i>В тысячах тенге</i>	2025 год	%	2024 год	%
Прибыль до налогообложения	145,187,807	100.0	91,800,972	100.0
Официальная ставка подоходного налога	20%		20%	
Подоходный налог, рассчитанный по ставке налога	29,037,561	20.0	18,360,194	20.0
Налоговый эффект постоянных разниц:				
Необлагаемые доходы на МФЦА	(4,979,614)	(3.4)	(488,318)	(0.5)
Результаты деятельности компаний, оперирующих в СЭЗ	(3,007,549)	(2.1)	(2,139,568)	(2.3)
Необлагаемые процентные доходы по облигациям внутри Группы на АИХ	(2,927,444)	(2.0)	(3,321,445)	(3.6)
Необлагаемый доход по приросту ценных бумаг	(1,854,372)	(1.3)	-	-
Корпоративные и представительские расходы	1,514,357	1.0	766,947	0.8
Спонсорская помощь	1,371,394	0.9	396,512	0.4
Корректировка прошлых лет	773,730	0.5	(854,377)	-(0.9)
Изменение в непризнанных налоговых активах	808,515	0.6	3,307,867	3.6
Прибыль от совместных предприятий	484,686	0.3	(1,194,101)	(1.3)
Корректировка отложенного налога по выбывшим компаниям	-	-	(126,019)	(0.1)
Прочие невычитаемые расходы	1,357,208	0.9	1,236,870	1.3
Итого расходы по подоходному налогу	22,578,472	15.6	15,944,562	17.4

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	Отражено в прибыли или убытке	Эффект от приобретения бизнеса	31 декабря 2025 года
Отложенные налоговые активы:				
Переносимые налоговые убытки	8,525,732	3,812,930	-	12,338,662
Запасы	4,205,954	3,161,230	-	7,367,184
Резерв по гарантийному обслуживанию	2,336,947	1,032,491	-	3,369,438
Существенный компонент финансирования	2,130,192	746,321	-	2,876,513
Резерв по дебиторской задолженности	878,156	492,759	-	1,370,915
Дисконт по кредиторской задолженности и займам полученным	1,233,855	(78,173)	-	1,155,682
Актив по договору	-	775,860	-	775,860
Вознаграждения по займам	146,847	11,018	-	157,865
Налоги к уплате	82,809	108,675	-	191,484
Начисленные обязательства	271,725	(205,942)	-	65,783
Дисконт по гарантийным удержаниям	-	(57,089)	-	(57,089)
Основные средства, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы	-	(145,043)	-	(145,043)
Прочие резервы	2,777,818	(152,820)	-	2,624,998
	22,590,035	9,502,217	-	32,092,252
Непризнанные отложенные налоговые активы	(3,802,048)	808,515	-	(2,993,533)
Активы по отложенному налогу	18,787,987	10,310,732	-	29,098,719
Отложенные налоговые обязательства:				
Запасы	-	-	(20,669,066)	(20,669,066)
Обязательства по договору	-	-	10,879,633	10,879,633
Переносимые налоговые убытки	-	-	415,987	415,987
Начисленные обязательства	-	-	391,703	391,703
Резерв по гарантийному обслуживанию	-	-	42,717	42,717
Актив по договору	(561,488)	561,488	-	-
Дисконт по гарантийным удержаниям	(159,096)	159,096	-	-
Основные средства, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы	(96,536)	96,536	-	-
Обязательства по отложенному налогу	(817,120)	817,120	(8,939,026)	(8,939,026)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

<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
Основные средства, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы	217,238	(70,391)	146,847
Вознаграждения по займам	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)

По состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 года Группа не признала отложенные налоговые активы в размере 2,993,533 тыс. тенге и 3,802,048 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.

33. ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

В течение 2025 года Группа реализовала дочерние организации третьим сторонам:

№	Наименование компании	Дата		Вид деятельности
		Выбытия	Месторасположение	
1	ТОО «Town House»	23.12.2025	Казахстан	Уполномоченная компания
2	ТОО «4BROTHERS GROUP»	29.01.2025	Казахстан	Застройщик
3	ТОО «Аль-Курылыс»	29.01.2025	Казахстан	Держатель активов (ЗУ)
4	ТОО «Ар-Сун»	29.01.2025	Казахстан	Держатель активов (ЗУ)
5	ТОО «Нар-Курылыс 2020»	29.01.2025	Казахстан	Держатель активов (ЗУ)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

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

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	На дату выбытия
Долгосрочные активы		32,421
Краткосрочные активы		71,430
Итого активов		103,851
Долгосрочные обязательства		-
Краткосрочные обязательства		(657,905)
Итого обязательств		(657,905)
Итого чистые обязательства		(554,054)
Цена сделки		120
Доход от выбытия дочерних организаций	28	(553,934)

Результат деятельности дочерних предприятий до даты выбытия представлен следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	На дату выбытия
Выручка	-
Результаты операционной деятельности	82,527
Итого убыток/доход	82,527

34. 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 2025 и 31 декабря 2024 года, приводятся ниже.

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	6,652,905	15,295,112
Займы выданные компаниям VI Group	8	31,374,086	14,139,169
Займы выданные акционерам	8	427,980	7,963,765
Авансы выданные	10	8,369,719	4,044,674
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	(37,049,263)	(6,429,659)
Займы полученные	18	(2,876,947)	(3,708,502)
Обязательства по договору	22	(1,669,354)	(2,775,203)
Инвестиции в финансовые активы	14	78,647,942	8,324,631
Обязательства по инвестициям в финансовые активы	14	19,446,270	-
Авансы полученные	23	(32,002)	(123,972)

По состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 года Группа признала резерв по сомнительным долгам связанных сторон в размере 1,615,185 тенге и 1,305,271 тыс. тенге, соответственно.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

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

По состоянию на 31 декабря 2025 года по банковским займам в качестве залогового обеспечения Группа получила от связанных сторон гарантии на общую сумму 19,151,500 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: 13,995,313 тыс. тенге и нежилые помещения с балансовой стоимостью 460 тыс. тенге).

По состоянию на 31 декабря 2025 года земельные участки балансовой стоимостью 4,742,706 тыс. тенге и основные средства Группы на общую сумму 1,832,652 тыс. тенге были представлены в качестве обеспечения по займам связанных сторон (на 31 декабря 2024 года: 437,122 тыс. тенге и 2,313,791 тыс. тенге) (Примечания 6 и 11)

<i>В тысячах тенге</i>	2025 год	2024 год
Продажи	4,271,596	14,340,617
Выручка	-	11,728,364
Приобретения	60,623,269	22,168,471
Прочие доходы	2,656,330	1,813,610
Финансовые доходы	714,701	-
Финансовые расходы	35,919	15,018
Доходы от сторно обесценения финансовых активов	882,982	884,134

Продажи связанным сторонам

Продажи связанным сторонам в 2025 году в основном представлены продажей товарно-материальных запасов и оказанием услуг.

Приобретения у связанных сторон

Приобретения группы в 2025 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 2025 ключевой управленческий персонал Группы состоял из 19 человек (на 31 декабря 2024 года: 13 человек). Общая сумма вознаграждения, начисленная ключевому управленческому персоналу, включенная в общие и административные расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, составляет 5,414,899 тыс. тенге за год, закончившийся 31 декабря 2025 года (в 2024 году: 1,340,725 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. В конце 2024 года программа завершилась, по итогам завершения в 2025 году Группа выплатила вознаграждение в размере 5,491,239 тыс. тенге.

В 2025 году Группа запустила новую трехлетнюю программу вознаграждения менеджмента («LTI»), успешное завершение которой обеспечивает участников программы установленным вознаграждением, распределенным согласно доле и показателям чистой операционной прибыли Группы после налогов.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

Финансовые гарантии

По состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 года задолженность к получению, включая займы, авансы и гарантии, выданные связанным сторонам, гарантируется Частной компанией «VI Group» Ltd и подлежит погашению в случае неисполнения обязательств любой из связанных сторон, несмотря на контрактные сроки погашения, указанные в индивидуальных договорах.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа выдала гарантии в отношении кредитных линий, открытых связанной стороной в АО «Банк Развития Казахстана» в сумме 7,000,000 тыс. тенге (в 2024 году: 15,850,000 тыс. тенге). В то же время, Группа получила заверения от Материнской компании, в которых Материнская компания полностью освобождает Группу от каких-либо обязательств по данной кредитной линии, и в случае ее исполнения, гарантирует Группе компенсацию любых убытков. Финансовые гарантии относятся к стадии 1 с внутренним рейтингом ВВ.

В течение 2025 года Группа инвестировала в фонд связанных сторон в размере 78,561,805 тыс. тенге, которая прогарантирована конечным бенефициаром Группы.

35. 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 2025 года						
В тысячах тенге	Прим.	Текущая стоимость	Справедливая стоимость	Справедливая стоимость по уровням оценки		
				Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3
Прочие финансовые активы	16	2,094,773	2,094,773	2,094,773	-	-
Займы, полученные с фиксированной ставкой вознаграждения	18	147,956,347	147,385,233	-	147,385,233	-
Займы, выданные	8	33,313,416	32,785,238	32,158,240	626,998	-
Инвестиции в финансовые активы	14	78,647,942	78,647,942	-	-	78,647,942

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	16	9,645,971	9,645,971	9,645,971	-	-
Займы, полученные с фиксированной ставкой вознаграждения	18	90,370,271	90,758,028	-	90,758,028	-
Займы, выданные	8	23,791,264	23,556,028	22,977,529	578,499	-
Инвестиции в финансовые активы	14	8,324,631	8,324,631	-	-	8,324,631

По состоянию 31 декабря 2025 года справедливая стоимость активов приблизительно равна их балансовой стоимости.

Инвестиции в финансовые активы представляют собой инвестиции в Фонд, осуществляемые в целях накопления средств для инвестирования Акционерами Компании в международный бизнес и учитываются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

Для определения справедливой стоимости вложений в данный Фонд за годы, закончившиеся 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года, Группа использовала отчеты, предоставляемые управляющим менеджером. Использованный подход, при составлении отчетов управляющим менеджером портфелей предполагает оценку справедливой стоимости чистых активов базовых инвестиций, находящихся в собственности фонда. По сравнению с прошлым годом, изменений в подходе по оценке справедливой стоимости не было. Данные вложения классифицированы в Уровень 3 иерархии справедливой стоимости, поскольку оценка основана на значимых ненаблюдаемых исходных данных и суждениях руководства.

Оценка справедливой стоимости инвестиции в фонд основана на значимых ненаблюдаемых исходных данных, включая (не ограничиваясь):

- ожидаемые цены реализации объектов/единиц (GDV) по проектам;
- ставка дисконта/риск дисконт, применяемый в моделях проектов;
- девелоперская маржа;
- параметры площадей (например, GFA/GLA) и предпосылки по стоимости земли на основе ограниченного набора сопоставимых сделок;
- отдельные допущения по структуре затрат и стадии готовности проектов.

Справедливая стоимость инвестиции в фонд, как правило, увеличилась бы, если бы:

- ожидаемые цены реализации по проектам были выше; и/или
- применяемые риск дисконты были ниже; и/или
- принятая девелоперская маржа была ниже; и/или
- оценка стоимости земли (на основе сопоставимых сделок/площадей) была выше.

И наоборот, справедливая стоимость снизилась бы при противоположных изменениях допущений. В ряде случаев входные данные взаимосвязаны (например, снижение цен реализации может сопровождаться ростом риск дисконта), что может усиливать влияние на оценку.

Руководство Группы проанализировало чувствительность справедливой стоимости инвестиций, классифицированных в Уровень 3 иерархии справедливой стоимости, к изменениям значимых ненаблюдаемых исходных данных и пришло к выводу, что изменение ключевых ненаблюдаемых допущений в пределах разумно возможных альтернатив на отчетную дату не приведет к существенному изменению справедливой стоимости инвестиций. Данный вывод обусловлен тем, что по состоянию на 31 декабря 2025 года значительная часть базовых активов/проектов фонда находится на ранних стадиях реализации и представлена, в частности, приобретением земельных участков, ограниченными денежными средствами и/или авансами по приобретению земельных участков, а также проектами, по которым основные строительные работы отсутствуют либо не являются существенными на отчетную дату.

Разбивка по географическому признаку инвестиций самого фонда, относящихся к уровню 3 иерархии оценок справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2025 года, представлена следующим образом: ОАЭ – 73,637,243 тыс. тенге, США - 4,924,562 тыс. тенге (31 декабря 2024 года: ОАЭ - 7,534,599 тыс. тенге, США - 789,687 тыс. тенге). Инвестиции обеспечены гарантией конечного бенефициара.

Непрямые инвестиции раскрываются в соответствии с представленной стоимостью чистых активов инвестиций, непрямые инвестиции — это инвестиции в фонды без права управления ими и получении лишь доли в инвестиционном портфеле.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

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

Основные принципы управления рисками

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

Кредитный риск

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

Продажа квартир физическим лицам

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

Дебиторская задолженность организаций

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

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

Уровень кредитного риска

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

Максимальная величина кредитного риска по состоянию на отчетную дату составляла:

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	45,466,471	32,506,375
Займы выданные	8	31,890,790	22,469,948
Активы по договору, краткосрочная часть		10,437	13,203
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	13,292,192	19,318,783
Денежные средства и их эквиваленты	15	314,076,051	292,734,519
Инвестиции в финансовые активы	14	78,647,942	8,529,454
Прочие финансовые активы		2,094,773	9,645,971
		485,478,656	385,218,253

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

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2025 год	2024 год
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	(2,690,310)	(24,623)
Займы выданные	8	(101,310)	293,012
Банковские депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	(73,326)	(25,982)
Денежные средства и их эквиваленты	15	2,699	13,631
Прочие финансовые активы		(246,162)	(376,799)
		(3,108,409)	(120,761)

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 2025 года	31 декабря 2024 года
В пределах страны	61,470,520	49,323,153
За пределами страны	15,897,178	5,666,373
	77,367,698	54,989,526

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 2025 года	
	Брутто	Резерв
До востребования	246,591	-
Текущая дебиторская задолженность	23,026,251	-
Просроченная от 1 до 30 дней	3,510,145	(559,619)
Просроченная от 31 до 90 дней	918,372	(258,162)
Просроченная от 3 до 6 месяцев	219,543	(113,598)
Просроченная от 6 до 12 месяцев	1,017,296	(743,846)
Просроченная на срок более года	4,874,555	(4,869,931)
	33,812,753	(6,545,156)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

<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)

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 2025 года	
	Не являющиеся кредитно-обесцененными	Кредитно-обесцененные
Внутренний рейтинг В-	361,580	-
Внутренний рейтинг ВВ	35,033,464	-
Внешний рейтинг ВВВ	325,750	-
Внутренний рейтинг С	14,553,393	-
Внутренний рейтинг D	-	1,508,772
Итого валовая балансовая стоимость	50,274,187	1,508,772
Резерв под убыток от обесценения	(174,086)	(1,508,772)
	50,100,101	-

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2024 года	
	Не являющиеся кредитно-обесцененными	Кредитно-обесцененные
Внешний 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	-

Значительная часть задолженности с присвоенным внутренним рейтингом ВВ в размере 33,374,192 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года 24,759,419 тыс. тенге) представлена задолженностью связанных сторон, по которым у руководства Группы имеются заверения от VI Group и акционеров о том, что данная задолженность управляется в интересах ликвидности VI Group в целом и что данная задолженность будет погашена по требованию Группы денежными средствами, либо проведением взаимозачетов между связанными сторонами. Соответственно, суммы ожидаемых кредитных убытков в отношении этой задолженности, помимо кредитно-обесцененной, являются незначительными. Группа создает оценочный резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, который представляет собой оценку величины ожидаемых кредитных убытков.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

Оценка ожидаемых кредитных убытков для предприятий

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков по состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 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 2025 PD	12 месяцев 2024 PD
Внешний рейтинг BBB	3.13%	2.66%
Внутренний рейтинг BB	1.62%	1.58%
Внутренний рейтинг B-	1.94%	2.50%
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 2025 года у Группы имелись банковские вклады, денежные средства и их эквиваленты и залоговые депозиты, ограниченные в использовании, размещенные в банках второго уровня на общую сумму 327,368,243 тыс. тенге (на 31 декабря 2024 года: 312,053,302 тыс. тенге), которая отражает максимальный уровень подверженности Группы кредитному риску.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

Денежные средства были размещены в следующих финансовых институтах:

<i>В тысячах тенге</i>	Рейтинговое агентство	Кредитный рейтинг	Балансовая стоимость	
			31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
АО «Банк «Bank RBK»	S&P's	BB	80,705,041	69,672,515
АО «ForteBank»	S&P's	BB	72,534,809	40,203,841
АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»	S&P's	B+	61,218,527	71,426,836
АО «Евразийский Банк»	S&P's	BB	53,039,609	40,262,054
АО «Банк ЦентрКредит»	S&P's	BBB-	21,339,365	46,010,146
АО «Bereke Bank»	S&P's	B+	10,235,365	22,256,240
Ирак Yo'li Banki	Moody's	B1	9,748,692	823,403
АО «Народный Банк Казахстана»	S&P's	BBB-	8,482,521	15,860,444
АО «Altyn Bank»	S&P's	BBB	7,203,790	-
АО «Нурбанк»	S&P's	B	1,131,762	1,528
АО «Асакабанк»	Fitch ratings	BB-	766,102	-
InFinBank	Moody's	B1	495,359	-
Bank of America	S&P's	A+	246,548	257,717
АКБ "Узпромстройбанк"	Fitch ratings	BB	264,593	-
АО «Tenge Bank»	Moody's	BA3	36,626	139,810
АО «Банк Астаны»	S&P's	DDD	30,558	30,558
АО «Kaspi Bank»	S&P's	BBB-	30,340	14,309
Azerbaucan Veibrxalc Banki	Fitch ratings	B-	24,074	15,474
АО «AsiaCredit Bank»	S&P's	DDD	5,759	5,759
АО «Alatau City Bank»	S&P's	BB-	4,727	-
Ориент Финанс Банк	S&P's	B+	2,241	-
АО «Tengri Bank»	S&P's	DDD	249	954
АО «Банк Развития Казахстана»	S&P's	BBB-	5	5
АО «First Heartland Jusan Bank»	S&P's	BB-	-	5,179,500
Итого валовая балансовая стоимость			327,546,662	312,161,093
Резерв под убыток от обесценения			(178,419)	(107,791)
			327,368,243	312,053,302

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

Частная компания «BI Development» Ltd.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Риск ликвидности

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

Подверженность риску ликвидности

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

		Денежные потоки по договору									
31 декабря 2025 года		Прим.	Балансовая стоимость	До		3 - 6 месяцев	6 - 12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<i>В тысячах тенге</i>				востребования	1-3 месяца						
Займы полученные	18	147,956,347	3,516,743	14,182,777	7,683,668	49,767,445	60,248,946	38,755,334	284,528	174,439,441	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	217,291,258	50,118,915	112,810,258	3,835,236	32,408,663	14,067,002	9,765,120	-	223,005,194	
Гарантийные удержания	20	16,977,399	8,436,057	457,250	608,664	1,406,776	511,946	6,170,213	-	17,590,906	
Прочие краткосрочные финансовые обязательства		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		382,225,004	62,071,715	127,450,285	12,127,568	83,582,884	74,827,894	54,690,667	284,528	415,035,541	

		Денежные потоки по договору									
31 декабря 2024 года		Прим.	Балансовая стоимость	До		3 - 6 месяцев	6 - 12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<i>В тысячах тенге</i>				востребования	1-3 месяца						
Займы полученные	18	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	21	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	20	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	

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 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

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

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

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Финансовые активы		Финансовые обязательства	
		31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы выданные	8	9,665,903	5,714,973	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	25,907	8,517	-	-
Банковские депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	9	2,342,769	199,637	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	15	23,864,407	14,816,765	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	-	-	(66,260,221)	(39,089,592)
Займы полученные	18	-	-	(74,730,032)	(19,452,601)
		35,898,986	20,739,892	(140,990,253)	(58,542,193)

В течение года применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

<i>В тысячах тенге</i>	Средний обменный курс	Обменный курс «спот»	Обменный курс «спот»
	2025 год	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
1 доллар США	521.37	502.57	523.54
1 евро	589.38	591.68	546.47
1 российский рубль	6.26	6.42	4.99
1 фунт стерлингов	687.38	679.37	659.08
1 азербайджанских манат	307.59	296.50	308.87
100 узбекских сумов	4.16	4.18	4.06

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 2025 года

<i>В тысячах тенге</i>	Укрепления		Ослабление	
	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток
2025 год	(21,018,253)	(21,018,253)	21,018,253	21,018,253
2024 год	(5,895,534)	(5,895,534)	5,895,534	5,895,534

Риск изменения процентной ставки

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 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 2025 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 16.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

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

Следующие организации были включены в данную консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2025 года:

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
1	ТОО «ABA Village»	Застройщик	100%
2	ТОО «Abyroi Build»	Уполномоченная компания	100%
3	ТОО «Adal Towers»	Уполномоченная компания	100%
4	ТОО «ADD Building»	Уполномоченная компания	100%
5	ООО «ADD-ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
6	ТОО «Affix»	Уполномоченная компания	100%
7	ЧК «AIF LTD.»	Уполномоченная компания	100%
8	ООО «AJJ ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
9	ТОО «AkBulak Tower»	Уполномоченная компания	100%
10	ТОО «Albion Build»	Уполномоченная компания	100%
11	ТОО «Alem Stroy HC»	Уполномоченная компания	100%
12	ТОО «Almaty Building Project»	Уполномоченная компания	100%
13	ТОО «Almaty Engineering Solution»	Уполномоченная компания	100%
14	ТОО «AM Construction»	Уполномоченная компания	100%
15	ООО «AMIR ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
16	ООО «Architects Development»	Застройщик	100%
17	ТОО «Arena Camp»	Прочие	100%
18	ТОО «Arman Qala Building»	Уполномоченная компания	100%
19	ТОО «Armay City»	Уполномоченная компания	100%
20	ТОО «Arzu Co.»	Уполномоченная компания	100%
21	ТОО «AS Parking»	Уполномоченная компания	100%
22	ТОО «Asem Qala Building»	Уполномоченная компания	100%
23	ТОО «Asia 2024»	Уполномоченная компания	100%
24	ТОО «Astana Realty Plus»	Уполномоченная компания	100%
25	ТОО «Astana Village»	Уполномоченная компания	100%
26	ТОО «Asyl Build»	Уполномоченная компания	100%
27	ТОО «Asyll Dala»	Уполномоченная компания	100%
28	ТОО «Asyl-Ūia»	Уполномоченная компания	100%
29	ТОО «Atamura Build»	Уполномоченная компания	100%
30	ТОО «Ayna Green»	Уполномоченная компания	100%
31	ТОО «BCD Group»	Уполномоченная компания	100%
32	ТОО «BeInTech US»	Прочие	100%
33	ТОО «BEK NC»	Уполномоченная компания	100%
34	ТОО «BI CityStroy»	Генеральный подрядчик	100%
35	ТОО «BI Community»	Уполномоченная компания	100%
36	ТОО «BI Community South»	Уполномоченная компания	100%
37	ТОО «BI DESIGN PROJECT»	Прочие	100%
38	ТОО «BI Development Astana»	Застройщик	100%
39	ТОО «BI Development Georgia»	Уполномоченная компания	100%
40	ЧК «BI DEVELOPMENT LTD.»	Управляющая компания	100%
41	ТОО «BI Fintech»	Прочие	100%
42	ООО «BI GROUP»	Держатель активов (ЗУ)	100%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

43	ТОО «BI Group Almaty»	Уполномоченная компания	100%
44	ООО «BI GROUP QAFQAZ»	Уполномоченная компания	100%
45	ТОО «BI Innovations»	Прочие	100%
46	ТОО «BI Kids Garden»	Уполномоченная компания	100%
47	ТОО «BI Kids Go»	Уполномоченная компания	100%
48	ТОО «BI Realty Almaty»	Уполномоченная компания	100%
49	ООО «Bi Sales Group»	Управляющая компания	100%
50	ТОО «BI Shymkent Projects»	Уполномоченная компания	100%
51	ТОО «BI South»	Уполномоченная компания	100%
52	ТОО «BI Stroy»	Генеральный подрядчик	100%
53	ООО «BI TURAN»	Прочие	100%
54	ТОО «BI Village Comfort»	Уполномоченная компания	100%
55	ТОО «BI Village DeLuxe»	Уполномоченная компания	100%
56	ТОО «BI-Development»	Управляющая компания	100%
57	ТОО «BI-Group»	Управляющая компания	100%
58	ООО «BOTANIKA SAROYL»	Уполномоченная компания	100%
59	ТОО «Build Group NS»	Уполномоченная компания	100%
60	ЧК «BUILD INVEST DEVELOPMENT FUND OEIC LTD.»	Прочие	100%
61	ЧК «BUILD INVEST TREASURY FUND OEIC LTD.»	Прочие	100%
62	ТОО «Capital Park»	Уполномоченная компания	100%
63	ТОО «Central Build»	Генеральный подрядчик	100%
64	ТОО «CI Retail»	Уполномоченная компания	100%
65	ТОО «Construction management system»	Прочие	100%
66	ТОО «Dala Team»	Уполномоченная компания	100%
67	ТОО «DCAD»	Уполномоченная компания	100%
68	ТОО «Dominion Build»	Уполномоченная компания	100%
69	ТОО «Dream City»	Уполномоченная компания	100%
70	ТОО «Dream Village»	Уполномоченная компания	100%
71	ТОО «ELAY Construction»	Уполномоченная компания	100%
72	ООО «Elsun Invest»	Застройщик	100%
73	ТОО «Esil Park»	Уполномоченная компания	100%
74	ТОО «Esil Town»	Уполномоченная компания	100%
75	ТОО «Estate Platinum»	Держатель активов (ЗУ)	100%
76	ТОО «Family FNest Comfort»	Уполномоченная компания	100%
77	ТОО «Family FNest Standard»	Уполномоченная компания	100%
78	ТОО «Family Gardens»	Уполномоченная компания	100%
79	ТОО «Family Nest»	Уполномоченная компания	100%
80	ТОО «Family Village»	Уполномоченная компания	100%
81	ТОО «Family Village NS»	Уполномоченная компания	100%
82	ТОО «Forum Construction»	Уполномоченная компания	100%
83	ТОО «G Turan comf.»	Уполномоченная компания	100%
84	ТОО «GB construction»	Уполномоченная компания	100%
85	ТОО «GeneralConstruction»	Генеральный подрядчик	100%
86	ТОО «GL Aqua P.»	Уполномоченная компания	100%
87	ТОО «GL. 305 street»	Уполномоченная компания	100%
88	ООО «GLOBALBUILD»	Застройщик	100%
89	ТОО «Golf Club Residence»	Уполномоченная компания	100%
90	ТОО «Golf Country»	Уполномоченная компания	100%
91	ТОО «Grand Park Avenue»	Уполномоченная компания	100%
92	ТОО «Grand Арнай»	Уполномоченная компания	100%
93	ТОО «Green Line Terra»	Уполномоченная компания	100%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

94	ТОО «GreenLine EK-15»	Уполномоченная компания	100%
95	ТОО «GreenLine HM»	Уполномоченная компания	100%
96	ТОО «Gross House Group»	Уполномоченная компания	100%
97	ТОО «Guarantee Services»	Сервисная компания	100%
98	ТОО «Headliner KZ»	Уполномоченная компания	100%
99	ТОО «HOME GROUP ASTANA»	Уполномоченная компания	100%
100	ООО «Innova Castle»	Застройщик	100%
101	ООО «INNOVATIVE SIFAT STROY»	Застройщик	100%
102	ТОО «Invest Land»	Уполномоченная компания	100%
103	ТОО «IronCity KRG»	Уполномоченная компания	100%
104	ТОО «Karaganda Ltd Company»	Уполномоченная компания	100%
105	ТОО «Kaz industrial group»	Застройщик	100%
106	ТОО «Light House HC»	Застройщик	100%
107	ТОО «Lior Corporation»	Держатель активов (ЗУ)	100%
108	ТОО «LUXOR.KZ COMPANY»	Уполномоченная компания	100%
109	ТОО «Master construction»	Уполномоченная компания	100%
110	ООО «M-BIG STROY»	Застройщик	100%
111	ТОО «MCC и К»	Уполномоченная компания	100%
112	ТОО «Med Place»	Уполномоченная компания	100%
113	ТОО «Melody House»	Прочие	100%
114	ООО «MEROS SAROY»	Застройщик	100%
115	ЧК «MF Trade Limited»	Застройщик	100%
116	ТОО «Midvest»	Уполномоченная компания	100%
117	ТОО «Modex Almaty»	Уполномоченная компания	100%
118	ТОО «ModeX Astana»	Производство Стр.материал	100%
119	ТОО «ModeX ConstructionTOO»	Производство Стр.материал	100%
120	ТОО «NC 16»	Уполномоченная компания	100%
121	ТОО «NC 22»	Уполномоченная компания	100%
122	ТОО «NewLine Holder»	Уполномоченная компания	100%
123	ТОО «Nova City Company»	Уполномоченная компания	100%
124	ТОО «Nova City Development»	Застройщик	100%
125	ТОО «NRB Company»	Уполномоченная компания	100%
126	ООО «NRG High Project»	Застройщик	100%
127	ООО «NRG SILK STROY»	Застройщик	100%
128	ООО «NRG Yashnobod Story»	Застройщик	100%
129	ООО «NRG-BI»	Управляющая компания	100%
130	ООО «NRG-BI OSTONA»	Застройщик	100%
131	ООО «NRG-BI Toshkent-OSTONA»	Застройщик	100%
132	ТОО «Nursat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
133	ТОО «Oil Extraction Company»	Уполномоченная компания	100%
134	ТОО «Olzhas Stroi»	Уполномоченная компания	100%
135	ТОО «OneLand»	Уполномоченная компания	100%
136	ТОО «Ormanda»	Уполномоченная компания	100%
137	ТОО «Orynbor Towers»	Уполномоченная компания	100%
138	ТОО «Premier Palace»	Уполномоченная компания	100%
139	ТОО «PRIME KRG»	Уполномоченная компания	100%
140	ТОО «Primus Trade»	Уполномоченная компания	100%
141	ООО «Property Tech»	Агент	100%
142	ТОО «River City»	Уполномоченная компания	100%
143	ТОО «RP Shymkent»	Уполномоченная компания	100%
144	ТОО «SA-Green»	Держатель активов (ЗУ)	100%
145	ТОО «Salamat Stroy»	Уполномоченная компания	100%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

146	TOO «SAPA DESIGN»	Прочие	100%
147	TOO «Sauran Towers»	Уполномоченная компания	100%
148	TOO «SEA GAME»	Уполномоченная компания	100%
149	TOO «Senim NC»	Уполномоченная компания	100%
150	TOO «Seven Forest»	Уполномоченная компания	100%
151	TOO «Sezim Arena»	Уполномоченная компания	100%
152	TOO «SG NS»	Уполномоченная компания	100%
153	ООО «Shahristanstroy»	Застройщик	100%
154	TOO «Shymkent Group Строй»	Генеральный подрядчик	100%
155	TOO «ShymStroyCity»	Уполномоченная компания	100%
156	TOO «Sierra Construction»	Уполномоченная компания	100%
157	TOO «South Sales»	Управляющая компания	100%
158	ООО «SRG INVESTMENTS»	Застройщик	100%
159	TOO «Stone Group Company»	Уполномоченная компания	100%
160	TOO «Stroy Park»	Уполномоченная компания	100%
161	TOO «Style Construction Group»	Уполномоченная компания	100%
162	TOO «TGR Construction»	Уполномоченная компания	100%
163	TOO «Triumph Towers»	Уполномоченная компания	100%
164	TOO «Turan Towers»	Уполномоченная компания	100%
165	TOO «Uly Dala Muse»	Уполномоченная компания	100%
166	TOO «Uly Orman»	Уполномоченная компания	100%
167	TOO «UlyDala Miras»	Уполномоченная компания	100%
168	TOO «Umit Qala»	Уполномоченная компания	100%
169	TOO «Urpaq Co.»	Уполномоченная компания	100%
170	TOO «VASCO Qazaqstan»	Уполномоченная компания	100%
171	TOO «Адали-Астана»	Генеральный подрядчик	100%
172	TOO «АДМ Строй НС»	Уполномоченная компания	100%
173	TOO «АЗАТ-М»	Уполномоченная компания	100%
174	TOO «АзияИнвестГрупп»	Уполномоченная компания	100%
175	TOO «АлмаТауСтрой»	Уполномоченная компания	100%
176	TOO «Алтын Дала Астана»	Уполномоченная компания	100%
177	TOO «Алтын Сапа НС»	Уполномоченная компания	100%
178	TOO «Аманат Строй»	Уполномоченная компания	100%
179	TOO «Арена Сити 4»	Уполномоченная компания	100%
180	TOO «Арнау Билдинг»	Уполномоченная компания	100%
181	TOO «Арнау-Тауэр»	Уполномоченная компания	100%
182	TOO «АС 1»	Уполномоченная компания	100%
183	TOO «АС 2»	Уполномоченная компания	100%
184	TOO «АС 3»	Уполномоченная компания	100%
185	TOO «АС 5»	Уполномоченная компания	100%
186	TOO «АС 6»	Уполномоченная компания	100%
187	TOO «АС 7»	Уполномоченная компания	100%
188	TOO «АС 8»	Уполномоченная компания	100%
189	TOO «АС 9»	Уполномоченная компания	100%
190	TOO «АСК Престиж»	Уполномоченная компания	100%
191	TOO «Астана Минерал»	Уполномоченная компания	100%
192	TOO «БерекеСтрой»	Уполномоченная компания	100%
193	TOO «БИЛДИНГ СЕРВИС»	Управляющая компания	100%
194	TOO «Гарант Сервис НС»	Сервисная компания	100%
195	TOO «Фимарат НС»	Уполномоченная компания	100%
196	TOO «Глобал Строй Комплекс»	Уполномоченная компания	100%
197	TOO «Есиль Құрылыс ИЖ»	Уполномоченная компания	100%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

198	ТОО «ЖАҒА НС»	Застройщик	100%
199	ТОО «Жаз Құрылыс НС»	Уполномоченная компания	100%
200	ТОО «Жан Сай Групп»	Уполномоченная компания	100%
201	ТОО «Жас НС»	Уполномоченная компания	100%
202	ТОО «Заря Востока НС»	Уполномоченная компания	100%
203	ТОО «Идеал Инвест групп»	Уполномоченная компания	100%
204	ТОО «ИсМи»	Уполномоченная компания	100%
205	ТОО «КазСтройБилд»	Генеральный подрядчик	100%
206	ТОО «Казтайм»	Уполномоченная компания	100%
207	ТОО «Камал Центр Астана»	Уполномоченная компания	100%
208	ТОО «Компания Индустрия Строительства»	Застройщик	100%
209	ТОО «Кристалл»	Уполномоченная компания	100%
210	ТОО «Лондон НС»	Уполномоченная компания	100%
211	ТОО «Луксор»	Уполномоченная компания	100%
212	ТОО «Мегастрой ЛТД»	Генеральный подрядчик	100%
213	ТОО «Мереке Сервис НС»	Застройщик	100%
214	ТОО «МФО BI FINANCE»	Прочие	100%
215	ТОО «Национальный реабилитационный мед центр DARU»	Уполномоченная компания	100%
216	ТОО «Новый парк»	Уполномоченная компания	100%
217	ТОО «Нур Сервис НС»	Управляющая компания	100%
218	ТОО «НУРА ЕСИЛЬ АСТАНА»	Уполномоченная компания	100%
219	ТОО «Отау Инвест НС»	Уполномоченная компания	100%
220	ТОО «Поколение 1»	Уполномоченная компания	100%
221	ТОО «Проект-Д»	Уполномоченная компания	100%
222	ТОО «Проектная фирма "ГоризонтЭкспресс"»	Уполномоченная компания	100%
223	ТОО «Сайран Строй»	Уполномоченная компания	100%
224	ТОО «Салт»	Генеральный подрядчик	100%
225	ТОО «Сармат Групп»	Уполномоченная компания	100%
226	ТОО «Сармат Групп-2»	Уполномоченная компания	100%
227	ТОО «Сарыарка Бизнес Комфорт»	Уполномоченная компания	100%
228	ТОО «СК Turan Comfort»	Уполномоченная компания	100%
229	ТОО «СК Акбулак»	Уполномоченная компания	100%
230	ТОО «СК Акбулак-2»	Уполномоченная компания	100%
231	ТОО «СК БАЗАР»	Уполномоченная компания	100%
232	ТОО «Строительная Компания Сармат»	Уполномоченная компания	100%
233	ТОО «Строй ИнжСервис»	Генеральный подрядчик	100%
234	ТОО «Стройка23»	Держатель активов (ЗУ)	100%
235	ТОО «ТД Рахмет 3»	Уполномоченная компания	100%
236	ТОО «Темир Констракшн»	Уполномоченная компания	100%
237	ТОО «Тенгри Хаус Астана»	Уполномоченная компания	100%
238	ТОО «Технологии реновации»	Уполномоченная компания	100%
239	ТОО «Туран Сити»	Уполномоченная компания	100%
240	ТОО «ТЭК-Ресурс»	Уполномоченная компания	100%
241	ТОО «Целингидромаш»	Уполномоченная компания	100%
242	ТОО «Цес Реал Эстэйт»	Уполномоченная компания	100%
243	ТОО «Цесинстрой»	Уполномоченная компания	100%
244	ТОО «Цифровая платформа dom.kz»	Агент	100%
245	ТОО «ШығысМонтаж-Строй»	Уполномоченная компания	100%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Приобретение дочерних организаций в 2025 году

На дату приобретения Группа признала чистую сумму приобретения 100% доли участия в ТОО «Adal Towers», ТОО «Affix», ТОО «AM Construction», ТОО «Arena Camp», ТОО «Asia 2024», ТОО «Asyl Build», ТОО «Asyl-Ūia», ТОО «BEK NC», ТОО «Central Build», ТОО «Forum Construction», ТОО «NewLine Holder ТОО», ТОО «OneLand», ТОО «Primus Trade», ТОО «Style Construction Group », ТОО «Uraq Co.», ТОО «Национальный реабилитационный мед центр DARU», ТОО «Проект-Д», ТОО «Проектная фирма "ГоризонтЭкспресс"», ТОО «Сарыарка Бизнес Комфорт», ТОО «Целингидромаш» в размере 31,466,621 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 лет. В течение 2025 года Группа погасила обязательства за доли в уставных капиталах в размере 14,815,897 тыс. тенге. Данная сумма представлена в 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.

В 2025 году Группа приобрела контрольные доли в ООО «Architects Development» (50%), ООО «GLOBALBUILD» (47.93%), ООО «Shahristanstroy» (50.01%), ООО «NRG Silk Stroy» (50%), а также 100% доли участия в ООО «Elsun Invest», ООО «INNOVA CASTLE», ООО «INNOVATIVE SIFAT STROY», ООО «M-Big Stroy», ООО «MEROS SAROY», ООО «NRG High Project», ООО «NRG Yashnobod Stroy», ООО «SRG INVESTMENTS», основной деятельностью которых является строительство объектов коммерческой недвижимости на территории Республики Узбекистан.

В таблице ниже приводится информация о вознаграждении, уплаченном за эти компании и справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств, признанных на дату приобретения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Справедливая стоимость, признанная на дату приобретения**Активы**

Основные средства	1,152,579
Нематериальные активы	903,013
Итого долгосрочных активов	2,055,592

Запасы	188,168,476
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2,376,185
Авансы выданные	8,940,104
Займы выданные	446,471
НДС к возмещению	4,806,399
Денежные средства и их эквиваленты	3,673,452
Денежные средства, ограниченные в использовании	357,636
Прочие краткосрочные активы	246,438
Итого краткосрочных активов	209,015,161
Итого активов	211,070,753

Обязательства

Займы полученные	3,617,607
Торговая и прочая кредиторская задолженность	786,395
Отложенные налоговые обязательства	8,939,026
Итого долгосрочных обязательств	13,343,028

Займы полученные	4,073,041
Торговая и прочая кредиторская задолженность	9,281,879
Обязательства по договору (авансы полученные)	155,841,159
Резервы	284,780
НДС к уплате	32,193
Подоходный налог к уплате	941,542
Прочие краткосрочные обязательства	1,605,275
Итого краткосрочных обязательств	172,059,869
Итого обязательств	185,402,897

Итого идентифицируемые чистые активы по справедливой стоимости	25,667,856
Стоимость приобретения	21,756,631
Справедливая стоимость уже имеющейся доли	4,794,570
Гудвил	883,345

Стоимость приобретения составила 42,565 тыс. долларов США с отсрочкой оплаты до конца 2026 года и включает в себя денежные средства, уплаченные в сумме 8,715,170 тыс. тенге и начисленные обязательства по состоянию на 31 декабря 2025 года в сумме 13,041,461 тыс. тенге.

В рамках оценки приобретенных чистых активов запасы, обязательства по договору и нематериальные активы были признаны по справедливой стоимости на дату приобретения. Оценка производилась в основном с помощью внутренних специалистов по рынку недвижимости и строительству с использованием сравнительного рыночного и затратного методов. Модель оценки предусматривает котировальные рыночные цены для аналогичных объектов, если эти данные есть в наличии, для земельных участков, готовой продукции и обязательств по договору и анализ исторической доходности строительства для оценки незавершенных объектов строительства.

Кроме того, до получения контроля Группа уже владела долями участия в ряде компаний, входящих в приобретённую группу (Примечание 13), и в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 3, Группа произвела переоценку ранее удерживаемой доли до справедливой стоимости на дату приобретения. В результате дооценки, Группа признала убыток в сумме 2,278,535 тыс. тенге (Примечание 29).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

Гудвил, признанный в результате приобретения данных ТОО, в основном, связан с наличием практического опыта приобретенного предприятия в строительстве недвижимости, а также ожидаемым синергетическим эффектом от интеграции этого предприятия в бизнес Группы. Кроме того, данное приобретение позволит Группе дальше развивать бизнес по строительству недвижимости в Республике Узбекистан для формирования сбалансированного портфеля проектов.

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

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

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Казахстане будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого налогового законодательства, нормативных требований и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в полной мере. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

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

Страхование

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

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.

38. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В течение периода с 1 января 2026 года Группа объявила дивиденды в размере 25,000,000 тыс. тенге по результатам деятельности за 2025 год. Группа выплатила дивиденды в размере 16,004,071 тыс. тенге.

В феврале 2026 года Группа выпустила облигации:

- в размере 20,000 тыс. долларов США со сроком погашения до 17 февраля 2028 и ставкой вознаграждения 7.75%. Номинальная стоимость облигации 100 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке KASE;
- в размере 30,000 тыс. долларов США со сроком погашения до 17 февраля 2028 и ставкой вознаграждения 7.5%. Номинальная стоимость облигации 100 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке KASE;
- в размере 10,281 тыс. долларов США со сроком погашения до 10 марта 2029 и ставкой вознаграждения 7.75%. Номинальная стоимость облигации 300 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке KASE;
- в размере 6,034 тыс. долларов США со сроком погашения до 9 марта 2028 и ставкой вознаграждения 7.5%. Номинальная стоимость облигации 200 долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены на площадке KASE.

В течение периода с 1 января 2026 по дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности Группа оплатила оставшуюся часть обязательств в инвестиционный фонд связанных сторон на сумму 38,693,655 долларов США (Примечание 14).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

Вместе с тем, Группа выдала заем данному фонду в размере 30,600,000 тыс. тенге.

После отчетной даты наблюдается существенное усиление геополитической напряженности на Ближнем Востоке. Рынок инвестиций ОАЭ функционирует в условиях сохраняющейся геополитической неопределенности, что обусловило некоторое замедление инвестиционной активности.

Вместе с тем, по состоянию на отчетную дату существенных негативных изменений рыночных условий не наблюдается: признаки значительного снижения стоимости активов отсутствуют, а имеющиеся колебания носят ограниченный и краткосрочный характер. На основании доступной информации руководство не выявило факторов, свидетельствующих о существенном ухудшении стоимости инвестиционных активов.

39. 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.

Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

У Группы есть возможность применить опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

Возмещение, переданное при приобретении, как правило, оценивается по справедливой стоимости, так же как и идентифицируемые приобретенные чистые активы. Любой возникающий гудвил ежегодно проверяется на предмет обесценения. Любая прибыль от выгодного приобретения незамедлительно признается в составе прибыли или убытка. Затраты по сделке относятся на расходы по мере их возникновения, за исключением случаев, когда они связаны с выпуском долговых и долевых ценных бумаг. В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

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.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

- он представляет собой денежные средства или их эквиваленты, за исключением случаев наличия ограничений на его обмен или использование для погашения обязательств в течение как минимум 12 (двенадцати) месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

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

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

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

Оценка справедливой стоимости

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

- 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).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

- Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.
- Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в консолидированной финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Основные средства

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

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

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

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

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

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

Финансовые инструменты

Признание и первоначальная оценка

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

Классификация и последующая оценка

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

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

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

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

Финансовые активы – оценка бизнес-модели

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

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

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

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).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

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.

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).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

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

Финансовые обязательства

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

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

Прекращение признания***Финансовые активы***

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

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

Финансовые обязательства

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

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

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

Взаимозачет

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Обесценение***Непроизводные финансовые активы***

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

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

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

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

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

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

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

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

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).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

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

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

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

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

Списания

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

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

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

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

Запасы

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

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

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

Учет незавершенного строительства и готовой продукции

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

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

Учет земельных участков

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

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

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

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

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

Учет сырья и материалов

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

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 1.54%.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

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

Вид товара/ услуги	Характер и временные рамки выполнения обязанностей к исполнению, включая значительные условия оплаты	Признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15
Выручка от реализации объектов строительства	<p>Группа реализовывает помещения жилого комплекса на стадии заключения договора долевого участия («ДДУ»), либо уже введенные в эксплуатацию объекты.</p> <p>Группа заключает договора долевого участия («ДДУ») во время строительства объектов. Согласно ДДУ, Группа обязана построить и передать покупателю жилое, либо нежилое помещение, определенной площади и местоположения по фиксированной цене. После окончания строительства право собственности на помещение передается покупателю на основании акта приемки-передачи и окончательного договора купли-продажи помещения. Покупатель имеет право выйти из договора до подписания акта и окончательного договора купли-продажи, уплатив штраф в размере до 10% от стоимости помещения.</p> <p>Покупатель получает контроль над объектом строительства в момент ввода его в эксплуатацию, в связи с тем, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> – государственный акт ввода в эксплуатацию объекта подтверждает, что объект соответствует всем нормативам строительства и безопасности и может эксплуатироваться в соответствии с заявленными характеристиками; – Группа имеет право обязать покупателя подписать акт приемки-передачи и окончательный договор купли-продажи через суд, в случае если покупатель не подписывает соответствующие документы в течение 30-ти дней после ввода объекта в эксплуатацию; – как правило к этому моменту покупатели по ДДУ оплачивают 100% стоимости договора; – также к этому моменту Группа передает большую часть ключей покупателям для целей проведения ремонтных работ, согласно отдельным договорам передачи ключей; – исторически корректировки в фактических размерах площади по сравнению с первоначальным планом помещений были незначительными. <p>Выручка от реализации уже введенных в эксплуатацию объектов признается в том отчетном периоде, в котором заключен договор купли-продажи и подписан акт приемки-передачи с покупателем.</p> <p>В момент ввода объекта недвижимости в эксплуатацию рассчитывается резерв 1.54 % от себестоимости жилого комплекса. Срок гарантии составляет 5 лет после ввода объектов в эксплуатацию.</p>	<p>Выручка по ДДУ признается в момент времени на дату акта ввода объекта в эксплуатацию.</p> <p>Выручка по уже введенным в эксплуатацию объектам признается в момент времени на дату заключения договора купли-продажи и подписания акта приемки-передачи с покупателем.</p>
Выручка от оказания строительно-монтажных услуг	<p>Выручка от оказания услуг строительно-монтажных работ признается в том отчетном периоде, в котором эти услуги и работы оказаны (выполнены), исходя из завершенности конкретной сделки. Степень завершенности определяется исходя из общих понесенных расходов к общей сумме ожидаемых затрат по договору.</p> <p>В случае, если результат сделки по выполнению работ, оказанию услуг не может быть надежно оценен, доход признается только в наиболее вероятной величине возмещения таких расходов. В случае, если результат сделки по оказанию услуг не может быть надежно оценен, а также существует уверенность того, что понесенные затраты не будут возмещены, то доход не признается, а понесенные затраты признаются в качестве расхода. Счета выставляются в соответствии с условиями договора и, как правило, подлежат оплате в течение 30-ти дней.</p>	<p>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</p>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

		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.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

признания в качестве актива, в таком случае затраты признаются расходом того периода, в котором выявлены соответствующие обстоятельства.

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

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

Расходы по реализации

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

Налог на добавленную стоимость (далее – «НДС»)

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

НДС к уплате

НДС к уплате начисляется на счета 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

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

Отложенный налог

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

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

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

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

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

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

Аренда

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

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

Группа как арендатор

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует свою ставку привлечения дополнительных заемных средств в качестве ставки дисконтирования.

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

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

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

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

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

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

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

Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

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

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

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

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

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

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

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

Расходы на выплату вознаграждений работникам*Социальный налог*

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

Обязательные пенсионные взносы

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

Прочие долгосрочные вознаграждения работникам

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Капитал

Дивиденды

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

Раскрытие информации о связанных сторонах

Связанные стороны включают в себя предприятия, входящие в группу VI Group, организации под общим контролем ключевого руководящего персонала VI Group, а также прочие предприятия, контролируемые и связанные с группой VI Group (Примечание 35).

События после отчетной даты

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

Сегментная отчетность

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

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

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**

- 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).