



МЫ СТРОИМ СЧАСТЬЕ 2025

ИНТЕГРИРОВАННЫЙ ГОДОВОЙ ОТЧЕТ BI DEVELOPMENT

СОДЕРЖАНИЕ

01. О КОМПАНИИ 2

Краткий обзор группы BI Development	4
О Холдинге BI Group.....	4
География деятельности.....	6
Ключевые результаты 2025 года	7
Бизнес-модель.....	8
Об Отчете.....	10

02. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ 12

Обращение Председателя Совета директоров.....	14
Обращение Генерального директора.....	16
Фокус на стратегическом цикле Good to GREAT	18
Quality – Качество без компромиссов во всем – от проектирования до отделки.....	19
Product – Лучший продукт для жизни BIGVILLE	20
Delivery – Delivery в срок, при этом быстрее всех на рынке.....	20
Promotion – Лучшие условия покупки через BI Finance.....	22
Service – Лучший сервис на рынке, который никогда не бросает своего клиента	23
Заинтересованные стороны: ценность и взаимодействие.....	25
Клиенты	25
Инвесторы и кредиторы	26
Сотрудники	27
Государство и регулирующие органы	28
Местные сообщества и города	28
Поставщики и подрядчики	29
Приоритет стратегии – Лучший продукт для жизни Бигвилль (Bigville)	30
Мастер-план: основа управляемого развития.....	31
Преимущества Бигвилля.....	32
Ключевые этапы бизнес-процесса.....	34
Обзор рынка.....	36
Макроэкономическая среда	36
Урбанизация и демографический спрос	37
Строительная активность и ввод жилья.....	37
Влияние рыночной среды на стратегию BI Development.....	39

03. ОБЗОР ОПЕРАЦИОННЫХ И ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ 51

Операционные результаты	42
Операционные результаты	42
Продажи в разрезе регионов.....	44
Продажи по типам финансирования	45
Завершенное строительство.....	46
ModeX.....	46
Земельный банк	46
Прогноз на будущее	47
Завод ModeX.....	48
Ключевые показатели	48
Строим устойчиво	49
Стратегические приоритеты ModeX 2.0.....	49
Финансовые результаты.....	49
Отчет о прибылях и убытках.....	50
Факторы, влияющие на выручку.....	51
Платежи в государственный бюджет и во внебюджетные фонды	52
Запасы и обязательства перед покупателями	53
Комфортный уровень долговой нагрузки.....	53
Прогноз на будущее	54
Цифровая архитектура BI Development	54

04. ОТЧЕТ ОБ УСТОЙЧИВОМ РАЗВИТИИ 56

Подход к управлению вопросами устойчивого развития.....	58
Управление персоналом: поддержка и развитие талантов	59
Кадровый состав	59
Найм и адаптация персонала.....	63
Многообразие и инклюзивность	64
Поддержка женщин.....	66
Равная оплата труда и система вознаграждения	68
Вовлеченность и лояльность сотрудников	68
Профессиональное развитие и обучение	70
BI University – путь к росту и экспертизе.....	70
Формирование будущего строительной отрасли.....	74
Оценка, которая создает лидеров	74
Социальная поддержка сотрудников.....	76

Здоровье и благополучие сотрудников.....	76
Льготы и материальная помощь	77
Программы жилищной поддержки	78
Программы признания и поддержки вовлеченности сотрудников	78
Корпоративные и общественные мероприятия.....	79
Забота о безопасности сотрудников.....	82
Подход к управлению охраной труда и безопасностью	82
Оценка рисков и расследование инцидентов	83
Производственный травматизм.....	84
Технологии и инструменты обеспечения безопасности.....	84
Участие работников в вопросах охраны труда	86
Профилактика профессиональных заболеваний и охрана здоровья.....	87
Обучение работников в области безопасности и охраны труда	87
Планы в области безопасности и охраны труда на 2026 год и среднесрочную перспективу	88
Права человека.....	89
СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.....	91
Создание комфортной среды для жизни	91
Инклюзивная и безбарьерная среда	91
Доступность жилья	92
Социальные инвестиции	93
Благотворительность	95
ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.....	99
Забота об окружающей среде.....	100
Землепользование	100
Управление отходами	101
Водные ресурсы	104
Выбросы в атмосферу.....	106
Изменение климата и энергоэффективность.....	107
Выбросы парниковых газов	107
Энергоэффективность.....	109

05. ОТЧЕТ О КОРПОРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ..... 112

Общее собрание акционеров	115
Совет директоров	116
Исполнительный орган – Генеральный директор	124
Корпоративная культура.....	125
Деловая этика и комплаенс.....	128
Противодействие коррупции и мошенничеству	128
Оценка и управление коррупционными рисками.....	129
Контрольные механизмы и превентивные мероприятия.....	130
Обучение и повышение осведомленности в области предотвращения коррупции и мошенничества	130
Каналы обратной связи	132
Управление рисками.....	133
Внутренний аудит.....	135
Внешний аудит.....	136
Налоговая прозрачность	136
Цепочка поставок.....	138
Кибербезопасность	141
Заявление об ответственности.....	143

06. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ..... 144

07. ПРИЛОЖЕНИЯ 240

Приложение 1. Подход к формированию Отчета	242
Подход к выбору существенных тем	242
Перечень существенных тем.....	243
Приложение 2. Ключевые ESG-показатели.....	244
Экономические показатели.....	244
Социальные показатели.....	245
Экологические показатели.....	248
Приложение 3. Индекс GRI	250
Приложение 4. Индекс SASB Homebuilders.....	257
Глоссарий.....	260
Контактная информация.....	262



➤ Официальный сайт Компании

01

О КОМПАНИИ

Краткий обзор группы BI Development.....4
О Холдинге BI Group.....4
География деятельности.....6
Ключевые результаты 2025 года.....7
Бизнес-модель.....8
Об Отчете10



Краткий обзор группы BI Development

[GRI] 2-1

Частная компания BI Development Ltd. – группа компаний, осуществляющая строительную деятельность на рынке первичной недвижимости и являющаяся частью холдинга BI Group.

№1

Лидер комплексного жилищного строительства и развития городских территорий

BB

(Stable)

Fitch Ratings
международный кредитный рейтинг

Фокус на стратегическом цикле Good to GREAT: системное улучшение продукта, скорости строительства, качества и сервиса как основа устойчивого роста

➔ подробнее на стр. 18

11

млн м²

(в т.ч. 2,4 млн в 2025 году)
построенной жилой недвижимости

630+

тыс. жителей проживают в построенных нами жилых домах

179

текущих проектов в портфеле Группы

25

лет

на рынке жилищного строительства

О ХОЛДИНГЕ BI GROUP

BI Group – один из крупнейших инновационных холдингов Казахстана, оказывающий системное влияние на развитие строительной отрасли и рынка недвижимости.

№1

по введенному в строй жилью в странах СНГ и Ближнего Востока

161

-е

место ENR 2025 TOP 250 International Contractors¹

30

лет

на рынке строительства

6

-е

место в рейтинге «75 крупнейших частных компаний Казахстана – 2025»² – по данным Forbes

10

-е

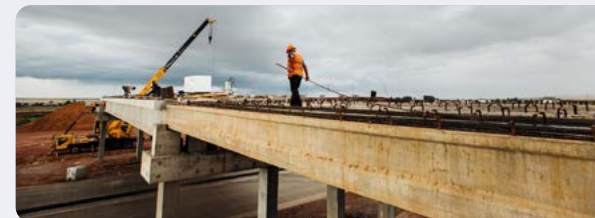
место в рейтинге «Топ-10 лучших работодателей Казахстана – 2025» – по данным компании ProHunters³

¹ Дата публикации рейтинга: 25 августа 2025.

² Дата публикации рейтинга: 8 декабря 2025.

³ Дата публикации рейтинга: 10 декабря 2025.

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ БИЗНЕСА ХОЛДИНГА BI GROUP:



BI Construction & Engineering

Инжиниринговый и строительный дивизион холдинга, осуществляющий инфраструктурное, промышленное и социальное строительство (дороги, мосты, объекты промышленного назначения и крупные гражданские проекты), включая международные контракты



BI Development

Строительство жилья, коммерческих помещений и бизнес-центров, сервисное обслуживание построенных объектов недвижимости. Главная цель – высокий стандарт качества строительства жилья и коммерческой недвижимости.

РАЗВИВАЮЩИЕСЯ НАПРАВЛЕНИЯ БИЗНЕСА ХОЛДИНГА BI GROUP:



BI Education

Направление, создающее инновационные образовательные объекты (школы, детские сады) и развивающее концепции прогрессивного образования как часть социальной миссии Холдинга.



BI Service

Сервисный бизнес, обеспечивающий управление и техническое обслуживание жилых объектов, поддержку жителей, эксплуатационное сопровождение и повышение качества жизни после передачи ключей.



BI Property

Направление, специализирующееся на управлении коммерческой недвижимостью (офисы, торговые площади), с обеспечением эффективного функционирования и доходности объектов.



BI University

Корпоративный университет Холдинга, обеспечивающий профессиональное обучение и развитие сотрудников, открывая возможности для карьерного роста и повышения компетенций внутри всей Группы компаний.



BI-Жулдызай

Благотворительный фонд BI Group, действующий с 2004 года и направленный на поддержку детей с особыми потребностями и создание инклюзивного общества, включая программы медицинской реабилитации.

География деятельности



МИССИЯ

Мы строим счастье, создавая комфортные дома, кварталы и города, обеспечивая лучший сервис.

ВИДЕНИЕ

Из сердца Центральной Азии в глобальный рейтинг ENR Top 50: построить экосистему для 10 млн клиентов с NPS мирового уровня к 2035 году.

Ключевые результаты 2025 года

Ключевые финансовые показатели

Выручка, тенге 1 059,4 млрд 2024: 582,5 млрд 2023: 549,2 млрд	Маржа по EBITDA 13,9 % 2024: 16,3% 2023: 14,2%	Чистая прибыль, тенге 122,6 млрд 2024: 75,9 млрд 2023: 64,1 млрд
Рентабельность капитала (ROE) 52,3 % 2024: 50,6% 2023: 61,0%	Долг / EBITDA 1,01x 2024: 0,95x 2023: 0,37x	Маржа чистой прибыли 12 % 2024: 13,0% 2023: 11,7%

Ключевые операционные показатели

Продажи по договорам долевого участия, тенге 1 530 млрд 2024: 932 млрд 2023: 516 млрд	Объем завершенного строительства, м² 2 363 тыс. 2024: 1 038 тыс. 2023: 1 000 тыс.	Net promoter score (NPS) 61 % 2024: 44% 2023: 32%
--	--	--

Ключевые показатели в области устойчивого развития

Количество прямых выбросов парниковых газов (Охват 1,2), CO₂-экв 51 тыс. тонн 2024: 17 тыс. тонн 2023: 20 тыс. тонн	Общее потребление электроэнергии и тепловой энергии 512 тыс. ГДж 2024: 319 тыс. ГДж 2023: 264 тыс. ГДж	Объем образованных отходов 210 тонн 2024: 145 тонны 2023: 123 тонны
---	---	--

Ключевые показатели в области социальной ответственности

Списочная численность сотрудников 4 117 человека 2024: 2 924 человека 2023: 2 285 человек	Индекс вовлеченности сотрудников (eNPS) 86 % 2024: 72%	Коэффициент травматизма (LTIFR) 0 2024: 0 2023: 0
--	--	--

Бизнес-модель

|GRI| 2-6

BI Development строит свою модель на высокой управляемости процессами и предсказуемости результатов. Мы создаем кварталы, которые растут в ценности, стабильно выполняям обязательства и обеспечиваем качество

на всем цикле – от земли до эксплуатации. Такой подход основан на наших ключевых ресурсах, определяет то, что мы делаем, и формирует результаты, важные для клиентов, партнеров и акционеров.

НАШИ РЕСУРСЫ

- 1 ЛЮДИ**
Профессиональная команда с глубокой экспертизой в проектировании, строительстве и управлении городской средой. Культура ответственности и способность работать с масштабными квартальными проектами.
- 2 ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ**
Стратегически сформированный земельный банк, позволяющий создавать цельные кварталы и развивать городские территории долгосрочными последовательными этапами.
- 3 ТЕХНОЛОГИИ И ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ**
Современные методы строительства и индустриальные подходы, обеспечивающие предсказуемые сроки, стабильное качество и возможность масштабирования.
- 4 ПРОЕКТИРОВАНИЕ И АРХИТЕКТУРА СРЕДЫ**
Собственные проектные мощности, единые стандарты архитектуры и инженерных решений, контроль ключевых этапов внутри Компании.
- 5 КАПИТАЛ И ФИНАНСОВАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ**
Сбалансированный портфель проектов, управляемость инвестициями и стабильные финансовые результаты, позволяющие реализовывать нашу модель.
- 6 БРЕНД И ДОВЕРИЕ КЛИЕНТОВ**
Сильная репутация надежного девелопера, создающего не отдельные дома, а полноценные городские районы, сопровождающего проект от начала до эксплуатации и обеспечивающего высокий уровень доверия жителей.

ЧТО МЫ ДЕЛАЕМ

- 1 СОЗДАЕМ БИГВИЛЛИ - КОМПЛЕКСНЫЕ ГОРОДСКИЕ КВАРТАЛЫ**
Формируем продуманные районы с инфраструктурой, социальной средой, благоустройством и современным образом жизни.
- 2 УПРАВЛЯЕМ ПОЛНЫМ ЦИКЛОМ ДЕВЕЛОПМЕНТА**
От выбора земли и концепции до строительства, ввода, эксплуатации и сервиса. Полный цикл обеспечивает контроль качества и предсказуемость результатов.
- 3 ОБЕСПЕЧИВАЕМ ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА**
Единые стандарты проектирования и исполнения, точность инженерных решений, контроль качества на каждом этапе и минимизация дефектов.
- 4 СТРОИМ В СРОК И УСКОРЯЕМ ТЕМПЫ**
Стандартизированные процессы и индустриальные методы позволяют стабильно соблюдать графики и сокращать длительность ключевых этапов.
- 5 РАЗВИВАЕМ ПРОДУКТ КАК МОДЕЛЬ ЖИЗНИ**
Архитектура, инфраструктура, благоустройство и функциональные планировки формируют полноценный сценарий комфортной городской жизни.
- 6 ДЕЛАЕМ ПОКУПКУ ПРОСТОЙ И ДОСТУПНОЙ**
Понятные условия, удобный путь клиента, минимизация барьеров на всех этапах сделки.
- 7 СОПРОВОЖДАЕМ КЛИЕНТОВ ПОСЛЕ ЗАСЕЛЕНИЯ**
Управляем эксплуатацией кварталов, обеспечиваем сервис и поддерживаем инфраструктуру, формируя долгосрочное доверие.
- 8 РАЗВИВАЕМ СООБЩЕСТВА ВНУТРИ КВАРТАЛОВ**
Создаем общественные пространства и программы, которые формируют устойчивые, активные городские сообщества.

НАШ ВКЛАД

- ДЛЯ КЛИЕНТОВ:**
 - усиление качества продукта и сервиса;
 - рекордный уровень доверия жителей. **55% NPS** на этапе проживания в 2025 году;
 - 5-летняя** гарантия на все объекты;
 - расширение социальных программ и укрепление сообществ в Бигвиллях **1 200+** мероприятий для жителей и **35 000+** участников;
 - 13% продаж** – готовые квартиры BIG+;
- ДЛЯ СОТРУДНИКОВ:**
 - развитие устойчивого кадрового контура, поддерживающего технологическую модель строительства;
 - сильная корпоративная среда и высокая мотивация команд. Индекс вовлеченности сотрудников (EEI) **86%**;
 - укрепление компетентности персонала. **3000+** специалистов обучены в 2025 году;
 - рост плотности талантов и управленческой зрелости. **35%** ключевых позиций заняты категориями «Талант»;
- ДЛЯ ГОСУДАРСТВА:**
 - вклад в развитие городов и экономики Казахстана и Узбекистана, с формированием инфраструктуры и поддержкой занятости;
 - 57,7 млрд тенге** – налоги и другие обязательные платежи в бюджет страны;
 - развитие социальных объектов во всех Бигвиллях. Школы, детсады, медклиники, спортцентры и коммерция – новая планка городского стандарта;
- ДЛЯ ПАРТНЕРОВ:**
 - усиление цифровой экосистемы взаимодействия с партнерами и риелторским рынком;
 - 17,8%** – доля продаж через агентский канал в Узбекистане благодаря внедрению цифровых инструментов и улучшению работы с партнерами NRG-BI;
 - расширение партнерской сети и повышение привлекательности проектов Компании. **278** активных агентов;
 - сокращение срока выплаты брокерских комиссий с 21 дня до 5-7 дней;
- ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ:**
 - рост и устойчивая финансовая модель, результативность проектов;
 - 146,9 млрд тенге** – EBITDA в 2025 году;
 - 2 363 тыс. м²** завершенного строительства в 2025 году;
 - укрепление международного профиля и рост объемов.

РЕАЛИЗАЦИЯ БИЗНЕС-МОДЕЛИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С НАШИМИ ЦЕННОСТЯМИ

ПОРЯДОЧНОСТЬ в каждом действии	СЧАСТЬЕ КЛИЕНТА в основе наших усилий	КАЙДЗЕН как образ жизни	ЛУЧШАЯ КОМАНДА, опережающая время	УСЕРДНАЯ РАБОТА, приносящая результат
- Выполняем обещания перед клиентами, партнерами и обществом. - Мы держим слово и стремимся к безупречной репутации. - Мы этичны в делах, честны в намерениях и скромны в отношении к себе.	- Если клиент доволен, значит, мы правильно живем. - Стремимся превосходить ожидания клиента. - Относимся к клиентам так, как мы хотим, чтобы относились к нам.	- Стремление к непрерывному улучшению качества. - Кульť постоянного развития. - Совершенствование через инновации.	- Быть первыми, создавая лучшее. - Решительность и ответственность в действиях. - Взаимоуважение, искренность и признание заслуг.	- Трудолюбие и дисциплина в основе превосходства. - Со страстью и верой в любимое дело. - Одержимость наилучшим результатом.

Об Отчете

|GRI| 2-2, 2-3

Настоящий Интегрированный годовой отчет охватывает деятельность группы «Частная компания BI Development Ltd.» за период с 1 января по 31 декабря 2025 года. В границы отчетности главным образом входит деятельность, непосредственно управляемая и контролируемая Группой.

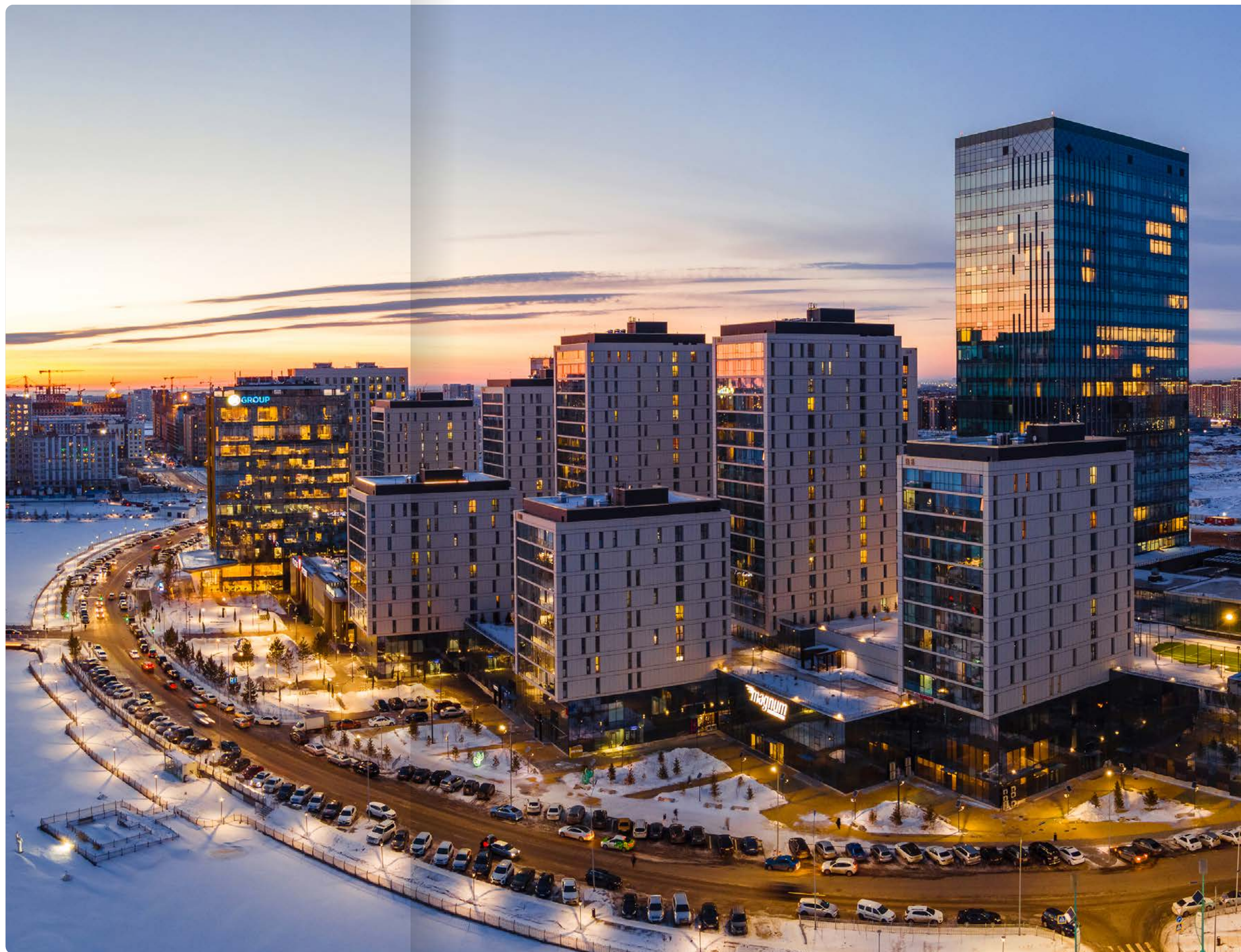
Мы стремимся обеспечивать прозрачность и предоставлять достоверную информацию обо всех аспектах нашей деятельности. Вместе с тем отдельные данные могут иметь ограничения по доступности, надежности или сопоставимости. При подготовке Отчета были предприняты все необходимые меры для минимизации подобных ограничений и обеспечения полноты раскрываемой информации.

При подготовке настоящего Интегрированного годового отчета мы придерживались принципов, изложенных в Международных основах <ИО>, для обеспечения качества и последовательности информации.

Раскрываемая нами нефинансовая информация подготовлена с учетом принципов стандарта Глобальной инициативы по отчетности GRI (2021) и отраслевого стандарта SASB Homebuilders. Раскрываемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS Accounting Standards).

Перечень компаний, включенных в консолидацию в рамках данного Отчета, совпадает с финансовой отчетностью.

Финансовая отчетность, включенная в настоящий Отчет, была проверена ТОО «KPMG Audit» в соответствии с Международными стандартами аудита. Нефинансовая информация не проходила внешний аудит. Мы стремимся поддерживать самые высокие стандарты качества отчетности и продолжим сотрудничать с независимыми поставщиками услуг по заверению, чтобы укрепить доверие заинтересованных сторон к раскрываемой нами информации.



02

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ
ОТЧЕТ

Обращение Председателя Совета директоров.....14

Обращение Генерального директора.....16

Фокус на стратегическом цикле Good to GREAT18

Заинтересованные стороны: ценность
и взаимодействие.....25

Приоритет стратегии – Лучший продукт для жизни
Бигвилль (Bigville)30

Мастер-план: основа управляемого развития.....31

Преимущества Бигвилля.....32

Ключевые этапы бизнес-процесса.....34

Обзор рынка.....36



Обращение Председателя Совета директоров

|GRI| 2-22



**Айдын
Рахимбаев**

Председатель Совета
директоров BI Development

Уважаемые коллеги, партнеры и клиенты BI Development!

2025 год стал важным периодом в развитии BI Development. Компания работала в условиях меняющейся макроэкономической среды: сохранявшегося инфляционного давления, изменений в ипотечных программах и растущей потребности городов в современной инфраструктуре. На фоне этих тенденций продолжается рост крупнейших агломераций Казахстана и укрепляется рынок Узбекистана, где BI Development расширила своё присутствие. Общая география деятельности охватывает семь городов и две страны, что создаёт прочную основу для устойчивого развития и диверсификации.

Совет директоров уделял особое внимание реализации обновлённой стратегии Good to GREAT, которая формирует долгосрочную траекторию компании. Мы наблюдаем прогресс в ключевых направлениях – стандартизации проектирования, повышении качества, индустриализации строительства и цифровизации процессов. Эти изменения усиливают управляемость девелоперского цикла и повышают способность компании обеспечивать предсказуемые результаты на разных рынках.

Центральным элементом стратегии остаётся Bigville – комплексная модель развития территорий, интегрирующая жильё, социальные объекты, инфраструктуру, коммерческие функции и сервисы в единую экосистему. Мы рассматриваем Bigville как устойчивую стратегическую платформу, обеспечивающую долгосрочную ценность для клиентов, городов и инвесторов. Этот подход делает BI Development одной из компаний, способных формировать полноценную городскую среду и стандарты нового поколения.

При рассмотрении результатов года Совет директоров учитывал не только достижения, но и аспекты, требующие дальнейшего совершенствования – рост стоимости строительства, необходимость повышения эффективности процессов и сложность работы в быстрорастущих городах. Руководство представило комплекс мер по оптимизации и стандартизации, которые станут частью стратегической работы в ближайшие годы.

Дальнейшее развитие системы корпоративного управления остается одним из наших ключевых фокусов. В 2025 году Компания продолжила усиливать внутренние регламенты, улучшать качество данных и укреплять функции комплаенса и внутреннего контроля. Эти меры особенно важны в условиях расширения географии и роста портфеля проектов.

BI Development также продолжила усиливать направление устойчивого развития – от внедрения энергоэффективных решений до создания социальной инфраструктуры в кварталах Bigville. Эти действия усиливают вклад компании в развитие городов и соответствуют лучшим отраслевым практикам.

Совет директоров уверен, что последовательная реализация стратегических приоритетов, развитие Bigville, расширение присутствия в Казахстане и Узбекистане и дальнейшая цифровизация создают прочную базу для устойчивого роста в среднесрочной перспективе.

С уважением,

Айдын Рахимбаев

CEO BI Group, Председатель Совета
директоров BI Development

Обращение Генерального директора

| GRI | 2-22



**Расул
Мустафин**

**Генеральный директор
BI Development**

Уважаемые коллеги, акционеры, партнеры и стейкхолдеры!

2025 год стал для BI Development этапом формирования единой архитектуры девелоперского цикла и усиления продуктовых стандартов, обеспечивающих предсказуемость и масштабируемость нашего роста. В центре внимания была системная работа над тем, чтобы во всех городах присутствия клиент получал одинаково высокий уровень качества – в проектировании, строительстве, сервисе и инфраструктуре. Такой подход позволил компании двигаться вперед в динамичной рыночной среде и закладывать основу для долгосрочного развития.

Несмотря на внешние ограничения, мы обеспечили устойчивые результаты. По итогам года BI Development завершила 2,4 млн м² строительства, достигла выручки в 1,06 трлн тенге и сохранила стабильную динамику продаж в ключевых регионах. Показатель NPS продемонстрировал значительный рост – с 44% в 2024 году до 61% в 2025 году, что отражает устойчивое улучшение качества клиентского опыта и повышение зрелости сервисной модели.

2025 год стал первым годом реализации цикла стратегии Good to GREAT, направленного на повышение предсказуемости, качества и скорости строительства. Мы внедрили обновленные стандарты проектирования, усилили контроль исполнения и развиваем цифровую архитектуру – Opera Build, BI Design и BIG App формируют прозрачный, управляемый контур по всему девелоперскому циклу.

Индустриализация стала важным драйвером эффективности. ModeX увеличил объемы производства модулей, расширил линейку решений и повысил заводскую готовность изделий, что обеспечило сокращение сроков монтажа и снижение вариативности качества на строительных площадках.

Ключевым направлением 2025 года стало развитие продуктовой модели Bigville. Мы усилили стандарты мастер-планирования, обновили инженерные решения и подходы к формированию инфраструктуры, обеспечив более высокую воспроизводимость и предсказуемость продукта. Bigville является основой нашей стратегии – форматом, который объединяет жильё, сервисы, цифровые инструменты и социальную инфраструктуру, создавая самодостаточную городскую среду.

Последовательное развитие BI Development невозможно без повышенного внимания к устойчивому развитию. В 2025 году мы продолжили внедрение энергоэффективных решений, развивали экологичные подходы

в проектировании и строительстве, усиливали стандарты безопасности на объектах и инвестировали в развитие социальной инфраструктуры – школ, детских садов, общественных пространств и медицинских объектов внутри Bigville. Эти действия укрепляют долгосрочную ценность проектов и улучшают городскую среду для жителей.

Команда остаётся ключевым фактором нашего успеха. На конец года в Компании работает 4 117 человек. В развитие компетенций и управленческого потенциала BI University расширил программы обучения по инженерным, цифровым и управленческим направлениям. Обновлённые подходы к оценке и развитию персонала обеспечили устойчивость кадровой базы и формирование управленческого резерва.

Устойчивое развитие является важным элементом стратегии Компании и отражает нашу ответственность перед обществом и окружающей средой. Реализуя проекты жилой и городской инфраструктуры, мы стремимся находить сбалансированные решения, позволяющие снижать экологическое воздействие при расширении масштабов деятельности. В 2025 году выбросы парниковых газов составили 51 тыс. тонн CO₂экв., а общее потребление энергии – 512 тыс. ГДж, что отражает рост операционной активности и реализацию новых проектов.

Параллельно Компания продолжает реализацию экологических инициатив, направленных на улучшение городской среды, в том числе в рамках программы BI Green, развития зарядной инфраструктуры для электромобилей и использования возобновляемых источников энергии на отдельных объектах. Мы вступаем в 2026 год с сильной стратегической платформой, управляемой операционной моделью и широким географическим присутствием. Приоритетами на следующий период остаются повышение качества продукта, масштабирование Bigville, развитие промышленных технологий, цифровизация процессов, укрепление сервисной модели и повышение устойчивости на всех этапах девелоперского цикла.

Уверен, что дисциплина исполнения, профессионализм команды и последовательная реализация стратегии позволят BI Development продолжать формировать современные, комфортные и устойчивые городские пространства в Казахстане и за рубежом.

С уважением,

Расул Мустафин

Генеральный директор BI Development

Фокус на стратегическом цикле Good to GREAT

2025 год стал ключевым этапом в развитии BI Development. Компания вступила в новый стратегический цикл, основанный на философии Good to GREAT – «от хорошего к великому», подходе, согласно которому организация становится по-настоящему сильной, когда сочетает в себе правильных людей, скромное, но уверенное лидерство, честный взгляд на собственную реальность, жесткий фокус на ядре бизнеса и культуру дисциплины. Такой путь не предполагает резких рывков: устойчивый успех формируется через последовательное накопление множества небольших, но

верных решений, которые в сумме приводят к качественному прорыву.

Следуя этим принципам, BI Development обновила стратегию развития на 2025–2030 годы, усилив акцент на системное улучшение всех ключевых процессов – от проектирования и строительства до сервиса и взаимодействия с клиентами. **Новая формула роста Компании – «Счастливый клиент (NPS 90%) ➤ Быстрый рост (X5)»** – подчеркивает прямую связь между качеством клиентского опыта и масштабированием бизнеса.

В центре стратегии находятся **пять взаимосвязанных аспектов, определяющих ценность**, которую BI Development создает для клиентов и рынков:



Эти направления формируют единый цикл создания жизненного сценария для клиентов и обеспечивают устойчивый рост BI Development на горизонте 2025–2030 годов.

QUALITY – КАЧЕСТВО БЕЗ КОМПРОМИССОВ ВО ВСЕМ – ОТ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ДО ОТДЕЛКИ

В 2025 году BI Development вывела направление Quality на новый уровень, превратив его из функции операционного контроля в полноценный стратегический вектор развития. Качество стало основным инструментом повышения предсказуемости проекта, снижения издержек, укрепления доверия клиентов и формирования конкурентного преимущества Компании на всех рынках присутствия.

Стратегия качества строится на принципе системности – от проектирования и инженерных решений до строительных процессов, приемки и гарантийного обслуживания. В 2025 году Компания обновила стандарты исполнения, усилила контроль ключевых этапов и развернула цифровую архитектуру отслеживания качества в режиме реального времени.

Ключевые направления развития качества в 2025 году

TQM (Total Quality Management – тотальное управление качеством)

В 2025 году BI Development внедрила трехуровневую модель TQM, которая охватывает:

- контроль качества проектирования;
- контроль качества СМР;
- итоговую приемку продукта.

Эта модель обеспечивает единообразие стандартов, прозрачность каждого этапа и повышает дисциплину исполнения на всех объектах.

Ориентир 5 SIGMA – практически безошибочное производство к 2030 году.

В 2025 году Компания закрепила долгосрочный ориентир – достижение уровня 5 SIGMA к 2030 году, что означает стремление к минимальной вариативности и почти нулевому уровню дефектов. Этот подход усиливает предсказуемость результатов и позволяет работать с высокой степенью точности вне зависимости от сложности проекта.

FTY (First Time Yield – качество с первого раза)

В 2025 году FTY стал ключевой операционной метрикой, отражающей долю работ, принятых с первого предъявления без необходимости переделки.

Это ускоряет процессы, сокращает затраты и повышает удовлетворенность клиентов еще на этапе ввода объекта в эксплуатацию.

CoQ (Cost of Quality – стоимость качества)

BI Development внедрила системный подход к оценке стоимости качества, позволяющий управлять потерями, связанными с дефектами, переделками и ошибками проектирования.

Цель стратегии – сократить долю таких затрат с 15 до 5% выручки к 2030 году.

Это создает значительный финансовый эффект и позволяет перераспределять ресурсы на развитие продукта и сервисов.

Развитие компетенций – тренинг-центры качества

Запущен тренинг-центр BuildEx, обеспечивающий системное обучение генеральных подрядчиков и ключевых участников строительного процесса. Центр позволил выровнять уровень компетенций, повысить качество исполнения и внедрить единые стандарты на проектах Компании. Параллельно внедрены KPI по обучению и развитию сотрудников, что закрепило обучение как обязательный элемент операционной модели и усилило фокус на качестве и эффективности.

Качество – это основа доверия клиентов и один из ключевых факторов, влияющих на формулу роста BI Development:

«Счастливый клиент (NPS 90%) ➤ Быстрый рост (X5)»

DELIVERY – DELIVERY В СРОК, ПРИ ЭТОМ БЫСТРЕЕ ВСЕХ НА РЫНКЕ

В 2025 году BI Development сделала направление Delivery одним из ключевых стратегических приоритетов, усилив фокус на скорости, предсказуемости и технологичности строительных процессов. Если в предыдущие годы Компания концентрировалась преимущественно на масштабировании портфеля и создании инфраструктурной базы Bigville, то в 2025 году акцент сместился на управление темпами строительства и качеством исполнения в режиме реального времени.

В рамках трансформации Good to GREAT Компания начала системно масштабировать индустриальные технологии – от префабрикации до туннельной опалубки и фабричных инженерных блоков. Цель – перейти от традиционной модели строительства к высокоиндустриальному производственному циклу, где качество и скорость становятся контролируемыми и воспроизводимыми показателями.

Индустриализация позволяет BI Development значительно сокращать сроки ключевых этапов строительства и уменьшать стоимость жизненного цикла проекта.

SBS – цифровой контур строительства

Фундаментальным изменением 2025 года стало внедрение платформы SBS (Smart Building System) – цифровой среды, которая объединяет проектирование, контроль, актирование и аналитику в единую экосистему.

Платформа обеспечивает:

- прозрачность исполнения СМР в режиме реального времени;
- цифровые чек-листы и автоматизацию контроля качества;
- фото- и видеофиксацию этапов строительства;
- прогнозирование рисков на основе данных;
- снижение непроизводственных операций и устранение бумажного документооборота.

SBS стала одним из ключевых инструментов достижения цели «быстрее всех на рынке», создав цифровой фундамент для масштабирования данного аспекта на новые регионы и рынки.

PRODUCT – ЛУЧШИЙ ПРОДУКТ ДЛЯ ЖИЗНИ BIGVILLE

Эволюция продукта



В срок и по проекту

Архитектурные и дизайн решения

Среда обитания и инфраструктура

Lifestyle



В 2025 году BI Development продолжила развивать продуктовую стратегию, опираясь на концепцию Lifestyle-девелопмента, которая формирует жилье как комплексный жизненный сценарий, а не набор квадратных метров. В центре внимания остаются архитектура, насыщенная инфраструктура, социальная среда и современные инженерные решения – все, что обеспечивает комфорт и высокое качество жизни клиентов.

Особую роль в продуктовой модели по-прежнему играет экосистема Bigville. Это не просто благоустроенные дворы или отдельные инфраструктурные элементы, а целостная архитектурно-инфраструктурная концепция, включающая школы BINOM и Quantum, детские сады, медицинские центры, спортивные и социальные хабы, коммерческие сервисы и общественные пространства. Такая структура позволяет создавать самодостаточные жилые кварталы, где окружающая среда становится не дополнением, а неотъемлемой частью продукта BI Development.

В 2025 году Компания усилила стандартизацию проектных решений, расширила собственные проектные компетенции и внедрила

современные инженерные и энергоэффективные технологии. Эти изменения позволили повысить воспроизводимость качественного продукта, сократить вариативность в проектировании и улучшить предсказуемость исполнения.

BIG+ – ключевой вектор продуктовой эволюции

Формат BIG+ – готовые квартиры с чистовой отделкой, встроенной мебелью и техникой – занял центральное место в продуктовом развитии BI Development. В 2025 году BIG+ стал одним из ключевых инструментов перехода к Lifestyle-подходу, обеспечив клиентам:

- предсказуемое качество готового решения;
- минимальное количество дефектов на старте эксплуатации;
- экономию времени и отсутствие необходимости самостоятельного ремонта;
- более быстрый и удобный путь к заселению.

BIG+ усиливает доверие клиентов и формирует новый отраслевой стандарт, ориентированный на удобство, функциональность и качество исполнения.



ДОЛЯ BIG+ В ПРОДАЖАХ В 2025 ГОДУ



ЦЕЛЬ К 2027 ГОДУ



ЦЕЛЬ К 2030 ГОДУ

13%

Развитие BIG+ усиливает ценностное предложение BI Development: снижает риски для клиентов, повышает качество входа в жилье, улучшает клиентский опыт и обеспечивает единообразие и предсказуемость продукта во всех городах присутствия.

50%

90%

В рамках философии Good to GREAT BIG+ становится одним из ключевых элементов продуктовой модели, который напрямую влияет на формулу роста Компании:

«Счастливым клиент (NPS 90%) ➔ Быстрый рост (X5)».

PROMOTION – ЛУЧШИЕ УСЛОВИЯ ПОКУПКИ ЧЕРЕЗ BI FINANCE



В 2025 году направление Promotion приобрело стратегическое значение в рамках клиентоцентричной модели BI Development. Основной целью стало обеспечение доступности покупки и создание условий, при которых клиент может пройти путь от выбора жилья до оформления сделки быстро, удобно и в полностью цифровом формате.

BI Finance как ключевой инструмент доступности покупки

BI Finance продолжил развиваться как цифровое ипотечное окно, предоставляющее клиентам возможность получить лучшие условия покупки и пройти весь процесс оформления сделки в одном месте.

Показатели 2025 года:

- 36% всех сделок BI Development было проведено через BI Finance;
- упрощен процесс выбора и сравнения ипотечных программ;
- обеспечена интеграция с банками и государственными инструментами финансирования;
- сокращено количество бумажных операций и ускорено принятие решений по сделке.

Развитие BI Finance позволяет сделать покупку более доступной для клиентов, повышая прозрачность и скорость прохождения всех стадий сделки.

Promotion как элемент клиентоцентричной стратегии

Развитие финансовых сервисов и доступности покупки напрямую связано с основной стратегической целью Компании – достижение высокого уровня NPS и обеспечение быстрого роста Компании.

Роль Promotion заключается в следующем:

- повышение доступности продукта для широкого круга клиентов;
- ускорение и упрощение всех этапов сделки;
- повышение уровня доверия за счет прозрачных условий покупки;
- обеспечение стабильного потока новых клиентов и поддержание темпов роста.

SERVICE – ЛУЧШИЙ СЕРВИС НА РЫНКЕ, КОТОРЫЙ НИКОГДА НЕ БРОСАЕТ СВОЕГО КЛИЕНТА

В 2025 году Service стал одним из ключевых элементов стратегической модели BI Development, отражая переход к клиентоцентричной системе, в которой качество взаимодействия с клиентом после заселения рассматривается как важная составляющая ценностного предложения. Компания продолжает закреплять сервис как отдельное стратегическое направление, направленное на формирование лучшего клиентского опыта на рынке и повышение уровня удовлетворенности жителей на всех этапах эксплуатации жилья.

Развитие сервисной модели и повышение NPS на этапе проживания

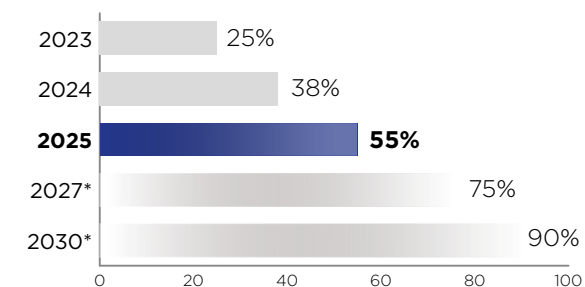
BI Development продолжила улучшать стандарты обслуживания и расширила функциональность сервисных команд. Основное внимание уделялось повышению качества обслуживания и сокращению количества повторных обращений за счет предсказуемости и стандартизации процессов.

Результаты 2025 года включают:

- повышение NPS на этапе проживания – 55%;
- фокус на снижении количества сервисных заявок за счет перехода к предиктивному обслуживанию;
- развитие культуры клиентоориентированного взаимодействия сотрудников с жителями.

Эти результаты подтверждают, что сервис становится одним из важнейших факторов лояльности и формирует долгосрочные взаимоотношения с клиентами.

NPS НА ЭТАПЕ ПРОЖИВАНИЯ



*стратегическая цель Группы



Развитие сообществ и программ долголетия BIG Life

Программа BIG Life продолжила расширяться в рамках философии Longevity-подхода. В 2025 году особое внимание было уделено созданию устойчивых сообществ и среды, поддерживающей социальную активность жителей и погружение их в принципы долголетия.

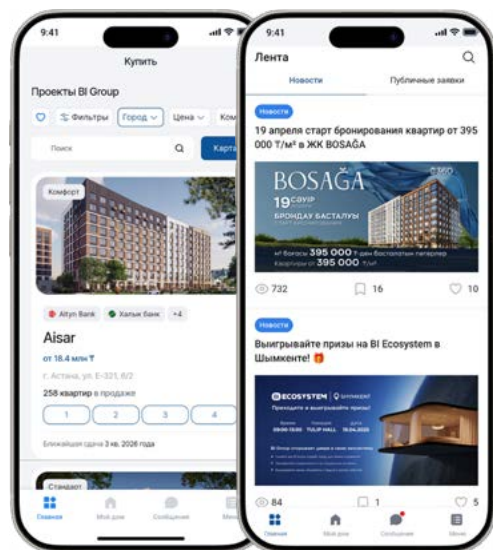
Ключевые достижения:

- проведение более 1200 мероприятий во дворах и общественных пространствах;
- вовлечение свыше 35 000 жителей в программы и активности;
- развитие направлений, связанных с культурой взаимодействия, спортом и обучением;
- интеграция 10 соседских центров Yourt в направление BIG Life;
- разработка методологии вовлечения жителей предпенсионного и пенсионного возраста в дворовые активности долголетия;
- соседские активности вошли в топ-10 факторов, влияющих на рост NPS на этапе проживания (по результатам опроса в IV квартале 2025 года).

Формирование активных и устойчивых сообществ является частью долгосрочной стратегии BI Development по созданию комфортной среды проживания и укреплению доверия клиентов.



Цифровые инструменты сервиса: развитие BIG App



В 2025 году цифровые сервисные каналы продолжили расширяться, а приложение BIG App укрепило роль основной точки коммуникации между жителями, сервисными командами и управляющей компанией.

Показатели 2025 года:

- активная месячная аудитория приложения достигла 125 тыс. пользователей;
- расширена функциональность сервиса заявок и уведомлений;

«Счастливым клиент (NPS 90%) ➔ Быстрый рост (X5)».

- обеспечена более высокая прозрачность взаимодействия, что снизило нагрузку на офлайн-центры обслуживания.

Цифровизация сервисных процессов поддерживает стратегическую цель BI Development – предлагать высокотехнологичный и простой клиентский путь в постпродажный период.

Укрепление компетенций сервисных команд

В 2025 году был открыт новый тренинг-центр BI Service в городе Астане, что позволило внедрить стандартизированную систему обучения для сотрудников сервисного блока и партнеров.

Итоги года включают:

- сертификацию 1 400 сотрудников;
- развитие единых стандартов обслуживания;
- внедрение практико-ориентированных программ обучения.

Развитие компетенций сервисных специалистов повышает качество обслуживания и помогает достигать стратегических целей Компании в сфере клиентского опыта.

Сервис как элемент стратегической модели роста

Сервис способствует достижению целевого уровня лояльности клиентов и является значимой частью формулы роста BI Development:

Заинтересованные стороны: ценность и взаимодействие

[GRI] 2-29

Мы выстраиваем открытый и конструктивный диалог со всеми группами заинтересованных сторон и учитываем их интересы при принятии ключевых решений. Подход BI Development основан на принципах прозрачности, качества и ответственности: мы проектируем

и реализуем проекты, развиваем сервис и формируем корпоративную стратегию так, чтобы создавать долгосрочную ценность для клиентов, сотрудников, инвесторов, государства, партнеров и городских сообществ.

КЛИЕНТЫ

КАК МЫ ВЗАИМОДЕЙСТВУЕМ:

- регулярные опросы удовлетворенности (NPS), которые дают объективную оценку качества проживания;
- цифровые платформы и социальные сети как каналы ежедневной обратной связи;
- дни открытых дверей и встречи на объектах для обсуждения проектов вживую;
- онлайн- и офлайн-форумы, где жители могут открыто делиться идеями и замечаниями;
- BIG App и сервис управляющей организации для подачи заявок и коммуникации;
- маркетинговые и социальные исследования для понимания новых потребностей;
- индивидуальные встречи в формате «Голос клиента», в которых участвует топ-менеджмент;
- горячая линия 360 и программы лояльности для удобства и персонализированного сопровождения.

Такой подход позволяет видеть реальный опыт клиента и быстро реагировать на изменение запросов.

ИНТЕРЕСЫ И ОЖИДАНИЯ:

- высокое качество строительных и инженерных работ;
- точное выполнение обещаний и прозрачности процессов;
- доступные финансовые инструменты;
- быстрый и профессиональный сервис;
- развитая социальная инфраструктура – от детских и школ до медцентров и спортивных пространств.

ЧТО МЫ СОЗДАЕМ:

Комфортную, безопасную и современную среду, в которой жилье, инфраструктура, сервис и цифровые инструменты объединены в единый, удобный для жителей жизненный сценарий. В Bigville люди получают не только квартиру, но и готовую экосистему вокруг, где все продумано до мелочей.

ПРИМЕРЫ СОЗДАВАЕМОЙ ЦЕННОСТИ:

- 61% NPS** – уверенный рост доверия и восприятия качества.
- 5-летняя гарантия** на все объекты – новый уровень ответственности на рынке.
- 2 363 тыс. м²** завершенных объектов: жилье, социальная инфраструктура и коммерческие пространства, создающие среду целиком.
- Более 1 200** мероприятий Big Life и **35 000+** участников – формирование сильных местных сообществ.
- 13% продаж** – готовые квартиры BIG+, обеспечивающие предсказуемый и удобный вход в жилье.
- Развитие квартальной модели Bigville**, где инфраструктура, благоустройство и сервис формируют единый стандарт городской жизни.

Связь со стратегией



Продукт



Качество



Скорость и предсказуемость строительства



Доступность покупки



Сервис



Мы поддерживаем профессиональный, открытый диалог с финансовыми рынками, инвесторским сообществом, предоставляя прозрачную, сопоставимую и своевременную информацию.

ИНВЕСТИРЫ И КРЕДИТОРЫ

КАК МЫ ВЗАИМОДЕЙСТВУЕМ:

➤ собрания акционеров;

➤ публикация финансовой и нефинансовой отчетности (Интегрированный годовой отчет, аудированная финансовая отчетность);

➤ размещение информации в Депозитории финансовой отчетности (ДФО);

➤ взаимодействие с фондовыми биржами;

➤ встречи с инвесторами;

➤ СМИ и социальные сети;

➤ официальный сайт Компании.

ИНТЕРЕСЫ И ОЖИДАНИЯ:

➤ устойчивость финансовых результатов;

➤ предсказуемость денежного потока;

➤ прозрачность и управляемость рисков;

➤ масштабируемость бизнес-модели.

ЧТО МЫ СОЗДАЕМ:

Стабильную и управляемую девелоперскую платформу, где индустриализация, цифровизация и контроль финансирования обеспечивают уверенность инвесторов в долгосрочной перспективе.

ПРИМЕРЫ СОЗДАВАЕМОЙ ЦЕННОСТИ:

➤ Международный рейтинг **BB** от **Fitch** – подтверждение устойчивости.

➤ **Расширение присутствия** и повышение конкурентоспособности Компании на рынке Ташкента.

➤ Расширение индустриальных решений (**Pre-Fab, ModeX**), усиливающее маржинальность.

➤ Демонстрация стабильных **показателей рентабельности и доходности**.

➤ Реализация масштабных **девелоперских проектов** с прозрачной финансовой структурой.

➤ **Развитие цифровизации** и выход на международные рынки подтверждают стратегическую диверсификацию.

➤ Компания эффективно внедряет в свои проекты и систему управления **ESG-подходы**, соответствующие ожиданиям «устойчивых» инвесторов.

Связь со стратегией

Продукт

Качество

Скорость и предсказуемость строительства

Доступность покупки

СОТРУДНИКИ

КАК МЫ ВЗАИМОДЕЙСТВУЕМ:

➤ корпоративные коммуникации (через внутренний портал BI Life, внутреннюю социальную сеть «BI дауысы», печатные/электронные журналы, чаты в мессенджерах);

➤ групповые и индивидуальные встречи: топ-50, топ-300, топ-1 000, «Бас косу»;

➤ Регулярные встречи с руководством;

➤ регулярные опросы вовлеченности (EEI) и eNPS.

ИНТЕРЕСЫ И ОЖИДАНИЯ:

➤ рост и профессиональное развитие;

➤ ясность процессов;

➤ современная корпоративная культура;

➤ безопасность труда;

➤ достойные социальные условия.

ЧТО МЫ СОЗДАЕМ:

Формируем среду, где сотрудники растут вместе с Компанией: укрепляют экспертизу, развивают лидерство и становятся частью архитектуры устойчивого роста.

ПРИМЕРЫ СОЗДАВАЕМОЙ ЦЕННОСТИ:

➤ **86%** вовлеченности (EEI) – рекорд BI Development.

➤ Программы обучения полностью оцифрованы; в 2025 году обучено более **3 000 сотрудников**.

➤ Введение обязательных процессов **Upskill** (повышение квалификации в текущей роли) и **Reskill** (полное переобучение для новых функций) для соответствия стандарту Technology First.

➤ Введена метрика **Talent Density Index**, отражающая долю высококвалифицированных сотрудников на ключевых позициях.

➤ Введена системная оценка руководителей, где категория **«А»** – это таланты, обеспечивающие прорыв. **35%** ключевых позиций заняты «талантами» (А).

➤ Развитие программ технического обучения для инженеров – **BIG En** и **BIG ГИП**, а также школа проектного управления – Школа РМ.

➤ В Компании работает более четырех тысяч **сотрудников**, в том числе на стройплощадках по всей стране.

➤ Через **BI University** реализуются сотни обучающих программ по строительству, лидерству, цифровым компетенциям и ESG.

➤ Создана система **мотивации и карьерного роста**, основанная на результативности и вовлеченности.

➤ Действует широкая программа льгот и социальной поддержки, в том числе по медицинской помощи, страхованию и материальной поддержке сотрудников.

Связь со стратегией

Продукт

Качество

Скорость и предсказуемость строительства

26 Интегрированный годовой отчет BI Development 2025

27

ГОСУДАРСТВО И РЕГУЛИРУЮЩИЕ ОРГАНЫ

КАК МЫ ВЗАИМОДЕЙСТВУЕМ:

- участие в отраслевых инициативах по регулированию рынка через Ассоциацию застройщиков Казахстана и НПП «Атамекен»;
- регуляторная отчетность;
- диалог с профильными министерствами;
- совместные проекты по развитию инфраструктуры.

ИНТЕРЕСЫ И ОЖИДАНИЯ:

- соблюдение законодательства;
- вклад в бюджет;
- развитие инфраструктуры;
- безопасность объектов;
- прозрачность и ответственность девелопера.

ЧТО МЫ СОЗДАЕМ:

Поддержку государственной жилищной политики и устойчивое развитие регионов.

ПРИМЕРЫ СОЗДАВАЕМОЙ ЦЕННОСТИ:

- Компания является **одним из крупнейших налогоплательщиков в отрасли**.
- Ведение проектов в партнерстве с квазигосударственными институтами и участие в программах **доступного жилья**.
- 57,7 млрд тенге** налогов и обязательных платежей в бюджет государства.
- Строительство школ, детсадов, медцентров в Бигвиллях.
- Продвижение **цифрового реестра** сделок для рынка недвижимости.

Связь со стратегией

Продукт

Качество

Скорость и предсказуемость строительства

МЕСТНЫЕ СООБЩЕСТВА И ГОРОДА

КАК МЫ ВЗАИМОДЕЙСТВУЕМ:

- социальные и благотворительные программы;
- развитие городской среды;
- обратная связь через общественные слушания;
- социально значимые инфраструктурные инициативы.

ИНТЕРЕСЫ И ОЖИДАНИЯ:

- влияние на окружающую среду;
- развитие инфраструктуры;
- социальная ответственность.

ЧТО МЫ СОЗДАЕМ:

Живые, активные, устойчивые сообщества внутри кварталов – основу сильной городской среды и высокого качества жизни.

ПРИМЕРЫ СОЗДАВАЕМОЙ ЦЕННОСТИ:

- BI Development инвестирует в **развитие городской инфраструктуры**: строительство школ, детсадов, медучреждений, благоустройство общественных пространств.
- Реализуются экологичные проекты. В Алматы – пилотный проект **экохаба в Dream City Eco** в рамках ESG-стратегии. На территории жилых комплексов внедрены **электрозарядные станции** и **зеленые зоны** (не менее 30% площади).
- Проекты BI** способствуют улучшению архитектурного облика городов, созданию рабочих мест и устойчивому региональному развитию.
- 1 200+** мероприятий.
- 35 000 жителей** вовлечены в активную жизнь квартала.
- Развитие** зеленых зон, благоустройство, новые пространства для общения.
- Поддержка** спортивных, образовательных и культурных активностей.

Связь со стратегией

Продукт

Сервис



ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ

КАК МЫ ВЗАИМОДЕЙСТВУЕМ:

- открытый тендерный процесс;
- рабочие встречи и нетворкинг;
- долгосрочные партнерства;
- регулярные форумы партнеров;
- обучение партнеров в корпоративном университете BI University;
- участие в профессиональных выставках и конференциях.

ИНТЕРЕСЫ И ОЖИДАНИЯ:

- прозрачность закупок;
- справедливые условия сотрудничества;
- стабильность партнерских отношений.

ЧТО МЫ СОЗДАЕМ:

Строим устойчивую, технологичную и предсказуемую цепочку поставщиков и подрядчиков, которая усиливает качество и скорость строительства.

ПРИМЕРЫ СОЗДАВАЕМОЙ ЦЕННОСТИ:

- BI Development сотрудничает с более чем тысячей поставщиков и подрядчиков по всей стране, поддерживая локальные экономики.
- Система **автоматизации закупок и цифрового контроля качества** обеспечивает эффективность взаимодействия и прозрачность условий.
- Поддерживаются **инициативы** по внедрению инновационных материалов.
- Платформа **Alemica.com** как центр рынка риелторов и агентств Узбекистана.
- Рост агентской сети в Узбекистане с **31 до 278**.
- Сокращение сроков выплат брокерам с **21 дня до 5-7 дней**.
- Расширение **индустриальной и цифровой** интеграции партнеров.
- Запуск **BuildEx** – единого центра обучения подрядчиков и сотрудников.

Связь со стратегией

Качество

Скорость и предсказуемость строительства

Доступность покупки

Приоритет стратегии – Лучший продукт для жизни Бигвилль (Bigville)

Бигвилль (Bigville) – ключевой элемент реализации стратегии BI Development, направленной на создание лучшего продукта для жизни. Это не просто формат застройки, а цельная Lifestyle-экосистема, в которой недвижимость, сервисы и городская среда интегрированы в единую модель жизни клиента.

Bigville представляет собой комплексный подход к освоению территории, формирующий завершенную городскую среду с продуманной

инфраструктурой, логикой повседневных маршрутов и высоким качеством архитектурных и инженерных решений.

В рамках этой экосистемы жилье, социальные объекты, коммерческие функции, дороги, инженерные сети, благоустройство и общественные пространства объединяются в единую среду, где каждый элемент работает на повышение комфорта, удобства и предсказуемости для жителей.



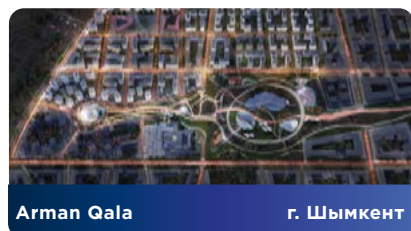
Green Line г. Астана



Capital Park г. Астана



Talan г. Атырау



Arman Qala г. Шымкент



Arena Park г. Алматы



Jomiy-1.2



Yangi Baxt-1



Sado B1, Sado C1



Botanika saroyi-1



Мастер-план: основа управляемого развития

Комплексное развитие территории невозможно без единой логики, которая обеспечивает согласованность жилья, инфраструктуры, общественных пространств и инженерных решений. Именно эту задачу выполняет мастер-план – стратегический документ, лежащий в основе формирования Бигвилля и определяющий, как территория будет развиваться в долгосрочной перспективе.

Мастер-план задает целостное видение будущего пространства, формирует сценарии его освоения и параметры развития. В отличие от генплана или эскизного проектирования, он объединяет архитектурные, транспортные, инженерные, социальные, экономические и экологические аспекты, создавая общую карту преобразований. Гибкость этого инструмента позволяет адаптировать лучшие международные практики и применять их в разных условиях, обеспечивая предсказуемость и управляемость на всех этапах развития территории.

Чтобы превратить мастер-план в реальный инструмент управления продуктом, была сформирована полноценная продуктовая база: определение Бигвилля и самого мастер-плана, описание состава территории, алгоритм разработки документа, калькулятор технико-экономических параметров, техническое задание, чек-лист, эталонная квартирография. Для фиксирования ключевых решений создан паспорт Бигвилля, а цифровая продуктовая модель формирует единую базу знаний для проектных команд.

Такая систематизация позволила сократить разрыв между концептуальными решениями и реализацией на стройке, усилив внимание не только к проектированию и строительству, но и к жизненному циклу территории в целом.

Преимущества Бигвилля

Бигвилль обладает рядом уникальных преимуществ, которые обеспечивают устойчивый рост ценности территории и формируют качественную среду для жизни. Концепция опирается на комплексный подход к развитию, продуманную инфраструктуру и единую логику формирования городской среды, что делает проекты предсказуемыми, управляемыми и востребованными.



СОГЛАСОВАННОЕ И УПРАВЛЯЕМОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

Благодаря мастер-плану развитие территории происходит последовательно и логично. Очередность строительства связана с инженерными сетями, инфраструктурой, маршрутами жителей и экономикой проекта. Это снижает риски, обеспечивает прозрачность будущего и повышает комфорт для первых жителей.



ЦЕЛОСТНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

Бигвилль объединяет жилье, социальные объекты, коммерческие сервисы, дороги, парковки и общественные пространства в единую систему. Среда формируется как полноценный район со всеми необходимыми функциями – не фрагментарно, а комплексно.



ПОВЫШЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Социальные и коммерческие объекты выступают точками капитализации:

- школы повышают стоимость жилья на 2-5%;
- малые торговые центры повышают стоимость жилья на 3-5%.

Продуманная инфраструктура и благоустройство усиливают привлекательность района и формируют стабильный спрос.



КАЧЕСТВО СРЕДЫ ЗА СЧЕТ СТАНДАРТИЗАЦИИ

Единые продуктовые стандарты, эталонная квартирография, алгоритмы мастер-планирования и унификация решений сокращают разрыв между концепцией и реализацией. Это обеспечивает предсказуемое качество городской среды и управляемость проектами на всех этапах.



УДОБСТВО И ШАГОВАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Школы, детские сады, спортивные зоны, PlayHub, SportHub, коммерция и сервисы размещаются в логике реальных маршрутов жителей. Большая часть ежедневных потребностей закрывается в шаговой доступности, что усиливает удобство жизни и создает комфортный ритм повседневности.



ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ТЕРРИТОРИИ КАК КЛЮЧЕВОЙ ОРИЕНТИР

В основе развития Бигвилля – фокус на долгосрочном качестве среды, а не только на стадии проектирования или строительства. Внимание уделяется эксплуатации, рекреации, структуре движения жителей, последовательности освоения и развитию общественных пространств в течение всего жизненного цикла проекта.



ВОЗМОЖНОСТЬ МАСШТАБИРОВАНИЯ

Базовые элементы концепции – анализ территории, сценарии жизни, архитектурная стратегия, принципы размещения коммерции и инфраструктуры, экономические параметры – создают воспроизводимую модель. Бигвилль легко тиражируется на новые территории с сохранением стандартов качества.

ПРОЗРАЧНОСТЬ БУДУЩЕГО = УВЕРЕННОСТЬ В ВЫБОРЕ



Ключевые этапы бизнес-процесса

|GRI| 2-6

Создание Бигвилля – это последовательная и управляемая цепочка решений, где каждый этап усиливает следующий. Благодаря структурированному подходу жизненный цикл проекта становится прозрачным, эффективным и предсказуемым.



1

ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Территория выбирается на основе анализа перспективности и финансовых параметров, с акцентом на транспортную доступность, окружение и необходимые услуги.



2

ПРОЕКТИРОВАНИЕ И РАЗРЕШЕНИЯ

Архитектура и инфраструктура формируются как единая система. Цифровые инструменты и технологии ускоряют согласования, повышают точность и снижают затраты.



3

СТРОИТЕЛЬСТВО

Процессы автоматизированы и сопровождаются постоянным контролем качества. Параллельно создаются объекты социальной инфраструктуры, формируя полноценную среду с первых этапов.



4

МАРКЕТИНГ И ПРОДАЖИ

Продажи опираются на продуманную стратегию, гибкое ценообразование и широкий набор финансовых решений, включая покупку на этапе строительства.



5

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ

После завершения строительства территория переходит к активной эксплуатации: цифровые сервисы упрощают взаимодействие жителей, а коммерческие арендаторы формируют комфортную среду. Управление ведется по единым стандартам качества.

Обзор рынка

В 2025 году рыночная среда продолжала меняться под влиянием макроэкономических условий, демографического роста и усиления роли крупных агломераций. В этих условиях Компания реализовывала стратегию, основанную на пяти ключевых аспектах: продукте, качестве, скорости строительства, доступности покупки и сервисе, что позволило выдерживать рыночную динамику и создавать для

клиентов целостный жизненный сценарий. Тенденции 2025 года подтверждают актуальность данного подхода и формируют основу для развития BI Development на горизонте 2025–2030 годов.

Экономические и рыночные тренды, влияющие на нашу стратегию, представлены далее.

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА

Инфляция и денежно-кредитная политика

Инфляция в Республике Казахстан по итогам 2025 года составила 12,3% **(1)**, что заметно выше уровня 2024 года (8,6%) и отражает сохраняющееся давление внутренних и внешних факторов на ценовую динамику. На фоне повышенных инфляционных ожиданий Национальный Банк 10 октября 2025 года повысил базовую ставку до 18% **(2)**, а решением от 28 ноября сохранил ее на этом уровне до конца года. Жесткие денежно-кредитные условия ограничивали доступность заемных средств и повышали чувствительность покупателей к ипотечным программам, формируя более рациональный и избирательный спрос на рынке первичной недвижимости.

В то же время, несмотря на рост инфляции, ее динамика в течение года оставалась управляемой, что позволило поддержать покупательскую активность. В сочетании с адаптацией продуктового предложения и инструментов доступности это создало предпосылки для сохранения высокого уровня продаж, в том числе за счет покупок, осуществляемых в условиях относительной ценовой стабильности по сравнению с предыдущими инфляционными всплесками.



Валютный курс

Валютный рынок характеризовался умеренной волатильностью: колебания курса USD/KZT в течение года происходили в относительно широком диапазоне, и к декабрю курс находился на уровне 505-515 тенге за доллар США. В целом сложившаяся динамика обеспечивала относительную предсказуемость для импортозависимых отраслей, включая строительство. На фоне общей макроэкономической волатильности строительный сектор сохранял высокую активность, демонстрируя опережающие темпы роста и оставаясь значимым элементом экономической структуры страны.

(1) Бюро национальной статистики Республики Казахстан, <https://stat.gov.kz>

(2) Национальный Банк Республики Казахстан, <https://nationalbank.kz>

УРБАНИЗАЦИЯ И ДЕМОГРАФИЧЕСКИЙ СПРОС

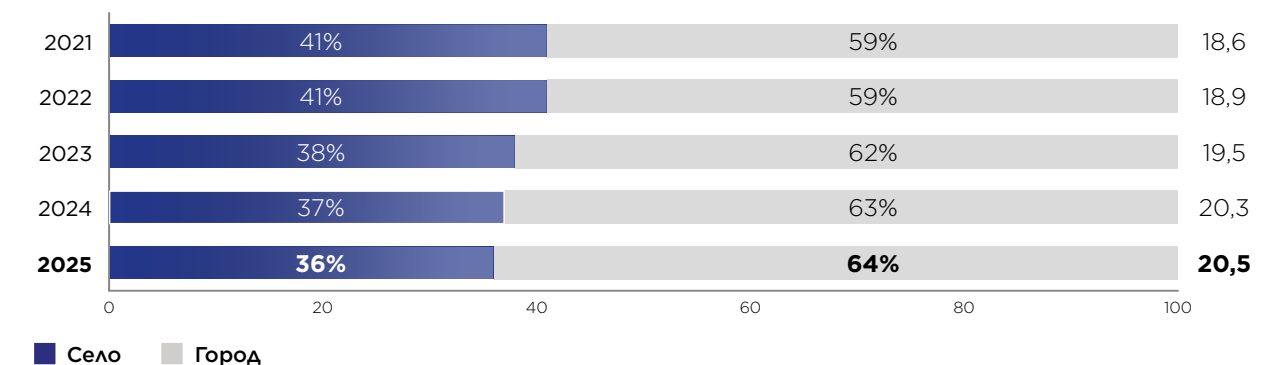
В 2025 году население Казахстана увеличилось на 213 тыс. человек, показав прирост 1,05% **(1)**. По позитивному сценарию к 2030 году численность населения может вырасти еще на 1 млн человек, а к 2050 году – на 7,2 млн, что подчеркивает необходимость значительного расширения качественного жилищного строительства **(2)**.

Рост населения пришелся практически полностью на города: численность городских жителей увеличилась с 12,8 до 13 млн человек

(+1,6%), тогда как сельское население сохранилось на уровне 7,5 млн человек. В результате уровень урбанизации вырос с 63 до 63,6%, усилив разрыв между городскими и сельскими территориями **(1)**.

Города продолжили расти как за счет естественного прироста, так и благодаря миграции – в том числе из сельской местности, что укрепляет долгосрочный спрос на жилье и городскую инфраструктуру.

ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ, млн человек **(1)**



СТРОИТЕЛЬНАЯ АКТИВНОСТЬ И ВВОД ЖИЛЬЯ

В 2025 году строительная отрасль Казахстана демонстрировала высокую динамику на фоне реализации инфраструктурных, социальных и жилищных проектов, что отразилось в росте объема строительных работ на 15,9% и усилило ее роль в экономической динамике страны **(3)**.

Общая площадь введенного жилья превысила плановые ориентиры, что подтверждает устойчивость спроса на новые жилые проекты. Основной вклад обеспечивало многоквартирное строительство, что отражает предпочтение

покупателей к квартальным форматам и комплексным территориям. Параллельно продолжало расти предложение инженерной и социальной инфраструктуры, поддерживаемое государственными программами развития регионов. По внутренним прогнозам Компании, ожидается дальнейшее поступательное развитие строительного сектора, поддерживаемое устойчивым спросом в крупнейших городах и реализацией долгосрочных государственных программ.

(1) Бюро национальной статистики Республики Казахстан, <https://stat.gov.kz>

(2) Центр развития трудовых ресурсов Министерства труда и социальной защиты населения Республики Казахстан, <https://www.gov.kz>

(3) Официальный информационный ресурс Премьер-министра Республики Казахстан, <https://primeminister.kz/>



УЗБЕКИСТАН КАК НАПРАВЛЕНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАСШИРЕНИЯ

Узбекистан является перспективным рынком развития BI Development, на котором Компания уже осуществляет инвестиционное присутствие. Рынок характеризуется масштабной демографической базой, продолжающейся урбанизацией и активностью в жилищном строительстве. По состоянию на 1 января 2026 года численность постоянного населения страны достигла 38,2 млн человек, при этом 50,9% населения проживает

в городах, что отражает устойчивый сдвиг в сторону городских агломераций ⁽¹⁾. В совокупности демографический рост, расширение городского населения и масштабное жилищное строительство формируют долгосрочный потенциал рынка и создают основу для точечного применения девелоперской экспертизы BI Development с учетом локальной специфики крупнейших городов.

(1) Национальный Комитет РУ по статистике, <https://stat.uz>



ВЛИЯНИЕ РЫНОЧНОЙ СРЕДЫ НА СТРАТЕГИЮ BI DEVELOPMENT

Сочетание макроэкономических факторов, роста городского населения, рекордных объемов строительства и новых ожиданий клиентов подтверждает актуальность стратегического подхода BI Development. Компания развивает продуктовые стандарты и квартальную модель Bigville, оптимизирует процессы через индустриализацию и цифровые платформы, повышает предсказуемость

и управляемость строительства, расширяет инструменты доступности покупки и усиливает клиентский сервис через BIG App. Такой подход позволяет формировать устойчивые и комфортные городские пространства и поддерживать лидерские позиции Компании в крупнейших агломерациях Казахстана и Узбекистана.

03

ОБЗОР
ОПЕРАЦИОННЫХ
И ФИНАНСОВЫХ
РЕЗУЛЬТАТОВ

Операционные результаты.....42
Завод ModeX48
Финансовые результаты.....49
Цифровая архитектура BI Development54



Операционные результаты

Наши операционные и финансовые результаты в полной мере отражают стратегические приоритеты Группы, установленные в начале года, которые сосредоточены на увеличении продаж, контроле затрат и сохранении лидерства в отрасли в области клиентского сервиса и качества строительства.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Краткий обзор введенных Группой ЖК в 2025 году

В 2025 году Группа ввела в эксплуатацию

99 объектов.

Астана



ЖК «Arena Towers»



GreenLine Headliner Exclusive



ЖК «Vivaldi»



ЖК «Parkside»



ЖК «Nexpro Trend»



ЖК «Space»

Алматы



ЖК «BI Verdi»



ЖК «Regis Hill»



Клубный дом

Шымкент



ЖК «Urban Hills»



ЖК «Uly Dala»



ЖК «Atamura»

Ташкент



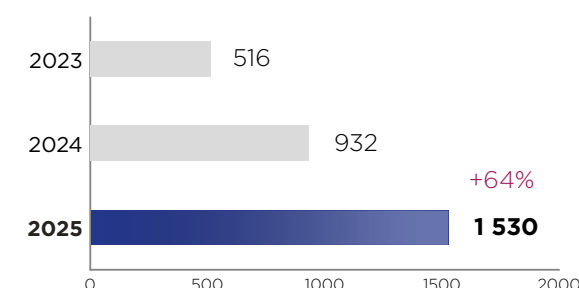
ЖК «Yangi Baxt»



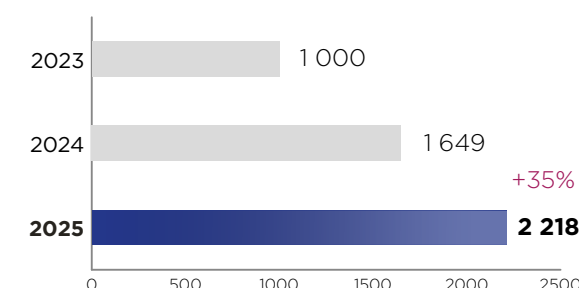
ЖК «Botanika Saroyi 1»



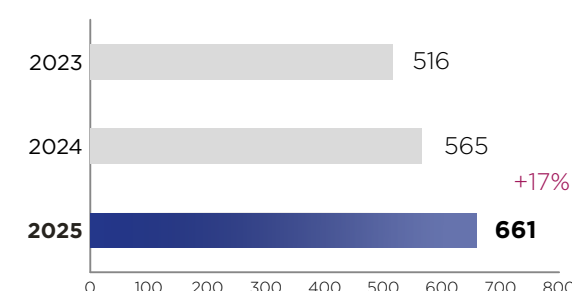
ОБЪЕМ ПРОДАЖ, млрд тенге



ОБЪЕМ ПРОДАЖ, тыс. м²



СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРОДАЖ, тыс. тенге/м²



Доля распроданной недвижимости на дату ввода в эксплуатацию

90%

ПРОДАЖИ ПО КЛАССУ* ЖИЛЬЯ, млрд тенге



ПРОДАЖИ ПО РЕГИОНАМ, млрд тенге



*внутренняя классификация согласно корпоративным стандартам

Продажи осуществляются на основании договора долевого участия на этапе строительства и договора купли-продажи после ввода объекта в эксплуатацию. Средний срок строительства составляет 1,5 года, при этом между моментом продажи и признанием выручки по завершённым объектам сохраняется временная разница примерно в 1 год.

В 2025 году Компания продемонстрировала устойчивую динамику продаж первичной недвижимости, что подтверждает стабильный спрос на проекты и эффективность действующей коммерческой модели. Продажи в 2025 году составили 1530 млрд тенге, увеличившись на 64% по сравнению с прошлым годом (2024: 932 млрд тенге).

- Объем продаж в квадратных метрах составил 2 218 тыс. м², увеличившись на

35% по сравнению с прошлым годом (2024: 1 649 тыс. м²).

- Средняя цена продаж выросла на 17% – до 661 тыс. тенге за м² (2024: 565 тыс.). Рост обусловлен как увеличением себестоимости строительства, так и нашим стремлением поддерживать высокое качество и ценность наших объектов.
- Продажи продолжают концентрироваться в сегментах бизнес- и комфорт-класса, которые совокупно формируют 77% общего объема продаж.

ПРОДАЖИ В РАЗРЕЗЕ РЕГИОНОВ

В 2025 году BI Development сохранила стабильный уровень продаж во всех регионах своего присутствия, при этом крупнейшие города продолжили формировать основной объем реализации.



АСТАНА. Столица остается основным рынком Компании. Продажи в Астане достигли 835 млрд тенге против 571 млрд тенге годом ранее. При доле 55% в общем объеме продаж (2024: 61%), что отражает расширение региональной структуры продаж Компании.

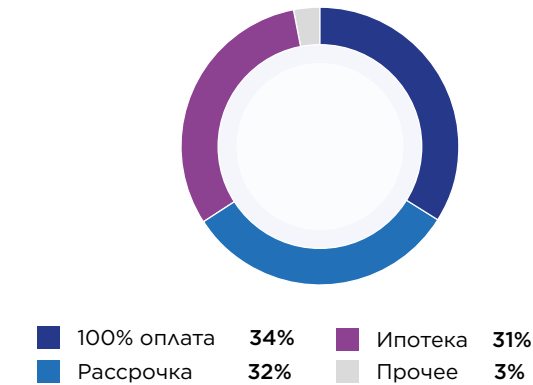
АЛМАТЫ. Продажи в Алматы составили 425 млрд тенге (2024: 214 млрд). Рост продаж в регионе был обеспечен устойчивым спросом и изменением структуры реализуемых проектов, что положительно отразилось на совокупном объеме продаж.

ШЫМКЕНТ. Продажи в Шымкенте выросли до 138 млрд тенге по сравнению со 104 млрд тенге в 2024 году. Город продолжает демонстрировать укрепление интереса покупателей к многоквартирному жилью и последовательный рост в структуре региональных продаж.

ПРОЧИЕ РЕГИОНЫ. Продажи в Ташкенте, Атырау, Актау и Караганде продемонстрировали существенный рост, увеличившись в совокупности до 132 млрд тенге (2024: 42 млрд). Динамика отражает активное расширение регионального присутствия Компании и ускорение продаж за пределами ключевых рынков.

ПРОДАЖИ ПО ТИПАМ ФИНАНСИРОВАНИЯ

ТИПЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОДАЖ В 2025 ГОДУ



В 2025 году Компания сохранила разнообразие финансовых инструментов для покупки жилья, обеспечивая клиентам удобные и гибкие условия расчетов. Структура способов оплаты демонстрирует стабильность и легкое перераспределение между форматами.

ОПЛАТА 100%: доля клиентов, выбравших полную оплату, составила 34% (2024: 37,8%). Незначительное снижение доли связано с перераспределением спроса в пользу более гибких форматов финансирования, предлагающих удобство распределения платежей.

РАССРОЧКА: доля клиентов, выбравших рассрочку, составила 32% (2024: 32,0%). Формат остается устойчиво востребованным благодаря удобству этапных платежей и привлекательным условиям внутренней программы финансирования BIG Tandau, предоставляемой BI Finance.

BIG Tandau предусматривает первоначальный взнос от 30% стоимости недвижимости, срок микрокредита от 12 до 36 месяцев, вознаграждение 6% (ГЭСВ 6–6,19%) и сумму займа от 2 до 73 млн тенге. Комиссии за оформление, выдачу или организацию не взимаются, а клиент может выбрать удобный график погашения – аннуитетный или дифференцированный. Такой формат делает финансовую модель покупки жилья более предсказуемой и адаптированной под индивидуальные возможности покупателей.

ИПОТЕКА: доля продаж с использованием ипотечного кредитования увеличилась до 31% (2024: 29,5%). Рост объясняется расширением



ипотечного кредитования во всех городах присутствия, а также появлением ипотечных сделок в Ташкенте. Несмотря на увеличение количества ипотечных заявок, рост доли остался умеренным, поскольку средний чек ипотечных сделок традиционно ниже, чем при полной оплате и рассрочке.

Партнерские ипотечные программы банков второго уровня предлагают широкий диапазон условий: процентные ставки – от 0,1 до 17%, первоначальный взнос – от 20%, гибкие графики погашения и возможность подбора условий под различные категории клиентов. Дополнительным драйвером развития ипотечного направления является цифровая ипотека, позволяющая полностью оформить сделку дистанционно – от подачи заявки до получения одобрения. Онлайн-формат значительно ускоряет процесс и повышает удобство взаимодействия для покупателей. Компания также участвует в реализации государственных жилищных программ, направленных на повышение доступности жилья. Эти программы применяются точечно, но обеспечивают льготные условия для отдельных категорий заемщиков, поддерживая спрос на рынке и расширяя круг потенциальных покупателей.

ЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



В 2025 году Компания завершила 99 проектов, общий объем которых составил 2,4 млн м² (2024: 58 проектов, 1,0 млн м²). Увеличение объема связано с расширением производственного цикла и ростом количества реализуемых объектов. Доля распроданной недвижимости на дату ввода в эксплуатацию составила 90% (2024: 92%). Снижение показателя обусловлено увеличением количества новых проектов, которые находились в активной стадии реализации на момент ввода. На конец 2025 года в стадии незавершенного строительства находилось 179 проектов (2024: 97 проектов), что отражает дальнейшее расширение портфеля в ключевых локациях.

MODEX

В 2025 году ModeX усилил вклад в индустриализацию строительства, показав значимый рост производственных объемов. Завод завершил 12 проектов и выпустил 242,5 тыс. м² строительной продукции, что существенно превышает результаты прошлого года. Производительность и скорость монтажа увеличились благодаря расширению продуктовой линейки, внедрению новых типов модулей и улучшению заводских

процессов. ModeX достиг рекордных показателей выпуска объемных блоков и продолжил повышать степень заводской готовности изделий, что обеспечило сокращение сроков строительства и повышение предсказуемости исполнения. Модульная технология укрепила свою роль в реализации комплексных проектов, подтвердив устойчивость и эффективность индустриального подхода.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК

К земельному банку Компании относятся участки, отраженные в составе инвестиционной недвижимости и запасов, предназначенных для дальнейшего развития в соответствии с долгосрочной стратегией. Портфель включает как участки с уже сформированной инженерно-коммуникационной инфраструктурой, так и площадки, требующие подготовки для последующего освоения.

В 2025 году земельный банк был усилен за счет приобретения участков в приоритетных локациях ключевых городов.

Земельный банк обеспечивает достаточный резерв для реализации плановых объемов строительства на ближайшие годы. По участкам,

рассчитанным на проекты следующего этапа развития, работа перешла в режим инфраструктурного опережения: Компания заранее закладывает магистральные сети, прорабатывает транспортные решения и формирует первые элементы социальной инфраструктуры. На территориях будущих проектов уже сейчас строятся школы и медицинские центры, что позволяет готовить районы к последующей комплексной застройке.

Сформированный земельный портфель создает устойчивый фундамент для реализации строительных планов в среднесрочной перспективе и поддерживает стратегический курс Компании на расширение и качественное развитие городских территорий.



ПРОГНОЗ НА БУДУЩЕЕ

В ближайшие годы ожидается сохранение стабильного спроса на первичную недвижимость, чему способствуют демографический рост, активное развитие городов и потребность населения в современном и качественном жилье. Компания планирует укреплять позиции на ключевых рынках и продолжать наращивать объемы строительства за счет расширенного земельного банка и запуска проектов в приоритетных локациях.

Астана, Алматы и Шымкент остаются основными точками роста и обеспечивают высокую устойчивость портфеля благодаря сильному спросу и высокой динамике городской застройки. Развитие проектов в Узбекистане формирует новую стратегическую траекторию, усиливая международное присутствие и открывая дополнительные возможности для масштабирования.

Компания продолжит работу по подготовке территорий под будущие проекты, включая комплексное развитие инженерной инфраструктуры и создание социальных объектов на перспективных участках. Такой подход обеспечивает готовность площадок к строительству заранее и поддерживает долгосрочный потенциал роста.

Сочетание расширения географии, устойчивого спроса и развития инфраструктурных инициатив создает прочную основу для дальнейшего увеличения объемов строительства и достижения стратегических целей на горизонте ближайших лет.

Завод ModeX

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Общий объем строительных работ, м²

243 тыс.

2024: 183 тыс.

ModeX – это завод модульного домостроения BI Development, специализирующийся на промышленном производстве объемных блоков и панельно-модульных конструкций. Перенос основной части строительных операций в заводские условия обеспечивает высокую степень готовности изделий, стабильное качество и сокращение сроков возведения объектов. Технология ModeX применяется для строительства жилых домов, инженерных узлов и подземных помещений и является ключевым элементом индустриализации Компании.

Количество реализованных проектов, введенных в эксплуатацию

12 проектов

2024: 7 проектов

В 2025 году завод ModeX продемонстрировал устойчивый рост производственных объемов. Общий объем строительных работ составил 242 541 м², из которых 185 071 м² – реализуемая модульная площадь. В эксплуатацию введено 12 проектов общей площадью 238 325 м², что значительно превышает результат прошлого года. Всего произведено 10 684 объемных блока, а максимальный месячный выпуск достиг 1 049 блоков, став рекордным показателем.



В течение года ModeX достиг важного производственного рубежа – был выпущен 30 000-й объемный блок, что отражает накопленный опыт и стабильность индустриальной технологии. Технологическая эффективность проявилась и в реализации знакового проекта Space 1–3, построенного за 45 дней, что подтверждает способность модульного подхода обеспечивать высокие темпы строительства при сохранении качества.

Средняя производительность выросла до 1,77 блока на человека, что на 33% выше уровня 2024 года. Скорость монтажа на строительных

площадках достигла 41 блока в сутки, что значительно увеличило пропускную способность и надежность строительных графиков.

СТРОИМ УСТОЙЧИВО

Экологический эффект применения модульной технологии ModeX формируется за счет индустриализации строительной фазы и перераспределения ресурсо- и водоемких процессов со строительной площадки в заводские условия. Такой подход позволяет снижать локальные экологические воздействия, характерные для традиционного строительства в городской среде.

Фабричная точность изготовления модулей способствует более рациональному использованию строительных материалов и уменьшению объема переделок на объектах. Это создает предпосылки для сокращения сопутствующих строительных отходов, а также снижает потребность в отделочных и вспомогательных материалах на этапе монтажа.

Сокращение объема работ, выполняемых непосредственно на строительных площадках, приводит к снижению пылевой и шумовой нагрузки, уменьшению водопотребления и сокращению периода эксплуатации временной строительной инфраструктуры. Дополнительно оптимизация логистики и снижение интенсивности работ тяжелой техники формируют косвенный экологический эффект на этапе строительства.

Последовательное развитие индустриального строительства ModeX закладывает основу для дальнейшей системной оценки экологических эффектов и повышения устойчивости проектов BI Development на протяжении жизненного цикла строительства.

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ MODEX 2.0

ModeX готовится к переходу на новый этап развития – ModeX 2.0. Это подразумевает строительство дополнительных 5 и 6 пролетов, которые позволят увеличить производственную мощность завода и укрепить позиции BI Development на рынке. Основные направления Modex 2.0 включают увеличение заводской готовности, автоматизацию, расширение линейки решений и снижение себестоимости. В 2025 году в полном режиме функционировал специализированный пролет по выпуску

блоков лестнично-лифтового узла, введенный в эксплуатацию в 2024 году. Дополнительно были введены в эксплуатацию две формовочные машины для выпуска подвальных блоков типа «колпак», а также приобретен пятый башенный кран для ускорения монтажа каркасов жилых комплексов. Эти меры позволили поддерживать растущий объем производства без расширения площадей и повысили устойчивость производственного ритма.

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ BI DEVELOPMENT

Выручка, тенге

1 059,4 млрд

2024: 582,5 млрд
2023: 549,2 млрд

Маржа по EBITDA

13,9 %

2024: 16,3 %
2023: 14,2 %

Чистая прибыль, тенге

122,6 млрд

2024: 75,9 млрд
2023: 64,1 млрд

Рентабельность капитала (ROE)

52,3 %

2024: 50,6 %
2023: 61,0 %

Долг/EBITDA

1,01x

2024: 0,95x
2023: 0,37x

Маржа чистой прибыли

12 %

2024: 13,0 %
2023: 11,7 %

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

Ниже представлен анализ наших результатов за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года, по сравнению с показателями за 2024 год:

В МЛРД ТЕНГЕ	2025	2024	Δ	Δ %
Выручка	1 059,4	582,5	476,9	82%
Себестоимость реализации	-804,0	-428,0	-376,0	88%
Валовая прибыль	255,4	154,5	100,9	65%
Операционные расходы (без амортизации)	-108,5	-59,4	-49,1	83%
EBITDA	146,9	95,1	51,8	54%
Амортизация	-1,4	-4,1	2,7	-66%
Чистые финансовые (расходы) / доходы	2,1	-5,2	7,3	-140%
Доля в прибыли совместных организаций, за минусом подоходного налога	-2,4	6,0	-8,4	-140%
Прибыль до налогообложения	145,2	91,8	53,4	58%
Расходы по КПН	-22,6	-15,9	-6,7	42%
Чистая прибыль за год	122,6	75,9	46,7	62%

В 2025 году Группа продемонстрировала существенный рост финансовых показателей, отражающий увеличение масштабов деятельности и расширение объемов строительства.

В 2025 году выручка Группы значительно выросла – на 82% – и составила 1 059,4 млрд тенге (2024 год: 582,5 млрд тенге). Существенный рост выручки обусловлен увеличением количества реализуемых проектов и ростом объемов продаж в 2025 году. Себестоимость реализации увеличилась до 804 млрд тенге (2024 год: 428 млрд тенге) вследствие роста объемов строительства и реализации проектов. Дополнительное влияние оказало увеличение средней себестоимости строительства на квадратный метр, связанное с ростом цен на ключевые строительные материалы, а также с повышением стоимости строительно-монтажных работ.

Валовая прибыль выросла на 65% и составила 255,4 млрд тенге (2024 год: 154,5 млрд тенге), что обусловлено значительным ростом выручки.

Операционные расходы увеличились до 108,5 млрд тенге (2024 год: 59,4 млрд тенге) вследствие затрат на развитие бизнеса, расширение географии деятельности Группы и увеличения штата операционных сотрудников, что отражает существенный рост объемов продаж новых проектов в 2025 году.

EBITDA составила 146,9 млрд тенге (2024 год: 95,1 млрд тенге), при этом маржа EBITDA уменьшилась до 14% (2024 год: 16,3%).

Чистые финансовые доходы увеличились до 2,1 млрд тенге (2024 год: чистые финансовые расходы 5,2 млрд тенге), что связано с ростом процентных доходов по депозитным вкладам. Расходы по налогу на прибыль за год составили 22,6 млрд тенге (2024 год: 15,9 млрд тенге).

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ВЫРУЧКУ

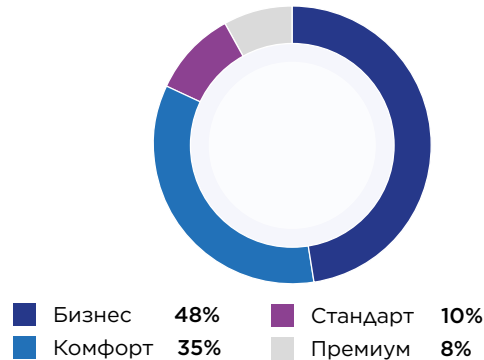
Структура выручки в 2025 году сохранила стабильность: основная ее часть продолжает формироваться за счет реализации объектов первичной недвижимости. Наибольший вклад традиционно обеспечила жилая недвижимость, поддерживаемая устойчивым спросом на ключевых рынках.

Перераспределение структуры выручки по классам жилья отражает изменения спроса в течение года. В 2025 году доля проектов бизнес-класса составила 48% (2024: 42%), укрепив его ведущие позиции. Комфорт-класс сохранил сопоставимый удельный вес – 35% (2024: 36%), оставаясь ключевым сегментом для массового спроса.

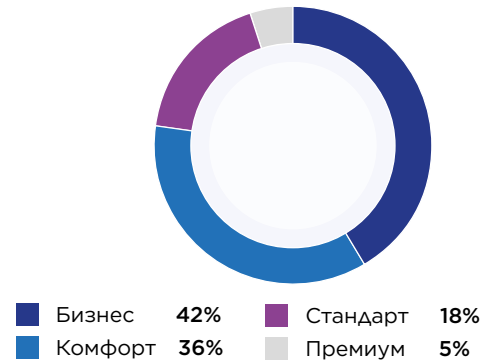
Доля стандарт-класса снизилась до 10% (2024: 18%) вследствие смещения портфеля в пользу проектов среднего и высокого сегментов. В то же время премиум-класс увеличился до 8% (2024: 5%) на фоне расширения линейки и роста интереса к объектам повышенного уровня.

Изменение структуры продаж повлияло на динамику средней цены реализации и поддержало общий рост выручки, отражая смещение спроса в сторону более комплексных и качественных форматов жилья.

СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ПО КЛАССАМ ЖИЛЬЯ В 2025, %



СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ПО КЛАССАМ ЖИЛЬЯ В 2024, %



Факторы, влияющие на себестоимость

В МЛРД ТЕНГЕ	2025	2024	Δ	Δ %
Сырье и материалы	426,0	239,5	186,5	78%
Строительно-монтажные работы	261,7	112,8	148,9	134%
Существенный компонент финансирования	72,5	41,5	31,0	75%
Прочие затраты	217,2	115,1	102,1	92%
Итого затраты на строительство	977,3	508,9	468,5	92%
Изменение в запасах и резервах	-173,4	-80,8	-92,6	115%
Итого себестоимость реализованных объектов	803,9	428	375,9	88%
Объем реализованных объектов строительства, тыс. м²	1 703,0	1 052,0	651,0	62%
Средняя себестоимость на м², тыс. тг	472	407	65	16%

Общие затраты на строительство в 2025 году составили 977,3 млрд тенге, увеличившись по сравнению с 508,9 млрд тенге в 2024 году, что было обусловлено ростом количества реализуемых проектов и увеличением объемов строительных работ. При этом себестоимость реализованных объектов строительства составила 803,9 млрд тенге (2024: 428,0 млрд). Разница между общим объемом затрат на строительство и стоимостью введенных в эксплуатацию реализованных объектов отразилась в изменении запасов и резервов, связанных с увеличением объема незавершенного строительства на конец отчетного периода.

Объем реализованных объектов строительства в 2025 году достиг 1703 тыс. м², что на 62% больше по сравнению с 2024 годом.

Средняя себестоимость реализованных объектов строительства увеличилась на

65 тыс. тенге – до 472 тыс. тенге за м² (2024: 407 тыс./м²).

Ключевыми факторами роста себестоимости стало увеличение стоимости основных строительных материалов, включая бетон, металл и инертные материалы, а также рост стоимости строительно-монтажных работ. В то же время Компания продолжила реализацию инициатив по оптимизации затрат, включая проведение аналитических расчетов перспективных проектов на основе аналитической базы, оптимизацию временных переменных затрат совместно с проектными командами при выявлении отклонений, работу отдела закупок по поиску выгодных поставщиков, а также деятельность отдела ценообразования, направленную на оптимизацию строительно-монтажных работ.

ПЛАТЕЖИ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ БЮДЖЕТ И ВО ВНЕБЮДЖЕТНЫЕ ФОНДЫ

BI Development относится к числу крупнейших и ответственных налогоплательщиков строительного сектора в Республике Казахстан. Мы строго соблюдаем законодательные требования, касающиеся налогообложения, и вносим значительный вклад в социально-экономическое развитие страны и ее регионов, в том числе за счет выполнения своих налоговых

обязательств перед государством и региональными властями. В 2025 году нашей Группой было уплачено налогов и прочих платежей на сумму 57,7 млрд тенге в государственный бюджет Республики Казахстан, а также выплачено во внебюджетные фонды (ОСМС, ОПВ и т. п.) 9,2 млрд тенге.

Налоги, уплаченные в течение периода

В МЛРД ТЕНГЕ	2025	2024	Δ	Δ %
Корпоративный подоходный налог	26,6	17,1	9,5	56%
Налог на добавленную стоимость	19,0	8,8	10,2	116%
Другие налоги и прочие платежи в бюджет	12,1	7,9	4,2	53%
Платежи во внебюджетные фонды	9,2	5,0	4,2	84%
Всего	66,9	38,8	28,1	72%

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

В 2025 году общие активы Группы увеличились на 64%, достигнув 1974 млрд тенге, что отражает значительный рост масштабов деятельности и успешное расширение

строительных проектов. Это стало следствием успешной реализации стратегических инициатив и эффективного управления ресурсами.

Обобщенный отчет о финансовом положении

В МЛРД ТЕНГЕ	31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА	Δ	Δ %
Долгосрочные активы	146,3	56,3	90,0	160%
Запасы	1 320,4	711,7	608,7	86%
Денежные средства и депозиты	315,3	308,7	6,6	2%
Предоплаты и требования	192,2	125,9	66,3	53%
Итого активы	1 974,1	1 202,6	771,5	64%
Займы и облигации	148,0	90,4	57,6	64%
Обязательства перед покупателями	1 275,4	776,7	498,7	64%
Поставщики и прочие кредиторы	316,3	185,7	130,6	70%
Капитал, причитающийся собственникам	234,5	149,8	84,7	57%
Итого капитал и обязательства	1 974,1	1 202,6	771,5	64%

ЗАПАСЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ПОКУПАТЕЛЯМИ

Увеличение объемов операционной деятельности отразилось на росте запасов и обязательств по договорам долевого участия на 31 декабря 2025 года.

Запасы на конец 2025 года достигли 1 320,4 млрд тенге (2024: 711,7 млрд тенге), что

обусловлено увеличением объема строительства и подготовкой объектов к дальнейшей реализации. Одновременно обязательства перед покупателями выросли до 1 275,4 млрд тенге (2024 год: 776,7 млрд тенге) в связи с ростом продаж и увеличением числа заключенных договоров долевого участия.

КОМФОРТНЫЙ УРОВЕНЬ ДОЛГОВОЙ НАГРУЗКИ

На конец 2025 года Группа сохранила комфортный уровень долговой нагрузки, при этом показатель Долг/EBITDA увеличился до 1,01 по сравнению с 0,95 на конец 2024 года, что отражает эффективное пользование заемными средствами и снижение финансовых рисков.

Одновременно остатки денежных средств и банковских вкладов Группы увеличились

до 315,3 млрд тенге (31 декабря 2024 года: 308,7 млрд тенге). Стабильность ликвидности обусловлена проектным учетом Компании, согласно которому экономика каждого проекта ведется отдельно, без консолидации поступлений от покупателей в единый центр. Данный подход позволяет сбалансировать риски между проектами Компании.

ПРОГНОЗ НА БУДУЩЕЕ

С учетом ожидаемого роста новых продаж и планируемого ввода значительного объема объектов в 2026 году Компания предполагает дальнейшее увеличение выручки и укрепление финансовых результатов. Несмотря на возможный рост стоимости строительства, приоритетом остается сохранение устойчивой маржинальности за счет повышения эффективности, стандартизации процессов и усиления проектного управления.

Обновленная стратегия Компании предполагает более высокий уровень масштабирования – через развитие комплексных проектов, инфраструктурное опережение, расширение проектного портфеля и присутствие на ключевых рынках. В среднесрочной перспективе ожидается сохранение стабильности финансовых показателей при поддержании сбалансированного уровня долговой нагрузки, не превышающего комфортный ориентир в 1,5× Долг/EBITDA.

Стратегический фокус смещается в сторону комплексного развития территорий и укрепления присутствия в наиболее перспективных регионах, включая Ташкент. Такой подход позволит обеспечить устойчивый рост в 2026 году и заложит прочный фундамент для реализации долгосрочных целей Компании в соответствии с обновленной стратегией развития.

Цифровая архитектура BI Development

ПРОЕКТИРОВАНИЕ



BI Design – платформа для управления проектированием

Единая цифровая платформа, координирующая архитекторов, инженеров и строителей. Обеспечивает точность проектов и контроль сроков.

ПРЕИМУЩЕСТВА:

с **7 до 4** мес.
сокращение сроков проектирования

централизованное обновление

3 000+
стандартов

автоматическое выявление

1 000+
коллизий

точные расчеты материалов

ПЛАНИРОВАНИЕ



УСП – система и стандарты управления проектами

Система управления портфелем проектов объемом 2 млн м² в год, обеспечивающая детальное планирование, прогнозирование и контроль себестоимости и сроков.

ПРЕИМУЩЕСТВА:

- Четкие связи между исполнителями СМР;
- цифровой документооборот;
- интеграция бюджета с календарными графиками.

ЗАКУПКИ



Внест – цифровая платформа закупок

Платформа для закупок
50 000+
поставщиков и подрядчиков
полностью автоматизирующая тендеры и контракты.

ПРЕИМУЩЕСТВА:

- прозрачные онлайн-тендеры;
- проверка контрагентов;
- аналитика цен на материалы.

СТРОИТЕЛЬСТВО



Opera Build – цифровое управление строительством

Платформа охватывает более
500+
объектов
4 600
пользователей и
1 400
подрядчиков
автоматизирует ключевые процессы строительства и снижает гарантийные заявки на 37%.

ПРЕИМУЩЕСТВА:

- автоматизация 30+ процессов;
- синхронизация с корпоративными системами;
- сокращение дефектов и производственных циклов;
- снижение затрат примерно на 10%.



DISPATCH

Dispatch – «Uber» спецтехники

Система отслеживает
30 000+
единиц спецтехники
обработала свыше
500 000
заказов

поддерживает работу
3 000
активных партнеров, обеспечивая прозрачность и контроль в режиме реального времени.

ПРОДАЖИ И СЕРВИС



BIG App – клиентское приложение

Мобильное приложение для 420 тыс пользователей, оцифровывающее весь клиентский путь – от выбора квартиры до сервиса после заселения. В течение года функциональность приложения была существенно расширена: запущен маркетплейс услуг с рейтингами и отзывами исполнителей, развиваются партнёрские сервисы, включая решения умного дома, добавлены просмотр показаний счётчиков воды и электроэнергии, а также управление доступом через Face ID-домофона. Сформирован социальный слой продукта с комьюнити-функциями, мероприятиями и опросами жителей.

ПРЕИМУЩЕСТВА:

- удобный подбор недвижимости;
- цифровое оформление сделки;
- онлайн-получение ключей;
- доступ к документам;
- подача и отслеживание сервисных заявок.

ПРЕИМУЩЕСТВА:

- полная прозрачность работы техники и поставщиков
- контроль качества
- соблюдения сроков.

04

ОТЧЕТ ОБ
УСТОЙЧИВОМ
РАЗВИТИИ

Подход к управлению вопросами устойчивого развития 58

Управление персоналом: поддержка и развитие талантов 59

Профессиональное развитие и обучение 70

Социальная поддержка сотрудников 76

Забота о безопасности сотрудников 82

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.....91

ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.....99

Забота об окружающей среде..... 100

Изменение климата и энергоэффективность 107



Подход к управлению вопросами устойчивого развития

[GRI] 2-12, 2-13, 2-14

BI Development рассматривает устойчивое развитие как важный элемент корпоративного управления и основу долгосрочной устойчивости бизнеса. Компания постепенно интегрирует ESG-подход в существующие управленческие процессы, уделяя особое

внимание вопросам охраны труда, развитию человеческого капитала, корпоративной культуре и ответственному ведению бизнеса. Формирование ESG-системы осуществляется поэтапно и отражает расширение внутренних процедур и накопление практического опыта.

Ключевые направления устойчивого развития BI Development включают:

ЭКОЛОГИЧЕСКУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

рациональное использование ресурсов, снижение негативных воздействий, повышение энергоэффективности, управление отходами и постепенное развитие мониторинга экологических показателей, включая водопотребление и выбросы парниковых газов;

СОЦИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ

формирование сильного кадрового потенциала, развитие производственной культуры и системы безопасности труда, поддержка сотрудников и местных сообществ в регионах присутствия;

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

соблюдение высоких стандартов прозрачности, ответственности и деловой этики, развитие системы внутреннего контроля;

УПРАВЛЕНИЕ ПОСТАВЩИКАМИ И ОТВЕТСТВЕННОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

развитие локального содержания, взаимодействие с производителями и применение устойчивых инженерно-строительных подходов.

Эти направления формируют базу для системного управления ESG-асpekтами и определяют дальнейшие приоритеты Компании.

На текущем этапе BI Development находится в процессе формирования полноценной модели управления устойчивым развитием. Существующие процессы уже охватывают мониторинг ключевых социальных показателей, обеспечение безопасности труда, элементы корпоративного управления, а также постепенное расширение учета экологических параметров – отходов, водопотребления, энергоэффективности и выбросов парниковых газов.

Совет директоров получает информацию о нефинансовых аспектах деятельности в составе регулярной управленческой отчетности и учитывает ее при обсуждении стратегически значимых вопросов. Надзор органа управления распространяется на вопросы охраны труда, развитие персонала, корпоративного контроля и социального блока.

Операционная ответственность за управление аспектами устойчивого развития распределена между Генеральным директором и профильными подразделениями. Передача нефинансовых данных осуществляется в рамках действующей системы внутренней отчетности.

В 2025 году специализированная оценка ESG-рисков в Компании не проводилась. Развитие аналитики и инструментов мониторинга будет осуществляться по мере формирования соответствующих процедур и закрепления внутренних процессов.

Таким образом, действующие социальные, экологические и управленческие практики формируют основу ESG-подхода ЧК BI Development Ltd, которая будет поэтапно укрепляться по мере повышения зрелости корпоративной системы устойчивого развития.

Управление персоналом: поддержка и развитие талантов

[GRI] 2-13

Управление человеческим капиталом в BI Development направлено на формирование устойчивой, вовлеченной и профессиональной команды, способной поддерживать реализацию стратегии Компании. Подход основан на принципах открытости, справедливости и равных возможностей, что обеспечивает единые стандарты работы и развитие корпоративной культуры.

Компания развивает современные HR-процессы: цифровые инструменты найма,

эффективные программы адаптации и наставничества, а также образовательные инициативы BI University, обеспечивающие развитие управленческих и профессиональных компетенций.

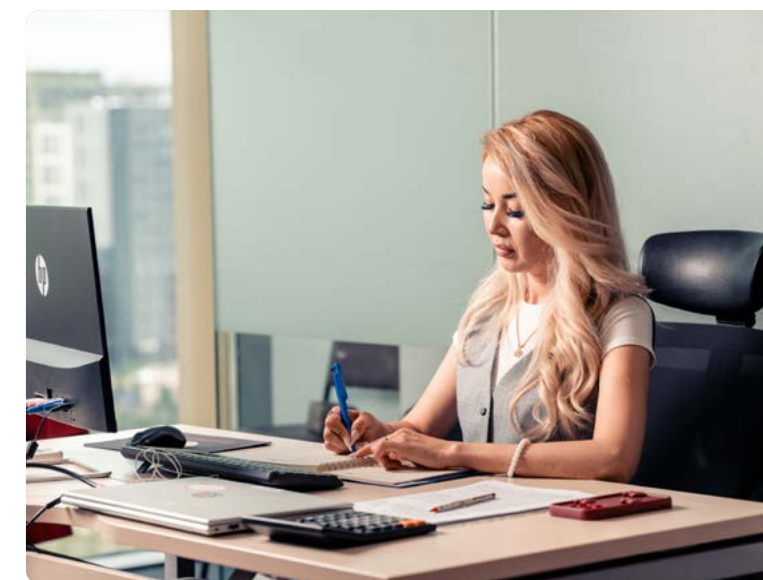
Стратегические решения в области управления персоналом утверждаются Советом директоров, а операционное сопровождение обеспечивают HR-департамент и подразделения социальной работы, что позволяет выстроить согласованные практики по всей Группе.

КАДРОВЫЙ СОСТАВ

[GRI] 2-7, 401-1

BI Development – это, прежде всего, люди. В 2025 году наша команда продолжила расти вместе с расширением проектного портфеля и запуском новых строительных объектов по Казахстану и за его пределами.

Списочная численность персонала на конец года составила **4 117** человек, увеличившись на 41% по сравнению с 2024 годом. Рост отражает масштабы нашей деятельности в ключевых регионах присутствия – в Астане, Алматы, Шымкенте, Атырау, Караганде и Ташкенте. Помимо расширения регионального присутствия увеличение численности связано с переходом управления девелопером NRG к BI Group и включением команды NRG-BI в периметр управления Группы.





Структура персонала BI Development отражает специфику отрасли с точки зрения гендерного баланса. В 2025 году доля мужчин составила 70% (2024 г.: 67%), а женщин – 30% (2024 г.: 33%).

При этом мы последовательно поддерживаем развитие женского лидерства и предоставляем равные возможности для профессионального роста, обучения и карьерных достижений во всех регионах присутствия.

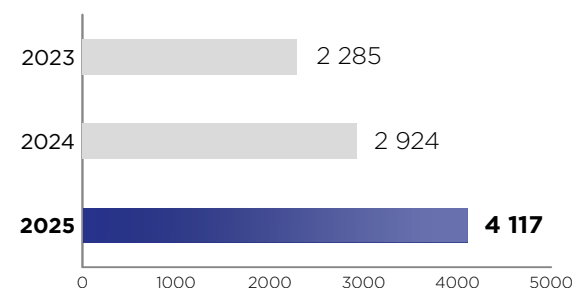
Мы придерживаемся принципов стабильной занятости. 99% наших сотрудников работают на условиях долгосрочных трудовых договоров, что подтверждает устойчивый подход

к формированию профессиональной команды. 1% сотрудников занят на временной основе (срочные договоры, ГПХ). В Группе отсутствуют частичная и нерегулярная занятость – все сотрудники работают на условиях полной занятости.

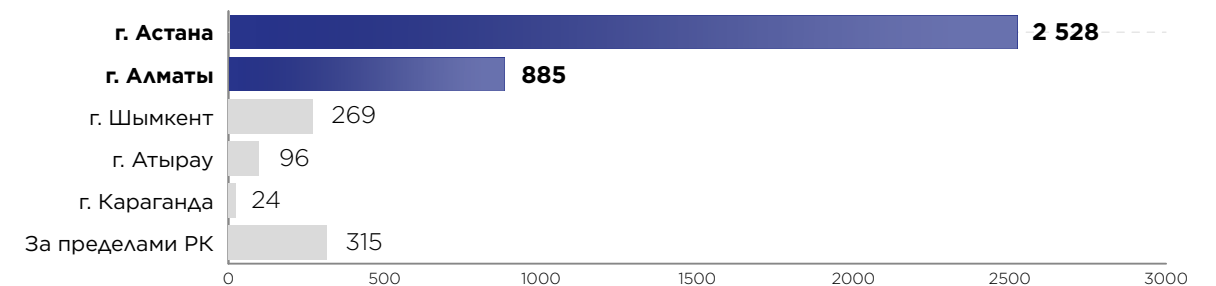
Широкая география присутствия и рост команды в 2025 году – это отражение наших масштабных задач и уверенного развития. Мы формируем сильные региональные коллективы, поддерживаем высокие стандарты работы на всех объектах и создаем устойчивую кадровую основу для дальнейшего роста BI Development.



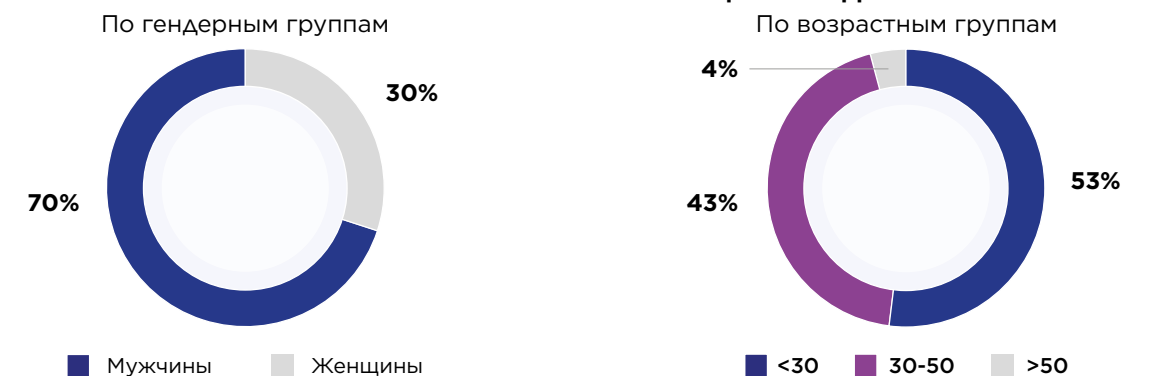
СПИСОЧНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ ПЕРСОНАЛА, человек



СПИСОЧНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ ПЕРСОНАЛА В РАЗБИВКЕ ПО РЕГИОНАМ В 2025 ГОДУ, человек



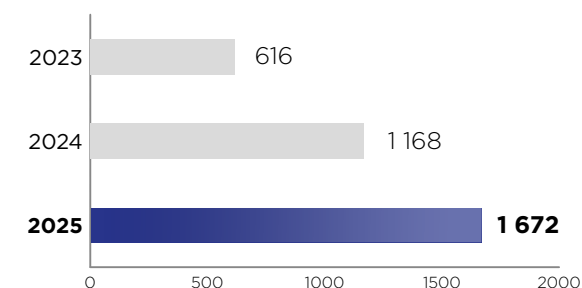
СТРУКТУРА ПЕРСОНАЛА НА КОНЕЦ 2025 ГОДА



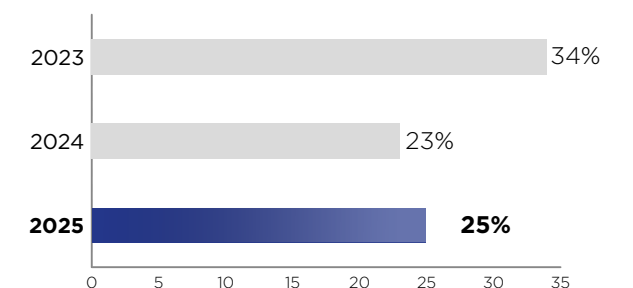
С расширением масштабов строительства в 2025 году BI Development активно усиливала команды во всех городах присутствия. За отчетный период Компания приняла на работу **1 672** человека, что составило 41% от списочной численности персонала.

Мы ценим профессионализм своих сотрудников и уделяем большое внимание вопросу удержания персонала. В отчетном году трудовые отношения были прекращены по собственной инициативе с **1 030** работниками. Текучесть кадров в 2025 году составила 25%, что на 2 п.п. выше показателя 2024 года.

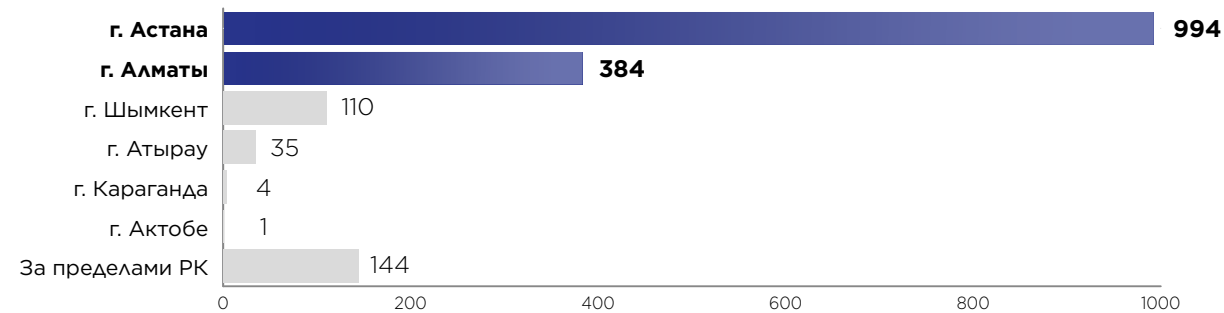
ЧИСЛО ПРИНЯТЫХ СОТРУДНИКОВ, человек



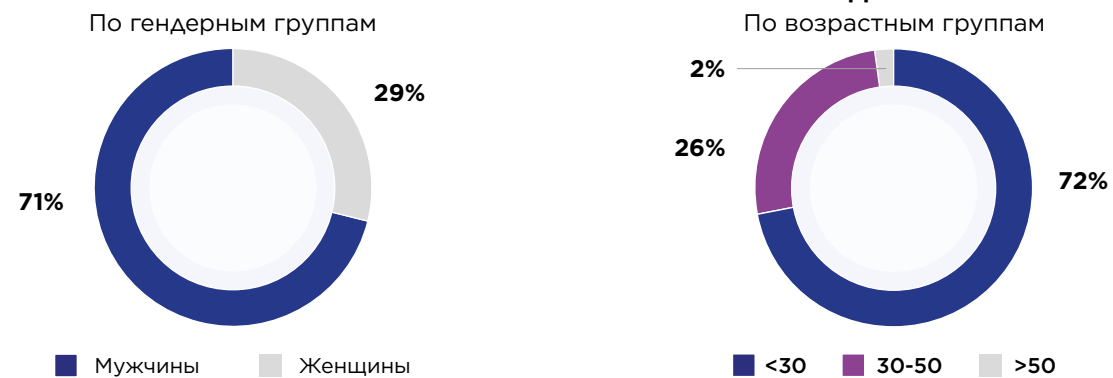
ТЕКУЧЕСТЬ ПЕРСОНАЛА, %



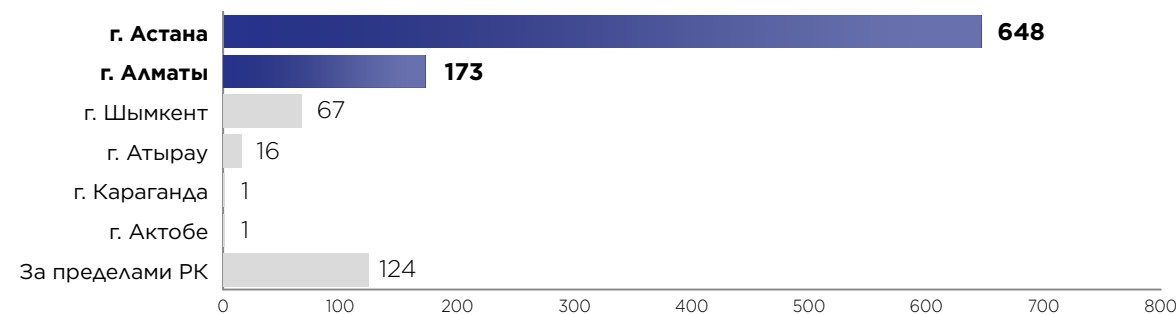
ЧИСЛЕННОСТЬ НАНЯТЫХ РАБОТНИКОВ ПО РЕГИОНАМ НА КОНЕЦ 2025 ГОДА, человек



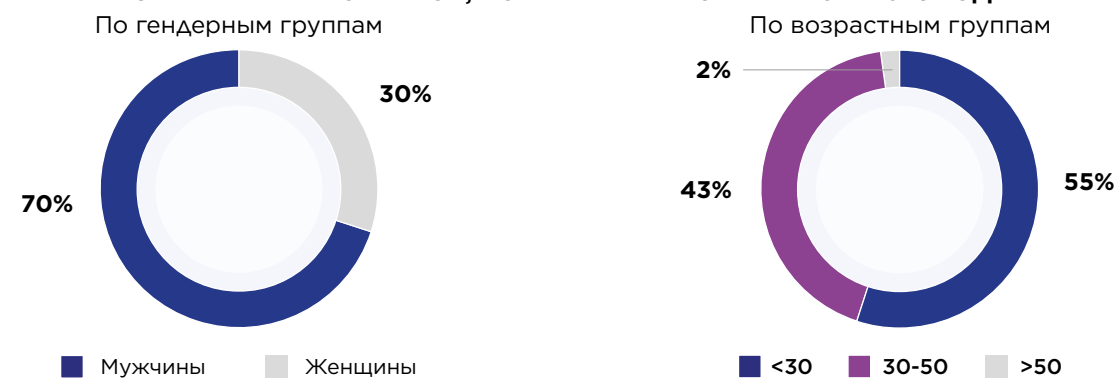
СТРУКТУРА НАНЯТЫХ РАБОТНИКОВ В 2025 ГОДУ



ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ, ПОКИНУВШИХ КОМПАНИЮ, ПО РЕГИОНАМ НА КОНЕЦ 2025 ГОДА, человек



СТРУКТУРА РАБОТНИКОВ, ПОКИНУВШИХ КОМПАНИЮ В 2025 ГОДУ



НАЙМ И АДАПТАЦИЯ ПЕРСОНАЛА

В BI Development мы привлекаем талантливых людей, которые разделяют наши ценности и готовы вносить вклад в развитие Компании. Мы верим, что сильная команда начинается с правильного подбора, поэтому процесс найма строится на принципах открытости, объективности и равных возможностей для всех кандидатов.

Подбор персонала включает несколько этапов: анализ потребности, прозрачное размещение вакансий, многоступенчатые интервью и оценку профессиональных и личностных компетенций. Мы используем современные цифровые инструменты и стандартизированные методики оценки, что позволяет поддерживать высокое качество подбора и оперативно укомплектовывать команды в регионах активного строительства.

Особое внимание мы уделяем адаптации новых сотрудников. В Компании действует структурированная программа онбординга, помогающая новичкам быстро погрузиться в рабочие процессы, познакомиться с корпоративной культурой и ценностями, а также получить

необходимую поддержку на старте. Каждый новый сотрудник проходит вводный курс, включающий обучение требованиям безопасности и охраны труда, знакомство с антикоррупционной политикой и ключевыми корпоративными регламентами, а также базовое обучение системе Daily Management и другим основным процессам Компании. Кроме того, каждому сотруднику назначается наставник – опытный коллега, который помогает быстрее адаптироваться в подразделении и включиться в рабочие задачи.

Такой подход делает процесс вхождения в коллектив более комфортным и эффективным, снижает период адаптации, усиливает вовлеченность и формирует единый стандарт качества работы в разных городах и странах присутствия BI Development.

Выстроенная система найма и адаптации способствует устойчивому развитию команды, снижает текучесть и поддерживает высокий уровень профессионализма сотрудников на всех этапах реализации проектов.

МНОГООБРАЗИЕ И ИНКЛЮЗИВНОСТЬ

|GRI| 405-1, 406-1



Мы создаем инклюзивную и благоприятную рабочую среду, в которой каждый сотрудник получает равные возможности для профессионального и личного развития. В основе всех процессов подбора, адаптации и карьерного развития лежит принцип заслуг – объективная оценка квалификаций, опыта и потенциала сотрудников, независимо от гендерной, национальной, религиозной, возрастной или иной принадлежности.

Многообразие нашей команды отражает зрелость корпоративной культуры BI Development. В 2025 году в Группе работали сотрудники 28 национальностей: 89% – казахи, 11% – представители других этнических групп (узбеки, русские, татары, корейцы, украинцы, уйгуры, таджики, азербайджанцы и другие).

Такое культурное разнообразие обогащает коллективный опыт, формирует атмосферу доверия и уважения и способствует развитию мультикультурной рабочей среды, в которой каждый сотрудник чувствует себя частью единой команды.

Гендерное разнообразие также является важным элементом культуры BI Development. В 2025 году 70% сотрудников составляли мужчины, 30% – женщины. Несмотря на отраслевую специфику строительного сектора, Группа всячески поддерживает участие женщин в административных, инженерных и управленческих ролях, создавая равные условия для профессионального роста и повышения квалификации.

Структура персонала BI Development в разбивке по полу и категории, человек

КАТЕГОРИЯ ПЕРСОНАЛА	2025		2024		2023	
	Мужчины	Женщины	Мужчины	Женщины	Мужчины	Женщины
АУП	496	766	486	611	366	434
ИТР	1 974	478	1 154	295	863	229
Работники завода Modex	385	18	271	21	239	17
Итого	2 855	1 262	1 911	927	1 468	680

Структура персонала BI Development в разбивке по возрасту и категории, человек

КАТЕГОРИЯ ПЕРСОНАЛА	2025			2024			2023		
	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50
АУП	586	629	47	457	603	36	301	471	27
ИТР	1 433	938	81	748	642	58	536	505	51
Работники завода Modex	155	198	50	88	166	36	75	149	31
Итого	2 174	1 765	178	1 293	1 411	130	912	1 125	109

Инклюзивность остается неизменным приоритетом. В 2025 году BI Development обеспечивала рабочие места для 34 сотрудников с инвалидностью, что отражает положительную динамику по сравнению с 2024 годом. Компания адаптирует рабочие пространства, внедряет безбарьерную инфраструктуру, оборудует пандусы, расширенные проходы для маломобильных сотрудников, удобную мебель, кнопки Брайля в лифтах и обеспечивает

комфортные форматы коммуникации. Новым сотрудникам с инвалидностью назначаются наставники, а график работы устанавливается с учетом законодательных требований. Подход Компании направлен на то, чтобы сотрудники с инвалидностью могли полноценно интегрироваться в рабочие процессы, чувствовать поддержку и реализовывать свои профессиональные цели.

Количество работников с инвалидностью в разбивке по категории, человек

ПОКАЗАТЕЛЬ	2025			2024			2023		
	АУП	ИТР	Работники завода Modex	АУП	ИТР	Работники завода Modex	АУП	ИТР	Работники завода Modex
Количество работников с инвалидностью	9	19	6	11	9	5	10	13	4

Группа следует политике нулевой толерантности к любым формам дискриминации и неравного обращения. В 2025 году случаев дискриминации в BI Development не зафиксировано.



ПОДДЕРЖКА ЖЕНЩИН

Развитие женского лидерства остается одним из значимых элементов корпоративной культуры BI Development. Группа стремится создавать условия, в которых каждая сотрудница может укреплять профессиональные компетенции, развивать лидерские качества и уверенно строить карьеру. В 2025 году важную роль в этом направлении сыграло сообщество **BI Women's**, которое укрепило свою позицию как устойчивая корпоративная платформа, объединяющая сотрудниц из разных городов и подразделений.

Определены ключевые роли для реализации программы сообщества BI Women's.



АМБАССАДОРЫ

поддерживают участниц, делятся опытом и помогают в развитии.



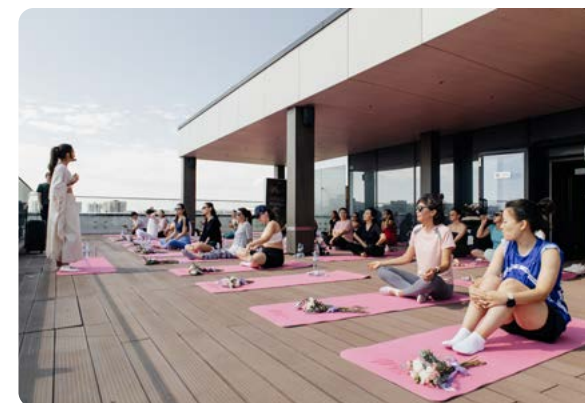
ПРИГЛАШЕННЫЕ ЭКСПЕРТЫ И ЛИДЕРЫ МНЕНИЙ

проводят обучающие сессии, мастер-классы и тематические лекции, обеспечивая доступ к внешней экспертизе.



КООРДИНАТОРЫ

отвечают за организацию мероприятий, взаимодействие с участницами и развитие программ BI Women's.



На протяжении 2025 года сообщество демонстрировало устойчивый рост вовлеченности. Количество резидентов увеличилось **до 800 человек** (2024 г.: 543 человека), что подтверждает интерес сотрудниц к возможностям профессионального развития и обмена опытом. Программа привлекла 168 заявок на участие в роли амбассадоров, что укрепило внутреннюю сеть поддержки. География деятельности расширилась: мероприятия проходили в Астане, Алматы и Шымкенте. Демографический профиль участниц сообщества: женщины в возрасте 26–35 лет (60,8%), 36–45 лет (24%), 18–25 лет (19,2%) и старше 45 лет (9,6%).

Программа BI Women's в 2025 году включала широкий спектр образовательных, развивающих и культурных инициатив, направленных на поддержку профессионального роста сотрудниц и формирование объединяющей, инклюзивной корпоративной среды. В течение года реализовывались офлайн-форматы, онлайн-сессии и прямые эфиры с международными экспертами, а также лекции, мастер-классы и практические занятия, охватывающие ключевые аспекты лидерства и личной результативности. Одним из значимых направлений программы стало развитие лидерских и управленческих компетенций. Участницы принимали участие в тренингах «Женщина третьего тысячелетия. Как раскрыть лидерский потенциал» и «Ход Королевы. Платформа изменений», а также выступали на форуме Be Woman, демонстрируя возможности и достижения женского лидерства внутри Компании.

Большое внимание уделялось развитию эмоционального интеллекта и психологической устойчивости. В рамках программы состоялись тренинги, посвященные управлению эмоциями, развитию внутреннего ресурса и работе со стрессом, включая сессии «Эмоциональный интеллект. Как управлять своими эмоциями и влиять на окружение» и «Сила мысли». Практические мастер-классы позволили участницам укрепить навыки устойчивости и сформировать инструменты для поддержания эмоционального баланса.

Компонент wellbeing также был важной частью программы. В течение года прошли мероприятия, направленные на укрепление здоровья и повышение уровня энергии, включая День здоровья, занятия йогой на крыше и воркшоп «Ключ к энергии». Дополнительно реализовывались культурные инициативы, расширяющие кругозор и раскрывающие творческий потенциал – синемалогия, арт-ивенты и занятия по нейрографике.

Планы на 2026 год предусматривают дальнейшее развитие сообщества BI Women's: расширение аудитории программы, запуск новых образовательных форматов, развитие менторских треков и привлечение международной экспертизы. Последовательное укрепление сети профессиональной поддержки позволит сообществу и дальше вносить значимый вклад в продвижение женского лидерства, развитие сотрудниц и формирование инклюзивной корпоративной культуры BI Development.

РАВНАЯ ОПЛАТА ТРУДА И СИСТЕМА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ

| GRI | 405-2

В BI Development действует прозрачная и справедливая система вознаграждения, обеспечивающая равные условия труда и оплаты для всех сотрудников. Подход Компании исключает любые формы дискриминации: уровень вознаграждения определяется исключительно объективными факторами – квалификацией, профессиональным опытом, результативностью и ролью должности в достижении целей Компании.

Подход к формированию вознаграждения

Совокупное вознаграждение сотрудников BI Development включает фиксированную и переменную части.

- **Базовое вознаграждение** отражает уровень компетенций, сложность выполняемых задач и сферу ответственности.
- **Переменное вознаграждение** формируется по итогам индивидуальной, командной и корпоративной эффективности

и направлено на стимулирование высокой результативности.

Определение уровня оплаты осуществляется на основе единой системы грейдов, учитывающей характер функциональных обязанностей, уровень профессиональной и управленческой ответственности, степень самостоятельности, а также необходимость взаимодействия с другими подразделениями и глубину экспертизы.

BI Development последовательно повышает прозрачность процессов вознаграждения и регулярно анализирует соотношение заработной платы женщин и мужчин. В 2025 году Группа продолжила сокращать гендерный разрыв: по сравнению с 2024 годом отмечено улучшение показателей как среди инженерно-технических работников, так и среди сотрудников завода ModeX. Эти результаты отражают приверженность BI Development принципам равных возможностей и справедливого вознаграждения.

Отношение среднемесячного совокупного годового вознаграждения женщин к вознаграждению мужчин

ПОКАЗАТЕЛЬ	2025	2024	2023
Административно-управленческий персонал	73%	74%	71%
Инженерно-технические работники	90%	77%	89%
Работники завода ModeX	114%	102%	99%

ВОВЛЕЧЕННОСТЬ И ЛОЯЛЬНОСТЬ СОТРУДНИКОВ

Наши сотрудники – это основа успеха BI Development и ключевой драйвер устойчивого развития Компании. Мы уверены, что профессионализм, вовлеченность и стремление к развитию формируют конкурентоспособность Группы и определяют ее будущее. Создавая комфортные и безопасные условия

труда, поддерживая сильную корпоративную культуру и предоставляя возможности для профессионального и личностного роста, мы продолжаем инвестировать в наше главное преимущество – в людей, которые двигают BI Development вперед.

В 2025 году мы продолжили системную работу по укреплению вовлеченности и улучшению качества рабочей среды, уделяя особое внимание обратной связи, укреплению лидерских компетенций и развитию корпоративной культуры. Исследование вовлеченности проводилось на платформе Harry Job и охватило **90% сотрудников**, что свидетельствует

о высоком уровне доверия и готовности персонала участвовать в развитии внутренних процессов. Полученные результаты подтвердили, что BI Development сохраняет высокие показатели по ключевым HR-метрикам – вовлеченности, лояльности, удовлетворенности и индексу доверия к Компании и руководству.

Показатели вовлеченности и лояльности сотрудников BI Development за 2025 год

ПОКАЗАТЕЛЬ	2025
Вовлеченность	86,5%
Лояльность	89,2%
Happy Index	83,6%
Удовлетворенность	85,6%
eNPS	+58,7%
mNPS	+61,9%

На основе представленных данных BI Development демонстрирует высокие показатели вовлеченности, лояльности и удовлетворенности сотрудников, подтверждая стабильность ключевых HR-метрик по всей Группе.

Высокие показатели вовлеченности во многом обеспечиваются ключевыми факторами, которые сотрудники выделяют в качестве сильных сторон корпоративной среды BI Development:

- чувство гордости за вклад в развитие городов и страны;
- признание и поддержка со стороны руководителей;
- ясность стратегических приоритетов;
- командная атмосфера и развитая корпоративная культура;
- возможности постоянного обучения и карьерного роста;
- уверенность в стабильности Компании и ее долгосрочных перспективах.

Анализ обратной связи сотрудников позволил также определить направления, требующие дальнейшего внимания: укрепление баланса между работой и личной жизнью, снижение стрессовой нагрузки и развитие системы

оценки результативности. Учитывая выявленные запросы и результаты исследования, BI Development сформировала ряд приоритетов, направленных на дальнейшее повышение вовлеченности и качества рабочего опыта.

В рамках этих задач Компания планирует:

- расширять диалог с сотрудниками через встречи с руководством и регулярные коммуникационные сессии;
- совершенствовать процессы адаптации и обучения, включая поддержку новых сотрудников и развитие наставничества;
- оптимизировать и автоматизировать рабочие процессы, снижая административную нагрузку и повышая удобство корпоративных сервисов;
- развивать корпоративные программы, направленные на укрепление благополучия, повышение удовлетворенности условиями труда и поддержку командной сплоченности.

BI Development продолжит формировать поддерживающую рабочую среду, в которой сотрудники чувствуют себя услышанными, вовлеченными и мотивированными, а также видят необходимые условия для профессионального и личностного развития.

Профессиональное развитие и обучение

[GRI] 3-3, 404-1, 404-2, 404-3

Развитие человеческого капитала остается одним из ключевых приоритетов BI Development и фундаментом устойчивого роста Компании. В 2025 году мы продолжили системное развитие корпоративной образовательной экосистемы, основанной на принципах непрерывного обучения и практического применения знаний. BI Development обеспечивает доступ к программам развития для сотрудников всех уровней – от начинающих специалистов до руководителей, поддерживая их профессиональный и личностный рост.

Корпоративная модель обучения объединяет программы BI University, внешние курсы

и сертификации, а также форматы дуального обучения. Такой подход формирует целостную, многокомпонентную систему развития компетенций, позволяющую сотрудникам накапливать профессиональный опыт и укреплять отраслевую экспертизу. Культура BI Development строится на концепции Lifelong Learning, предполагающей постоянное совершенствование навыков, расширение компетенций и развитие управленческого и технического потенциала. Мы создаем условия, при которых каждый сотрудник может развиваться в соответствии с потребностями бизнеса, запросами рынка и собственными карьерными целями.

BI UNIVERSITY – ПУТЬ К РОСТУ И ЭКСПЕРТИЗЕ

BI University остается ключевой инфраструктурой BI Development, обеспечивающей развитие управленческих, профессиональных, технических и цифровых компетенций сотрудников. Университет обладает международной институциональной аккредитацией IAAR, признанной на уровне EQAR и ENQA, что подтверждает соответствие образовательных процессов строгим международным требованиям качества.

В 2025 году BI University продолжил развитие партнерской модели обучения. Совместные программы с Назарбаев Университетом, AlmaU, КБТУ, ЕНУ им. А.Н. Гумилева и Университетом им. К. Сатпаева дополнились международными инициативами. В рамках сотрудничества с профессором Гарвардской школы бизнеса сотрудники прошли обучение по методике Harvard case study, что усилило их стратегическое мышление, управленческое суждение и компетенции в сфере трансформаций. Такое сочетание локальной академической базы и международной экспертизы позволяет BI Development формировать образовательную среду мирового уровня.

Ключевые результаты BI University в 2025 году

- Охват обучением составил 60% сотрудников, что вдвое превышает плановый показатель (30%).
- Проведено 25 образовательных семинаров на платформе Bilim, охватывающих управленческие, профессиональные и технические направления в рамках 30-летия Группы.
- Подтверждена международная аккредитация IAAR.
- Обновлено программы для инженерно-технического состава, включая стандартизированные технические школы.
- Повышен региональный охват обучения – программы реализованы в Атырау, а также в формате летней и зимней школ.
- Индекс удовлетворенности NPS достиг 87%.
- Цифровизация процессов обучения вышла на стадию тестирования автоматизации заявок (70%).



Ключевые направления образовательных программ

Система обучения BI Development формировалась с учетом стратегических приоритетов Компании, потребностей проектов и требований к развитию кадрового резерва. Основные направления образовательных программ включали:

- развитие переговорных навыков и управления поставщиками для подразделения закупок;
- обучение технике речи и публичным выступлениям;
- программы по наставничеству и передаче экспертизы;
- командообразование для усиления эффективности кросс-функционального взаимодействия.

Управленческие программы

Управленческие программы были направлены на развитие стратегического мышления, лидерских компетенций, управленческой эффективности и культуры принятия решений. Программы Pre MBA, MBA и Finance for Professionals (FFP) представляли собой последовательные уровни подготовки управленцев.

В 2025 году обучение прошли:

- Pre MBA – 122 сотрудника;
- MBA – 59 сотрудников;
- Finance for Professionals – 7 сотрудников.

Дополнительно были реализованы прикладные программы, ориентированные на развитие специализированных навыков и повышение качества внутренних бизнес-процессов:

Комплекс программ позволил укрепить управленческий потенциал Компании, поддержать кадровый резерв и повысить качество реализации проектов.

Профессиональная сертификация

Сертификационные программы обеспечивали подтверждение квалификации сотрудников в соответствии с международными требованиями. Основные направления включали проектное управление и налоговое регулирование.

В 2025 году:

- 103 сотрудника прошли сертификацию IPMA (A-D);
- 16 сотрудников завершили программу «Международное налогообложение».

Инженерно-технические программы

Развитие инженерно-технических компетенций оставалось одним из приоритетов 2025 года. Программы корпоративных школ были обновлены и сфокусированы на стандартизации строительных процессов, повышении качества исполнительной документации и усилении управленческой дисциплины на объектах.

В 2025 году обучение прошли:

- Программа BIG Engineering 2.0 – 100 сотрудников;
- Программа ГИП Level 1 – 67 сотрудников;
- Программа ГИП Level 2 – 43 сотрудника.

Инженерно-технические школы обеспечили системное развитие компетенций для геодезистов, инженеров ПТО, мастеров, начальников участков и руководителей проектов, что способствовало повышению качества планирования и организации строительных процессов.

Международные образовательные инициативы

BI Development продолжила участие в международных программах, в том числе в серии воркшопов под руководством профессора Бориса Гройсберга (Harvard Business School). Практические занятия включали разбор кейсов Amazon, GE, Danaher, California Closets, Blake Sports Apparel и других компаний.

Обучение позволило сотрудникам изучить лучшие мировые примеры трансформации, корпоративного управления и построения эффективных команд.

Дуальное обучение

Программа дуального обучения, реализуемая BI Development с 2018 года, обеспечивает сочетание академической подготовки и практической работы в реальных бизнес-процессах Компании. В 2025 году к партнерству присоединился ЕНУ им. А.Н. Гумилева, расширив доступ студентов и сотрудников к практико-ориентированному обучению.

Особенности программы:

- теоретическая подготовка проводится университетами-партнерами;



- практическая часть – на базе BI Development;
- формат включает очные, онлайн- и дистанционные занятия;
- академическая оценка осуществляется университетами.

В 2025 году по программе дуального обучения обучались 25 сотрудников, совмещая учебный процесс с работой на проектах.

Детализированные показатели по количеству часов обучения приведены ниже.

Среднее количество часов обучения на одного работника в год, часы

ПОКАЗАТЕЛЬ	2025	2024	2023
По гендерным группам:			
Мужчины	26	18	28
Женщины	28	15	16
По категориям персонала:			
Топ-менеджмент	45	42	42
Административно-управленческий персонал	29	19	21
Инженерно-технические работники	25	15	25
Итого среднее кол-во часов на одного работника	27	17	24

Рост среднего количества часов обучения на одного работника по сравнению с 2024 годом в 2025 году связан с расширением корпоративной образовательной программы, включая проведение масштабных тренингов в честь 30-летия Компании – сессий с Кристо Поповым и обучающих программ Harvard Business School под руководством

Б. Гройсберга и Д. Нараяндаса. Дополнительно на увеличение охвата обучения повлияло открытие Buildex Training Centre, обеспечившее более широкий доступ сотрудников к профессиональным программам.

ФОРМИРОВАНИЕ БУДУЩЕГО СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Развитие кадрового потенциала и привлечение молодых специалистов остаются стратегическим приоритетом BI Development. Компания последовательно развивает собственную программу стажировок, формируя устойчивый приток молодых профессионалов в строительную отрасль. Программа реализуется в партнерстве с казахстанскими университетами и охватывает инженерно-технические и административно-управленческие направления подготовки.

В 2025 году в программу стажировок был принят 291 участник, включая 260 инженеров – технических работников и 31 сотрудника административно-управленческого персонала.

Такая структура набора отражает потребности производственного блока и способствует формированию квалифицированного кадрового резерва Компании.

Ключевая особенность программы – комплексный подход к развитию молодых специалистов. BI Development выстраивает непрерывную траекторию подготовки кадров: от профориентации школьников до стажировок и последующей адаптации в производственных подразделениях. Такой подход способствует устойчивому воспроизводству кадров, укрепляет профессиональную среду и повышает привлекательность строительной отрасли для молодых специалистов.

ОЦЕНКА, КОТОРАЯ СОЗДАЕТ ЛИДЕРОВ

В 2025 году BI Development укрепила систему оценки эффективности, обеспечив единые стандарты анализа компетенций, потенциала и результативности сотрудников. Такой подход повысил прозрачность кадровых решений и унифицировал подходы к оценке сотрудников на всех уровнях.

В рамках единой корпоративной системы применяются три основных инструмента оценки.

Ежеквартальная оценка результативности

Ежеквартальная оценка остается базовым механизмом обратной связи и управления эффективностью. Она позволяет системно отслеживать прогресс, корректировать задачи и выстраивать диалог между сотрудниками и руководителями. Процесс включает самооценку, оценку руководителя и индивидуальное обсуждение развития (PDI).

Оценка методом 360 градусов

В 2025 году система оценки 360 градусов была модернизирована и переведена на платформу FeedbackX для повышения удобства пользовательского опыта сотрудников. Обновленная модель оценки основана на атрибутах Oхугеп (8 компетенций), которые отражают современные требования к лидерству.

Хороший тренер:

- 1. Делегирует и расширяет возможности команды
- 2. Проявляет заботу о развитии и благополучии команды
- 3. Ориентирован на результат
- 4. Эффективный коммуникатор
- 5. Способствует личностному росту сотрудников
- 6. Имеет ясное видение и стратегию
- 7. Обладает необходимыми профессиональными навыками

В 2025 году Оценке 360 градусов подлежали все сотрудники уровня топ-500. По итогам оценки проводились калибровка и распределение сотрудников по матрице «9 клеток», что обеспечило комплексный анализ потенциала и эффективности.

Годовая оценка эффективности

В 2025 году модель «9 клеток» стала единым корпоративным стандартом, распространенным на всех сотрудников Компании. Годовая оценка эффективности основана на двухфакторной модели «потенциал» и «результативность» и доступна на платформе BI Life. На основе результатов годовой оценки эффективности формируются группы развития и кадровый резерв Компании – Best Talent Pool.

Кадровый резерв играет важную роль в обеспечении преемственности руководящих позиций и развитии сотрудников с высоким потенциалом для их дальнейшего карьерного роста.

Критерии отбора в Best Talent Pool

Отбор в кадровый резерв в 2025 году осуществлялся по трехступенчатой системе:

- получение оценки B1 по результатам годовой оценки эффективности;
- прохождение отборочного интервью с экспертами;
- прохождение ассессмента, подтверждающего соответствие требованиям к лидерскому потенциалу.

Сотрудники, отобранные в программу, включались в годовой цикл развития, направленный на укрепление управленческих компетенций,



расширение зон ответственности и подготовку к последующим карьерным шагам.

В 2025 году 54% назначений на вышестоящие позиции были осуществлены из кадрового резерва ВТР, что подтверждает высокую эффективность отбора и практическую значимость программы для обеспечения управленческой устойчивости.

Доля сотрудников, получивших регулярную оценку производительности и развития карьеры, %:

ПОКАЗАТЕЛЬ	2025	2024	2023
По гендерным группам:			
Мужчины	68%	76%	62%
Женщины	32%	49%	37%
По категориям персонала:			
Высший менеджмент	100%	78%	100%
Административно-управленческий персонал	34%	64%	65%
Инженерно-технические работники	55%	59%	80%

Социальная поддержка сотрудников

|GRI| 401-2, 401-3

В BI Development поддержание благополучия сотрудников является одним из ключевых приоритетов. Компания выстраивает комплексную систему социальной поддержки, направленную на создание комфортной, безопасной и мотивирующей рабочей среды. Все элементы социальной поддержки регулируются корпоративным регламентом «Социальный пакет», который определяет условия и порядок предоставления льгот сотрудникам.

Система социальной поддержки охватывает широкий круг мероприятий, направленных на укрепление здоровья, поддержку в жизненных ситуациях, обеспечение доступного жилья, а также развитие вовлеченности и корпоративной культуры. Льготы предоставляются в соответствии с установленными корпоративными правилами и распространяются на всех сотрудников, за исключением тех, кто находится в длительном отсутствии.

ЗДОРОВЬЕ И БЛАГОПОЛУЧИЕ СОТРУДНИКОВ

Добровольное медицинское страхование

BI Development обеспечивает сотрудников доступом к программам добровольного медицинского страхования, покрывающим расходы на медицинское обслуживание в пределах установленных лимитов. Страховая программа включает базовый набор медицинских услуг и расширенные опции в соответствии с внутренними нормативами Компании.

Сотрудникам с корпоративным стажем от одного года предоставляется ежегодная комплексная программа Check Up, включающая диагностические обследования в зависимости от возраста и должностного уровня. Для работников в возрасте от 35 до 65 лет программа ежегодного медицинского осмотра предусматривает дополнительное обследование на онкомаркеры.

Для категорий топ-50, руководителей проектов и руководителей ключевых функций установлены расширенные лимиты и повышенная периодичность диагностических обследований, что позволяет обеспечивать своевременную профилактику и мониторинг состояния здоровья сотрудников.

Психологическая поддержка

В целях содействия эмоциональному благополучию BI Development предоставляет сотрудникам доступ к онлайн-платформам Sezim и «Эмпатия». Сервисы включают консультации квалифицированных психологов, обучающие материалы, сервисы по финансовым, юридическим и бытовым вопросам. Доступ к платформам обеспечивается на условиях полной конфиденциальности и защиты персональных данных.

ЛЬГОТЫ И МАТЕРИАЛЬНАЯ ПОМОЩЬ

Материальная помощь

BI Development оказывает сотрудникам материальную поддержку в предусмотренных корпоративными нормативными документами случаях. Единовременные выплаты предоставляются при наступлении социально значимых жизненных обстоятельств, включая регистрацию брака, рождение или усыновление ребенка, утрату близких родственников, установление инвалидности, выявление онкологического заболевания, утрату жилья вследствие чрезвычайного происшествия, а также при выходе на пенсию. Материальная помощь предоставляется на основании заявления сотрудника и предъявления подтверждающих документов.

В отдельных случаях Компания также предоставляет беспроцентный целевой заем в размере двух должностных окладов для оплаты медицинского лечения сотрудника

или членов его семьи. Предоставление займа осуществляется в рамках установленного внутреннего порядка и при условии документального подтверждения необходимости лечения.

Социальный отпуск

Сотрудникам предоставляется дополнительный оплачиваемый отпуск в случаях рождения или усыновления ребенка, регистрации брака или утраты близкого родственника, а также учебные отпуска для получения образования.

Отпуск по уходу за ребенком

Группа предоставляет отпуск по уходу за ребенком вне зависимости от пола сотрудников в соответствии с трудовым законодательством Республики Казахстан.

Численность работников, взявших отпуск по уходу за ребенком, с разбивкой по полу, человек:

ПОКАЗАТЕЛЬ	2025	2024	2023
Общее количество работников, взявших отпуск по материнству/отцовству	180	137	174
Мужчины	0	1	0
Женщины	180	136	174
Общее количество работников, вернувшихся на работу по окончании отпуска по материнству/отцовству	39	218	222
Мужчины	0	0	0
Женщины	39	218	222
Общее количество сотрудников, вернувшихся на работу по окончании отпуска по материнству/отцовству в предыдущем отчетном периоде и продолжающих работать в течение 12 месяцев после возвращения на работу	15	25	19
Мужчины	0	0	0
Женщины	15	25	19

Доплата за питание

BI Development предоставляет сотрудникам, работающим на проектах и производственных площадках, компенсацию расходов на питание в виде натуральной дотации (талоны). Размер установленной суммы зависит от региона

и категории производственного подразделения и соответствует нормам, закрепленным в корпоративном регламенте.

В вахтовых поселках, где питание организовано работодателем, отдельная доплата не предоставляется.

Детские подарки и премиальные выплаты

Для детей сотрудников BI Development предусмотрены подарки к Международному дню защиты детей и Новому году. Дополнительно Компания

выплачивает премии к праздничным и профессиональным датам в соответствии с регламентом.

ПРОГРАММЫ ЖИЛИЩНОЙ ПОДДЕРЖКИ

BI Development реализует комплекс мер, направленных на улучшение жилищных условий сотрудников и укрепление долгосрочной мотивации. Жилищные программы предоставляют сотрудникам широкий спектр возможностей в зависимости от корпоративного стажа, роли в Компании и условий приобретения жилья.

Компания предлагает следующие форматы поддержки:

- **Скидки на приобретение жилья** при покупке квартир в рамках корпоративных программ. Размер скидки зависит от корпоративного стажа и условий оплаты, а также предоставляется по ходатайству руководителя.

- **Приобретение жилья в рассрочку** по фиксированным условиям, включая различные варианты первоначального взноса и графиков платежей.
- **Льготное финансирование** для сотрудников производственной линии в соответствии с внутренними программами поддержки.
- **Скидки при ипотечном кредитовании** через банки второго уровня, предоставляемые при соблюдении требований к стажу и формату кредитования.

Льготные условия предоставляются в рамках утвержденных корпоративных лимитов и направлены на повышение доступности жилья для сотрудников и поддержку их долгосрочного благополучия.

ПРОГРАММЫ ПРИЗНАНИЯ И ПОДДЕРЖКИ ВОВЛЕЧЕННОСТИ СОТРУДНИКОВ

Мотивационные поездки

BI Development внедрил систему нематериального поощрения сотрудников с длительным корпоративным стажем, направленную на признание их вклада и укрепление корпоративной культуры:

- сотрудники со стажем 10 лет получают возможность совершить поездку во Францию, г. Париж;
- сотрудники со стажем 20 лет получают возможность совершить поездку в США.

Мотивационные поездки полностью финансируются работодателем и направлены на признание многолетнего вклада сотрудников, укрепление вовлеченности и поддержание корпоративной культуры.

Социальный пакет по принципу «Кафетерий»

Принцип «Кафетерий» предоставляет сотрудникам возможность самостоятельно выбирать одну из дополнительных услуг сроком на 12 месяцев.

Доступные опции включают в себя:

- Годовую клубную карту в фитнес-зал;
- Частичную компенсацию стоимости санаторно-курортных и оздоровительных туристических путевок на территории Казахстана или за пределами Казахстана, а также оплату операций по медицинским показаниям;
- Частичное возмещение оплаты детского сада;
- Частичную компенсацию стоимости обучения работника либо его детей в вузах или иных учебных заведениях (вузы, средние

специальные учебные заведения, программы BI University, языковые курсы, центры развития, спортивные секции).

Размер компенсации составляет 150 000 тенге в год при соблюдении требований к корпоративному стажу.

КОРПОРАТИВНЫЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В 2025 году Группа продолжила развивать корпоративную культуру через программы, направленные на укрепление командного взаимодействия, вовлеченности сотрудников и поддержание здорового образа жизни.

Ключевым мероприятием года стало празднование 30-летия BI Group, проведенное в Боровом и ставшее крупнейшим корпоративным событием холдинга. Трехдневная программа включала спортивные соревнования в формате жестоких игр, обучающие активности, концерты

BI Marathon

BI Marathon прошел 18 мая 2025 года в Астане и стал частью мероприятий, приуроченных к 30-летию BI Group. Забег вернулся после перерыва с 2019 года и объединил спорт, семейный формат и благотворительную цель. Участникам были доступны дистанции 21 км, 10 км, детские забеги на 1 км и 400 м.

На территории марафона также прошел BI Fest – крупнейший городской фестиваль. Фестиваль собрал около 5 000 участников, в том числе сотрудников, их семьи и жителей города, и включал спортивные, культурные и интерактивные мероприятия. Средства, собранные в рамках марафона и фестиваля, были направлены на поддержку детей с особыми потребностями через фонд «Жұлдызай»

и экотимбилдинг. В праздновании приняли участие более 5 000 сотрудников и партнеров холдинга BI Group. В рамках экотимбилдинга сотрудники участвовали в благоустройстве территории национального парка Бурабай, включая установку малых архитектурных форм и организацию инфраструктуры для туристических маршрутов, что отражает внимание Группы к вопросам социальной и экологической ответственности.

BI Marathon 2025 имеет значение не только как благотворительная инициатива, но и как масштабное событие, формирующее культуру активного и осознанного образа жизни.





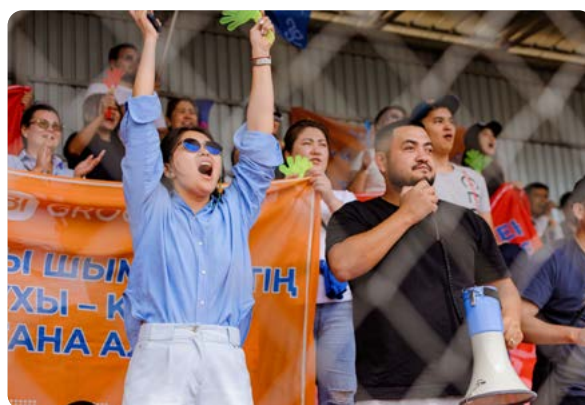
BI Football Cup

BI Football Cup — спортивная традиция, которая объединяет сотрудников BI Development с 2010 года. За это время турнир стал не просто ежегодным соревнованием, а настоящим событием, которого ждут команды, болельщики и семьи участников.

В 2025 году в BI Football Cup приняли участие 28 команд и 200 игроков из Алматы, Астаны, Шымкента, Ташкента и Атырау. География турнира показывает, что футбол в BI давно вышел за рамки одного города: команды из разных регионов приезжают, чтобы представить свои направления, побороться за победу и почувствовать энергию большого корпоративного сообщества.

Подготовка к турниру начинается задолго до первых матчей. После рабочего дня сотрудники собираются на тренировки, выстраивают командную игру, отрабатывают тактику и поддерживают друг друга. Именно поэтому BI Football Cup — это не только про спорт, но и про дисциплину, вовлеченность и настоящую командную сплоченность.

Особую атмосферу создают болельщики. На трибунах участников поддерживают коллеги, друзья и семьи, а игры становятся поводом для встреч, эмоций и общей гордости за свои команды. В 2025 году турнир собрал 150 зрителей на трибунах, а публикации и трансляции в корпоративных социальных сетях набрали около 500 000 просмотров.



BI Hockey Cup

BI Hockey Cup — это одно из самых ожидаемых событий, которое объединяет сотрудников, их семьи, коллег и болельщиков вокруг спорта, эмоций и командного духа. С 2010 года турнир стал частью корпоративной жизни BI Development и каждый год собирает на льду команды, готовые бороться за победу.

В 2025 году в BI Hockey Cup приняли участие 6 команд и 83 игрока из Астаны и Алматы.

Особая атмосфера BI Hockey Cup создается не только на льду, но и на трибунах. Матчи проходят шумно и эмоционально: болельщики активно поддерживают команды, а семьи и коллеги участников превращают турнир в настоящий спортивный праздник. В 2025 году игры собрали около 100 зрителей на трибунах, а также 2 000 человек следили за матчами через прямую трансляцию.

Финальным акцентом турнира становится награждение победителей. Для BI Development кубок — не только символ спортивного результата, но и отражение ценностей Компании: единства, взаимной поддержки, лидерства и стремления достигать целей вместе. BI Hockey Cup показывает, что сила команды проявляется не только в рабочих проектах, но и в общих эмоциях, традициях и победах.



Забота о безопасности сотрудников

ПОДХОД К УПРАВЛЕНИЮ ОХРАНОЙ ТРУДА И БЕЗОПАСНОСТЬЮ

|GRI| 3-3, 403-1, 403-8

В BI Development безопасность и благополучие сотрудников являются безусловным приоритетом. Политика Компании опирается на принцип личной ответственности за безопасность, развитие культуры «нулевого травматизма» и соблюдение требований законодательства Республики Казахстан и международных стандартов ISO 9001, ISO 14001 и ISO 45001. Система управления охраной труда охватывает 100% сотрудников Группы.

Управление вопросами охраны труда осуществляется через четко выстроенную вертикаль подотчетности:

- **Совет директоров** обеспечивает стратегический надзор;
- **Генеральный директор** отвечает за интеграцию требований БиОТ в операционную деятельность;
- **Директор управления БиОТ** формирует единую методологию, координирует работу на объектах и контролирует выполнение требований;
- **ИТР и подрядные организации** несут ответственность за соблюдение стандартов на уровне рабочих процессов.

Эта модель обеспечивает дисциплину исполнения и устойчивое функционирование системы безопасности на строительных площадках.

Система контроля безопасности

Для обеспечения единых стандартов безопасности на всех объектах BI Development действует трехступенчатая система контроля,



обеспечивающая регулярность проверок и прозрачность принятых мер.

Первая ступень: ежедневно специалисты по охране труда проводят комплексные обходы строительных площадок, оценивая организацию работ, состояние оборудования, применение СИЗ и соблюдение требований безопасности. Такой контроль позволяет своевременно выявлять несоответствия и предотвращать риски.

Вторая ступень: оперативный мониторинг осуществляется через еженедельные отчеты, автоматически формируемые системой Orega Build. Эти данные направляются ответственным сотрудникам и руководству и используются для быстрой корректировки процессов и устранения нарушений.

Третья ступень: ежеквартально результаты проверок и ключевые вопросы охраны труда выносятся на уровень высшего руководства и рассматриваются на заседаниях Совета директоров. Это обеспечивает стратегический надзор и принятие решений по дальнейшему развитию системы безопасности внутри Группы.

ОЦЕНКА РИСКОВ И РАССЛЕДОВАНИЕ ИНЦИДЕНТОВ

|GRI| 403-2



В 2025 году BI Development продолжила развивать риск-ориентированную систему охраны труда, сосредоточенную на предотвращении происшествий и контроле работ повышенной опасности. Основные категории рисков включают:

- **работы на высоте** – риск падения работников и материалов при выполнении кладочных, монолитных, фасадных и монтажных операций на лесах, подмостях и перекрытиях;
- **падение материалов и предметов** – риск падения инструмента, элементов опалубки или грузов при подаче материалов кранами, ручной подаче на высоту и работах на многоуровневых конструкциях;
- **движение строительной техники** – риск наезда, столкновения или опрокидывания при мобилизации техники, земляных работах, разгрузке свай и работе ГПМ в стесненных условиях;
- **аварии при работе грузоподъемных механизмов** – риски при неправильной строповке, нарушении устойчивости, падении грузов при работе автокранов, гусеничных кранов, АГП и бетонных насосов;
- **работу с ручным и электроинструментом** – риск травм и ожогов при срубке свай, резке, сверлении, шлифовании и других операциях;
- **работу с газовым оборудованием** – риск взрывов и ожогов при использовании

пропановых баллонов и сварочного оборудования.

Для управления этими рисками BI Development применяет единый корпоративный порядок расследования инцидентов, регламентированный внутренними документами и Планом аварийного реагирования. Расследование включает регистрацию инцидента, определение его тяжести и оперативное уведомление ответственных лиц, после чего на все объекты направляется сообщение «Молния» с первичными данными и фотофиксацией.

Далее формируется комиссия, которая изучает обстоятельства происшествия, опрашивает участников и очевидцев, анализирует собранные материалы и определяет системные причины. По итогам расследования формируется план корректирующих действий, включающий устранение первопричин, внедрение инженерных решений и проведение дополнительных инструктажей.

Исполнение мер контролируется управлением БиОТ, который отслеживает их реализацию и при необходимости инициирует дополнительные мероприятия. Материалы расследований архивируются и используются для совершенствования системы охраны труда и предупреждения повторных инцидентов.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ТРАВМАТИЗМ

|GRI| 403-9, SASB IF-HB-320a.1

В рамках расширенного мониторинга охраны труда и промышленной безопасности BI Development ведет учет и анализ инцидентов как среди штатных сотрудников, так и среди работников подрядных организаций. В 2025 году среди штатных сотрудников ЧК BI Development не зафиксировано ни одного случая смертельного травматизма и производственных травм с временной потерей трудоспособности.

При этом Компания также распространяет подходы к мониторингу охраны труда и промышленной безопасности на подрядные организации, задействованные на объектах BI Development, поскольку обеспечение безопасных условий труда является приоритетом для всех участников строительного процесса. В рамках данного мониторинга на объектах Компании, в 2025 году был зарегистрирован один смертельный несчастный случай и четыре случая производственных травм с временной потерей трудоспособности. Травматизм был

преимущественно связан с инцидентами при работе с электроинструментом.

18 июля 2025 года на проекте ЖК Abyroi произошел инцидент с падением башенного крана, вызванным внезапным порывом сильного ветра, что привело к сходу крана с рельсового пути и его опрокидыванию. В результате происшествия был зафиксирован смертельный случай среди работников подрядной организации.

Все инциденты, произошедшие среди подрядчиков, были расследованы в установленном порядке с анализом причин и факторов возникновения. По результатам расследований BI Development инициировала меры по повышению безопасности на строительных площадках, включая усиление контроля за соблюдением требований охраны труда, проведение дополнительного инструктажа по безопасной эксплуатации электроинструментов на строительных площадках.

ТЕХНОЛОГИИ И ИНСТРУМЕНТЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ

|GRI| 403-7



Одним из цифровых решений в области охраны труда является использование «умных» касок, оснащенных GPS-модулем, функцией голосовой связи, видеомониторингом и элементами интеллектуального анализа данных. Данные технологии позволяют отслеживать местоположение сотрудников в режиме реального времени, обеспечивать оперативную связь на объекте, фиксировать потенциально опасные ситуации и нарушения требований безопасности.

При наличии AI-модуля каска может автоматически выявлять отсутствие средств индивидуальной защиты, фиксировать опасные действия, определять нахождение работников в опасных зонах, распознавать падения, задымление или огонь, а также направлять тревожные уведомления ответственным службам.

В 2025 году Компания продолжила внедрение цифровых инструментов, направленных на повышение уровня безопасности на строительных площадках.



Внедрение таких решений способствует развитию проактивного подхода к управлению безопасностью, снижению операционных рисков и формированию более контролируемой и безопасной рабочей среды на объектах Компании.

Ключевым элементом системы является платформа **Opera Build**, обеспечивающая автоматизацию мониторинга безопасности и управление инцидентами. Платформа позволяет:

- фиксировать нарушения и сопровождать их фото- и видеоматериалами в режиме реального времени;
- выявлять риски и автоматически направлять информацию ответственным ИТР;
- контролировать сроки исполнения и качество устранения замечаний;
- отслеживать ход работ и соответствие требованиям безопасности;
- интегрировать данные с корпоративными системами, сокращая ручной ввод информации;
- обеспечивать централизованное хранение данных по объектам.

Дополнительно действует **система идентификации работников**, контролирующая доступ на строительные площадки и допускающая к работам только сотрудников и подрядчиков, прошедших инструктажи и проверку знаний по охране труда.

Для предотвращения инцидентов на объектах BI Development внедряет современные инженерные решения, обеспечивающие защиту

работников при выполнении операций повышенной опасности. Среди ключевых технологий:

- улавливающие защитные сетки для предотвращения падения материалов и инструмента с высоты;
- анемометры на башенных кранах, контролирующие порывы ветра и обеспечивающие безопасное выполнение грузоподъемных операций;
- камеры на стреле башенного крана, обеспечивающие обзор слепых зон и контроль перемещения грузов;
- системы обзора и датчики слепых зон на строительной технике, снижающие риск наезда и столкновений;
- тупиковые упоры на рельсовых путях, исключающие выход крана за пределы подкранового пути;
- выносные приемочные площадки и страховочные системы для безопасной каменной кладки на высоте;
- освещение грузовых корзин, обеспечивающее видимость при работе в условиях недостаточного освещения;
- жилеты повышенной видимости для ответственных представителей подрядных организаций.

Такой подход обеспечивает многоуровневую защиту работников и непрерывный мониторинг условий труда.

УЧАСТИЕ РАБОТНИКОВ В ВОПРОСАХ ОХРАНЫ ТРУДА

|GRI| 403-4



BI Development обеспечивает участие работников и представителей подрядных организаций в процессах управления охраной труда, что является важным элементом функционирования системы БиОТ.

Механизмы вовлечения работников

Для обеспечения консультирования работников и их участия в вопросах безопасности Компания применяет следующие механизмы:

- **Производственные совещания и обсуждение вопросов безопасности.** На строительных площадках проводятся регулярные планерки и тематические обсуждения с участием ИТР, рабочих и представителей подрядных организаций. На совещаниях рассматриваются вопросы соблюдения требований охраны труда, результаты проверок и предложения работников.
- **Доступ к корпоративным требованиям и инструктажи.** Сотрудники получают актуальную информацию о нормах и процедурах охраны труда через инструктажи, внутренние регламенты и обучающие материалы. Это обеспечивает понимание установленных требований и способствует их соблюдению.

Коммуникации и обратная связь:

- **Цифровая система Opera Build:** работники могут фиксировать выявленные нарушения, потенциально опасные ситуации и предложения по улучшению условий труда через платформу Opera Build. Сообщения автоматически направляются ответственным специалистам, обеспечивая прозрачность и оперативность корректирующих действий.
- **Открытые каналы взаимодействия:** сотрудники имеют возможность обращаться с вопросами, замечаниями и предложениями в рамках инструктажей, производственных встреч и обходов площадок. Такой формат обеспечивает двустороннее взаимодействие и способствует повышению осведомленности о рисках.

Системное участие сотрудников в вопросах охраны труда формирует культуру безопасности, основанную на ответственности, информированности и вовлеченности. Такой подход укрепляет эффективность системы БиОТ и способствует снижению производственных рисков на строительных объектах.

ПРОФИЛАКТИКА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЗАБОЛЕВАНИЙ И ОХРАНА ЗДОРОВЬЯ

|GRI| 403-3, 403-6, 403-10

BI Development развивает систему охраны здоровья работников, направленную на предупреждение заболеваний, связанных с производственными рисками, и формирование безопасных условий труда.

Социальный пакет BI Development включает добровольное медицинское страхование, ежегодное комплексное обследование (Checkup) для работников в возрасте от 35 до 65 лет, а также возможность санаторнокурортного оздоровления. В 2025 году сотрудники прошли обязательные и периодические медицинские осмотры.

По итогам года случаев профессиональных заболеваний не выявлено.

В 2025 году BI Development реализовала комплекс организационных и контрольных мероприятий, направленных на предотвращение профессиональных заболеваний:

- обеспечение работников сертифицированной специальной одеждой и средствами индивидуальной защиты, их регулярное обновление и контроль правильного применения;
- проведение регулярного «Месячника по СИЗ» среди работников бизнес-партнеров и ИТР, направленного на усиление контроля за обеспечением и использованием средств индивидуальной защиты;
- проведение целевых проверок применения СИЗ на рабочих местах для предупреждения нарушений и повышения дисциплины;
- ежедневный санитарный контроль столовых помещений на соответствие требованиям СанПиН;
- сезонные меры защиты: контроль функционирования пунктов обогрева в зимний период и организация мест отдыха с тентовыми навесами летом для предотвращения переохлаждения и перегрева работников.

ОБУЧЕНИЕ РАБОТНИКОВ В ОБЛАСТИ БЕЗОПАСНОСТИ И ОХРАНЫ ТРУДА

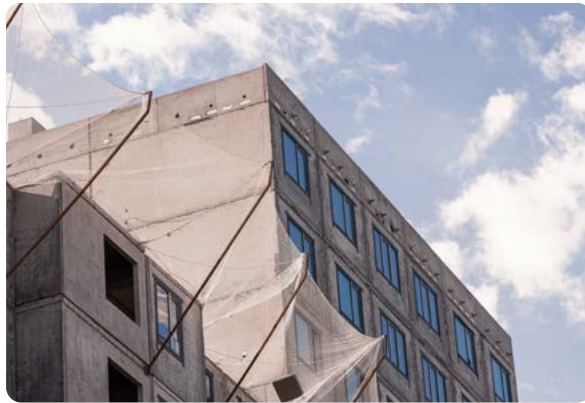
|GRI| 403-5

Обучение сотрудников является ключевым элементом системы управления безопасностью BI Development и направлено на развитие компетенций работников в области охраны труда и производственной безопасности. Программы разрабатываются с учетом требований законодательства и международной практики и обеспечивают единые стандарты безопасного поведения как для сотрудников Компании, так и для работников бизнес-партнеров, чья деятельность находится под операционным контролем BI Development.

Обучение охватывает основные направления промышленной безопасности, охраны труда, пожарно-технического минимума, электробезопасности (включая присвоение и подтверждение групп допуска), безопасной

эксплуатации грузоподъемных механизмов, а также получение и продление квалификационных удостоверений по видам работ повышенной опасности. Темы обучения включают работу на высоте, безопасное использование строительных и грузоподъемных механизмов, и иные обязательные требования, установленные нормативными документами.

Образовательные программы реализуются в очном формате через BI University и в онлайн-формате на платформе Opera Build, что обеспечивает доступность обучения для всех сотрудников. Все новые работники проходят обязательную программу Begin, включающую курс «Безопасность и охрана труда в строительстве», направленный на формирование базовых знаний о рисках,



правилах поведения на строительных площадках и использовании средств индивидуальной защиты.

Дополнительно в 2025 году было организовано специализированное обучение руководителей проектов и начальников участков по международной программе IOSH, направленной на развитие управленческих компетенций в области охраны труда и внедрение риск-ориентированного подхода на рабочих местах. Обучение проводилось с обязательной проверкой знаний и выдачей удостоверений установленного образца.

В 2025 году обучение по программам безопасности прошли **1 830** сотрудников BI Development, **19 371** подрядчик и бизнес-партнер, что отражает системную работу Компании по развитию профессиональных компетенций и укреплению культуры безопасности на всех уровнях производственной деятельности.

ПЛАНЫ В ОБЛАСТИ БЕЗОПАСНОСТИ И ОХРАНЫ ТРУДА НА 2026 ГОД И СРЕДНЕСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ

В 2026 году BI Development продолжит развивать систему безопасности и охраны труда, сосредоточившись на укреплении культуры ответственного поведения, совершенствовании процессов управления рисками и повышении эффективности корпоративных стандартов БиОТ. Планируется дальнейшее развитие подходов, которые обеспечивают устойчивое снижение производственных рисков и повышение уровня защищенности работников на строительных объектах.

Основные направления развития включают:

- **Сохранение нулевого уровня травматизма.** Компания продолжит реализацию превентивных мер, направленных на предотвращение чрезвычайных ситуаций и инцидентов на всех этапах строительных процессов.
- **Совершенствование системы управления рисками.** Планируется дальнейшее развитие процедур выявления и оценки рисков, а также усиление инструментов мониторинга и анализа для своевременного предотвращения нарушений.
- **Развитие цифровых решений.** BI Development продолжит расширять использование цифровых инструментов для контроля

условий труда, повышения прозрачности процессов и оперативного принятия управленческих решений.

- **Повышение требований к подрядным организациям.** Компания будет укреплять единые стандарты безопасности для всех участников проектов, включая оценку компетенций и соблюдение процедур допуска к работам.
- **Развитие компетенций работников.** В приоритете – совершенствование обучающих программ и расширение возможностей подготовки сотрудников и партнеров по ключевым темам безопасности.
- **Укрепление превентивных мер.** Планируется развитие инициатив, направленных на предотвращение инцидентов, повышение качества производственной среды и поддержку здоровья работников.

ПРАВА ЧЕЛОВЕКА

|GRI| 2-23, 2-24, 2-25



BI Development рассматривает соблюдение прав человека как фундаментальный принцип своей деятельности и важный элемент корпоративной культуры. Компания придерживается международных норм в области прав человека и трудовых отношений, руководствуясь Международным биллем о правах человека и Руководящими принципами ООН по предпринимательской деятельности и правам человека. Поддержание культуры уважения, честности и справедливости является неотъемлемой частью корпоративных ценностей Компании.

BI Development активно развивает систему защиты прав работников, обеспечивая соблюдение принципов равенства и недопущения дискриминации. В Группе исключены любые формы притеснения по гендерному, возрастному, языковому, этническому, религиозному признакам. BI Development категорически не допускает использование детского, принудительного или недобровольного труда и проводит регулярную оценку подрядных организаций на предмет соблюдения трудовых норм. В 2025 году подобных случаев не зарегистрировано.

BI Development обеспечивает регулярное информирование и обучение сотрудников по вопросам недопущения дискриминации, соблюдения трудовых прав и корпоративной этики. Все сотрудники проходят обязательное ознакомление с соответствующими политиками и внутренними регламентами в рамках процедуры адаптации.

В Компании действует система внутренних обращений, которая позволяет сотрудникам сообщать о возможных нарушениях своих прав в конфиденциальном формате. Механизмы подачи жалоб подробно раскрыты в разделе «Каналы обратной связи».

В 2025 году жалоб, связанных с нарушением практики трудовых отношений, не зарегистрировано.

BI Development поддерживает участие сотрудников в общественной, социальной и благотворительной деятельности, если такая активность не противоречит служебным обязанностям и внутренним регламентам. Признание важности гражданской активности и создание условий для участия в социально значимых инициативах является частью подхода Компании к построению уважительной и поддерживающей рабочей среды.

Права человека остаются одним из ключевых элементов корпоративной ответственности BI Development. Компания стремится не только соответствовать международным стандартам, но и формировать устойчивую корпоративную среду, основанную на уважении достоинства каждого сотрудника, обеспечивая справедливость, безопасность и открытость. Такой подход укрепляет доверие сотрудников, способствует снижению рисков и повышает устойчивость бизнеса.



СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

|GRI| 3-3

СОЗДАНИЕ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ДЛЯ ЖИЗНИ

BI Development продолжает развивать современные и доступные городские кварталы, формируя условия для безопасной и насыщенной жизни в шаговой доступности. В основе подхода – концепция Bigville, объединяющая ключевые объекты социальной инфраструктуры в единую пешеходную среду.

В 2025 году Группа сохранила фокус на интеграции детских садов, школ, медицинских центров, спортивных и общественных пространств в структуру жилых районов. Такой подход снижает транспортную нагрузку, повышает безопасность и улучшает качество городской жизни.

По оценкам BI Development, компактная организация инфраструктуры Bigville позволяет жителям экономить **более 300 часов в год**, которые они могут посвятить семье,

образованию, отдыху и укреплению здоровья. Шаговая доступность в кварталах Bigville обеспечивается интеграцией ключевых объектов инфраструктуры, среди которых:

- детские сады Aldi BI и школы Binom и Quantum;
- фитнес-клубы и спортивные хабы внутри кварталов;
- комьюнити-центры YOURT и соседские центры для развития локальных сообществ;
- плейхабы и спортхабы для активного досуга детей и взрослых;
- супермаркеты, кофейни, сервисные точки повседневного спроса;
- медицинские центры и объекты первичной медицинской помощи;
- благоустроенные скверы, аллеи и общественные зоны.

ИНКЛЮЗИВНАЯ И БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА

Для создания комфортной и удобной городской среды мы также учитываем потребности всех жителей, включая маломобильные группы населения. В рамках социального проектирования Bigville мы активно внедряем принципы безбарьерной среды, обеспечивая доступность и комфортное проживание для всех жителей.

Основные элементы безбарьерной среды в проектах Бигвилль включают:

- **Беспрепятственный доступ по территории.** Внутренние стандарты исключают использование подъемников, обеспечивая свободное перемещение по дворовым и общественным пространствам.
- **Пандусы и перила.** Пешеходные маршруты оснащены пандусами шириной не менее 1200 мм с уклоном до 8% и с двойными перилами на высоте 700 и 900 мм, что обеспечивает безопасность и удобство перемещения.

- **Единый уровень пола.** Входные группы и лифтовые холлы проектируются без перепадов высот, что делает доступ в подъезды и общие зоны удобным для всех жителей, включая людей на инвалидных и детских колясках.
- **Продуманные размеры и эргономика.** Тамбуры, лифтовые кабины и холлы имеют достаточные габариты для маневра кресла-коляски; кнопки вызова лифта располагаются на высоте 850–1200 мм для самостоятельного использования.

Внедрение безбарьерных решений формирует доступную и функциональную жилую среду, обеспечивая безопасное передвижение и создавая необходимые условия для социальной интеграции маломобильных групп населения. Такой подход повышает общий уровень комфорта проживания и способствует развитию инклюзивной городской среды в кварталах Bigville.

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ



BI Development рассматривает доступность жилья как одно из ключевых условий повышения качества жизни и социального благополучия населения. В 2025 году Компания продолжила развивать финансовые решения и сервисы, которые расширяют возможности клиентов по приобретению недвижимости на понятных и доступных условиях.

Анализ рынка показывает, что спрос на ипотечные продукты продолжает расти: доля продаж с использованием ипотечных программ достигла 31% (2024 г.: 29,5%; 2023 г.: 21,5%), что подтверждает сохраняющуюся потребность населения в гибких механизмах финансирования жилья. BI Development последовательно работает над тем, чтобы такие механизмы учитывали различный уровень доходов семей и обеспечивали устойчивую финансовую нагрузку.

Финансовые решения BI Development

В 2025 году Компания продолжила развивать собственные программы финансирования, включая BIG Tandau, направленные на снижение финансовых барьеров при покупке жилья. Программа сочетает приемлемый первоначальный взнос и гибкую схему погашения, включая ежегодный платеж Balloon Pay, что помогает адаптировать график платежей под финансовые возможности семьи и делает приобретение недвижимости более доступным. Оформление программы проходит в цифровом формате, что повышает ее удобство и доступность для клиентов в разных регионах.

Партнерские ипотечные программы

BI Development совместно с банками второго уровня предлагает широкий набор ипотечных решений с различным уровнем первоначального взноса, процентных ставок и сроков погашения. Такой подход позволяет учитывать финансовые возможности семей на разных этапах жизненного цикла. Онлайн-сервис «Цифровая ипотека» обеспечивает удобство оформления и сокращает сроки получения решений по заявкам.

Участие в государственных жилищных программах

Компания принимает участие в государственных инициативах, направленных на поддержку социально уязвимых категорий граждан. Льготные условия таких программ обеспечивают более широким группам населения возможность улучшить жилищные условия без чрезмерной финансовой нагрузки.

Программа Trade In

Trade In предоставляет клиентам возможность сменить жилье в рамках единого, управляемого процесса. Синхронизация продажи текущей недвижимости и приобретения новой помогает снизить организационные и финансовые издержки, а также обеспечивает предсказуемость перехода, что делает обновление жилищных условий более удобным для семей.

СОЦИАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

|GRI| 203-1, 203-2

BI Development придерживается принципов социальной ответственности и реализует проекты, направленные на устойчивое социально-экономическое развитие регионов присутствия. В 2025 году Компания продолжила инвестировать в повышение качества городской среды, благоустройство территорий, развитие образования, культуры

и массового спорта. Социальные инвестиции BI Development формируют долгосрочную ценность для местных сообществ, способствуют созданию комфортной, безопасной и современной инфраструктуры и укрепляют позицию BI Development как компании, вносящей системный вклад в развитие регионов и качество городской среды.

Инвестиции во внешние социальные программы, млрд тенге

НАПРАВЛЕНИЕ	ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ	2025	2024	2023
Развитие социальной инфраструктуры регионов	млрд тенге	4,7	5,0	3,6
Поддержка образования	млрд тенге	–	1,3	0,5
Поддержка спорта	млрд тенге		0,8	2,2
Поддержка культуры	млрд тенге	3,2	0,5	0,0
Благотворительность	млрд тенге	4,0	3,4	1,3
Итого	млрд тенге	11,9	11,0	7,6

Программа юбилейной инициативы «30 добрых дел»

Ключевым элементом социальной повестки 2025 года стала юбилейная программа холдинга BI Group – «30 добрых дел», реализованная холдингом BI Group при финансовой поддержке ЧК BI Development Ltd.

В рамках программы были реализованы проекты, направленные на развитие городской инфраструктуры и создание комфортных общественных пространств:

- Реконструкция Дендропарка в Шымкенте, включая обновление прогулочных зон, озеленение и создание современной рекреационной инфраструктуры.
- Благоустройство набережной реки Жайык в Атырау, где появились новые зоны активного отдыха, включая плейхаб и воркаут-пространства.
- Реконструкция фасада городского автовокзала и прилегающего сквера в Атырау, что повысило функциональность и эстетическую привлекательность территории.

- Экологические инициативы в Боровом, включающие установку беседок, скворечников, скамеек и обновление туристической инфраструктуры.
- Развитие проекта «Тропы счастья»: благоустройство горных маршрутов в Алматы и Шымкенте с учетом требований безопасности и доступности.

В рамках программы «30 добрых дел» был также реализован один из наиболее значимых социальных проектов холдинга BI Group – национальный конкурс «Достойный гражданин Казахстана», направленный на поиск и поощрение рядовых граждан нашей страны, которые бескорыстно улучшают жизнь общества. Финансовая поддержка ЧК BI Development Ltd обеспечила возможность расширить масштабы конкурса и оказать реальную адресную помощь победителям. В 2025 году победителям конкурса были вручены квартиры, а общий объем финансирования инициативы превысил **100 млн тенге**.



Развитие социальной инфраструктуры

В 2025 году BI Development продолжила системную деятельность по благоустройству городов и созданию новых общественных пространств. В отчетном году Группа завершила строительство и передала в пользование города благоустроенные аллеи – ЖК «Улытау», «Поколение», Sezim Qala, плейхаб Arena Graden и Nexro City. Эти объекты стали частью комплексного развития городской архитектуры и создали новые возможности для отдыха и досуга жителей Астаны.

Озеленение и благоустройство территорий

BI Development уделяет особое внимание вопросам охраны окружающей среды и стремится внедрять экологически ответственные инициативы в своих проектах. Одним из таких направлений является BI Green.

BI Green — это экологическая акция, объединяющая жителей проектов BI вокруг общей цели — сделать свои дворы и город зеленее. В рамках инициативы жители принимают участие в посадке деревьев, внося личный вклад в благоустройство территории и создание более теплой, живой и уютной среды для жизни. Масштабное озеленение

стало одним из ключевых направлений социальных инвестиций.

В 2025 году было высажено:

- 2 623 дерева,
- 54 650 кустарников,
- 585 метров живой изгороди.

Общий объем озеленения составил **57 858** единиц растительности. Финансирование работ достигло **608,5 млн тенге**. Работы по озеленению были выполнены в Астане, Алматы, Караганде, Атырау, Актау и Шымкенте и переданы местным исполнительным органам.

Поддержка массового спорта

В 2025 году BI Development укрепила поддержку массового спорта, продолжив реализацию мероприятий, ориентированных на популяризацию активного образа жизни. Центральным событием стал BI Marathon, который подтвердил статус одного из крупнейших спортивных событий страны. Мероприятие объединило тысячи участников, усилило культуру здорового образа жизни и сохранило социальную направленность: собранные средства были направлены в фонд BI Жұлдызай на программы помощи детям.

БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТЬ



Мы рассматриваем благотворительность как неотъемлемую часть нашего влияния на общество и важный элемент корпоративной культуры. Именно поэтому сотрудничество с корпоративным фондом BI Жұлдызай уже многие годы является одним из наиболее значимых направлений нашей социальной ответственности.

С момента создания фонда в 2004 году ЧК BI Development неизменно поддерживает его миссию – создавать для детей с особыми образовательными потребностями условия для развития, обучения, полноценной интеграции и уверенности в собственных возможностях. За это время фонд стал не просто благотворительным проектом холдинга BI Group, а масштабной экосистемой поддержки,

объединяющей медицинскую помощь, реабилитацию, инклюзивный спорт, творчество и социальное сопровождение детей.

Важной частью этой экосистемы является участие сотрудников BI Development. В 2025 году они направили **105,2 млн тенге** добровольных пожертвований, а к благотворительным инициативам присоединились 4088 сотрудников, что подчеркивает глубокую укорененность культуры взаимопомощи внутри Компании.

2025 год стал особенно важным для фонда BI Жұлдызай благодаря ряду ключевых инициатив, реализованных при непосредственной поддержке ЧК BI Development. Проекты фонда BI Жұлдызай продолжили расширяться,





вовлекая все больше детей, семей, педагогов и специалистов, а также создавая новые возможности для раннего развития и поддержки инклюзивного образования в Казахстане.

Ключевые инициативы 2025 года

В 2025 году при поддержке BI Group фонд BI Жұлдызай реализовал ряд социально значимых проектов:

Медицинская помощь и высокотехнологичные операции

Фонд продолжил реализацию проекта «Мүмкіндік», обеспечив детям доступ к сложным хирургическим вмешательствам и консультациям мировых специалистов без необходимости

лечения за рубежом. В 2025 году в Казахстан были приглашены **26** зарубежных профессоров, проведено **325** высокотехнологичных операций и **627** консультаций, а **467** казахстанских врачей прошли обучение у ведущих международных экспертов. Программа значительно расширила возможности отечественной медицины и усилила компетенции национальных медицинских кадров.

Медицинская реабилитация

Сеть реабилитационных центров BI-Жұлдызай в Астане, Алматы, Шымкенте и Атырау продолжила оказывать комплексную помощь детям с особыми образовательными потребностями. В 2025 году поддержка была предоставлена **1 918** детям, включая **227** детей сотрудников холдинга BI Group. Особые



результаты достигнуты в направлении раннего развития: в рамках проектов «Тілашар» и «Тұса-укесер» 27 детей произнесли первые слова, а 11 детей сделали первые шаги, что стало значимым прогрессом для семей и специалистов фонда.

Инклюзивный спорт и Национальные игры Juldysai

Развитие адаптивного спорта стало важным направлением работы фонда. Национальные инклюзивные игры в 2025 году объединили 542 ребенка и 193 тренеров из разных регионов страны, предоставив возможность участвовать в соревнованиях республиканского уровня. Многолетняя подготовка позволила добиться впечатляющих результатов: **47** выпускников программы вошли в юношескую паралимпийскую сборную, а **23** спортсмена получили звание мастера спорта.

Творческое развитие и фестиваль Juldysai

Юбилейный, 20-й фестиваль детского творчества Juldysai сохранил статус крупнейшей творческой инклюзивной площадки страны. В 2025 году фестиваль охватил 6 147 детей с особыми образовательными потребностями, а в гала-концерте выступили 370 участников. Онлайн-голосование собрало около 100 000 человек, а победительница получила заслуженный приз в размере 1 000 000 тенге. Фестиваль вновь подчеркнул важность равных возможностей для творчества и самовыражения.

Социальная поддержка детей и семей

Фонд BI-Жұлдызай реализовал ряд программ, направленных на создание благоприятной социальной среды для детей, оказавшихся в трудной жизненной ситуации.

В рамках ежегодной новогодней акции «Елка желаний» фонд вместе со всеми желающими исполняет детские мечты, дарит подарки и создает праздничное настроение. В 2025 году было исполнено 1 018 новогодних желаний.

Проект «День именинника», запущенный еще в 2004 году, остается одним из самых теплых проектов фонда: каждый месяц сотрудники фонда посещают детский дом-интернат «Нұрлы Жүрек», чтобы поздравить детей, отмечая дни рождения, подарить им тепло,



заботу и внимание. Этот проект реализуется более 20 лет и стал символом того, как небольшие проявления доброты способны принести детям ощущение семейного участия. В 2025 году в рамках проекта внимание и поддержку получили **510 детей**.

Социальная инициатива «Дорога в школу» направлена на поддержку детей из малообеспеченных семей, детей-сирот и детей с особыми потребностями: ежегодно им предоставляют все необходимое для успешного начала учебного года. В 2025 году помощь получили **503 ребенка с ООП**.

Развитие инклюзивной инфраструктуры

В августе 2025 года фонд BI Жұлдызай впервые реализовал проект по созданию кабинетов поддержки инклюзии в двух детских садах города Атырау – №29 и №30. Эти кабинеты обеспечивают условия для ранней помощи детям с особыми образовательными потребностями и предоставляют педагогам необходимое методическое сопровождение. Проект направлен на укрепление системной модели инклюзивного образования в дошкольных учреждениях и расширение доступа семей к качественной специализированной поддержке.

Инициативы фонда BI Жұлдызай в 2025 году подтвердили его ключевую роль в поддержке детей с особыми образовательными потребностями и развитии инклюзивной экосистемы в Казахстане. Последовательная работа фонда обеспечивает устойчивый социальный эффект, расширяет доступ к специализированной помощи и укрепляет культуру взаимопомощи, формируя значимый вклад BI Development в развитие общества.



ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ПОДХОД ЧК BI DEVELOPMENT К ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

BI Development рассматривает вопросы охраны окружающей среды как важную составляющую ответственного ведения бизнеса. Экологические аспекты принимаются во внимание в рамках операционных и управленческих

процессов Компании и учитываются на ключевых этапах жизненного цикла проектов – от выбора земельных участков и разработки проектных решений до строительства и последующей эксплуатации объектов недвижимости.

Компания осознает, что строительная деятельность и эксплуатация объектов могут оказывать воздействие на окружающую среду, в том числе в части:



Деятельность Компании осуществляется в строгом соответствии с требованиями природоохранного законодательства Республики Казахстан. При реализации проектов BI Development стремится минимизировать потенциальное негативное воздействие

на окружающую среду за счет применения инженерных, проектных и организационных решений, направленных на рациональное использование ресурсов и снижение антропогенной нагрузки.

Забота об окружающей среде

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ

|GRI| SASB IF-HB-160a.4

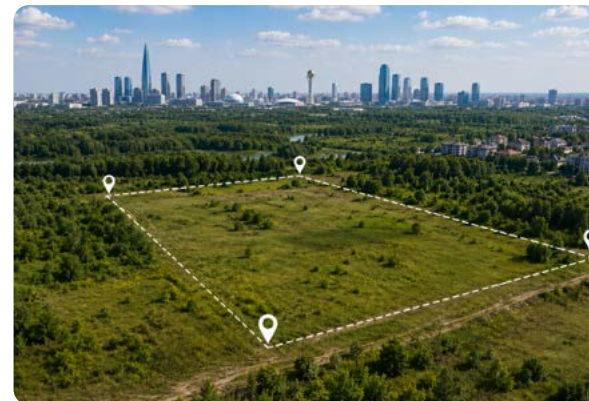
Выбор земельного участка – одна из ключевых точек управления экологическими рисками в девелоперской деятельности Компании. BI Development применяет системный подход к оценке экологических рисков на предпроектной стадии – при подборе и анализе земельных участков под строительство. Подход направлен на раннее выявление экологических ограничений и предотвращение потенциальных негативных воздействий на окружающую среду еще до начала проектирования.

При выборе земельных участков Компания учитывает ключевые экологические факторы, которые могут повлиять на реализацию и последующую эксплуатацию девелоперских проектов, включая:

- состояние атмосферного воздуха и наличие источников загрязнения;
- состояние почв и грунтов;
- водные ресурсы и гидрогеологические условия;
- особенности рельефа и геологические риски;
- биоразнообразие и элементы природного ландшафта;
- санитарно-эпидемиологические и радиационные факторы.

Оценка экологических рисков проводится на основе анализа градостроительной и кадастровой документации, генеральных планов городов и проектов детальной планировки. На данном этапе выявляются зоны с особыми условиями использования территорий, включая санитарно-защитные зоны, водоохранные полосы и иные экологические ограничения, а также анализируются окружающая застройка и потенциальные источники техногенного воздействия.

В рамках комплексной экологической оценки исследуются характеристики почв и грунтов, включая их химический состав и физико-механические свойства, анализируются



гидрогеологические условия, уровень и режим грунтовых вод, а также риски подтопления и иных неблагоприятных геологических процессов. Отдельное внимание уделяется особенностям рельефа и естественным направлениям стока ливневых вод.

В части биоразнообразия проводятся инвентаризация зеленых насаждений и анализ существующих экосистем, а также оценивается возможное воздействие будущей застройки на локальную флору и фауну.

Для обеспечения санитарно-эпидемиологической безопасности подтверждается отсутствие на территории и вблизи нее исторических захоронений, скотомогильников и очагов особо опасных инфекций. Обязательным элементом оценки является радиационный контроль с оформлением официальных протоколов измерений.

Результаты оценки экологических рисков используются при дальнейшем проектировании и выборе архитектурных, конструктивных и инженерных решений. Таким образом, управление рисками в BI Development – это последовательный процесс, интегрированный во все стадии реализации проектов.

УПРАВЛЕНИЕ ОТХОДАМИ

|GRI| 3-3, 306-1, 306-2, 306-3

ЧК BI Development Ltd. рассматривает управление отходами как неотъемлемую часть экологической ответственности и устойчивого ведения строительной деятельности. Подход Компании направлен на сокращение образования отходов, снижение негативного воздействия на окружающую среду и повышение эффективности использования ресурсов на всех этапах жизненного цикла объектов – от строительства до эксплуатации.

В процессе реализации строительных проектов основными источниками образования отходов являются земляные и монолитные работы, монтаж инженерных сетей, отделочные процессы, а также демонтаж временных конструкций. На строительных площадках образуются преимущественно строительные отходы, включая бетон, кирпич, грунт, древесину, упаковочные материалы, металлические обрезки и остатки отделочных смесей.

Основные экологические воздействия, связанные с образованием отходов, обусловлены увеличением объемов строительных отходов, а также особенностями обращения с отдельными видами опасных отходов в процессе строительства. При несоблюдении установленных требований отходы могут негативно влиять на окружающую среду, в том числе за счет загрязнения почвы и водных ресурсов, а также выбросов загрязняющих веществ.

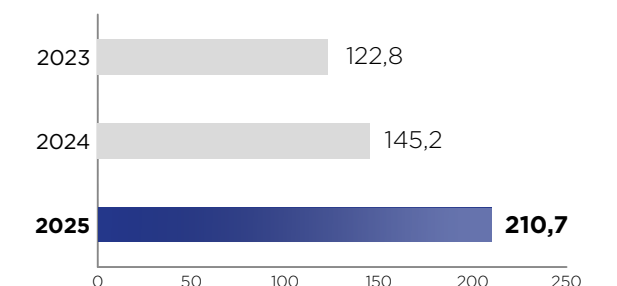
В период эксплуатации объектов формируются твердые коммунальные отходы, крупногабаритный мусор и отходы технического обслуживания. Минимизация воздействия на данном этапе обеспечивается за счет передачи отходов специализированным организациям и соблюдения требований экологического законодательства Республики Казахстан.

Для управления значимыми воздействиями, связанными с отходами, BI Development применяет комплекс мер, направленных на предотвращение их образования и снижение отходности строительных процессов. В Компании внедряются стандартизация технических решений и оптимизация проектных и строительных процессов, включая рациональный раскрой газоблоков, арматуры и фасадных материалов, что позволяет

снижать количество остатков и объемы строительного мусора. Указанные меры направлены на предотвращение образования отходов на источнике, сокращение объемов отходов, подлежащих размещению на полигонах, и минимизацию экологических и санитарных рисков.

Все отходы, образующиеся в период строительно-монтажных работ и после ввода объектов в эксплуатацию, вывозятся на организованные городские полигоны в соответствии с установленными требованиями. На строительных объектах внедрен отдельный сбор отходов по основным категориям. В целях обеспечения контроля и соблюдения требований в области обращения с отходами учет и мониторинг их вывоза осуществляются с использованием цифровой платформы Dispatch, обеспечивающей фиксацию тоннажа отходов и контроль маршрутов перевозки с применением GPS-технологий.

ОБЪЕМ ОБРАЗОВАННЫХ ОТХОДОВ, тонн



В 2025 году общий объем образованных отходов составил 210,7 тыс. тонн. Все образовавшиеся отходы были вывезены и утилизированы специализированной подрядной организацией. Увеличение объема образованных отходов обусловлено расширением масштабов строительной деятельности и ростом количества реализуемых проектов Компании, что сопровождалось увеличением потребления строительных материалов и, соответственно, ростом объемов образованных отходов.

Бережливое производство и операционная эффективность

BI Development применяет принципы бережливого производства (Lean) в целях повышения операционной эффективности, снижения потерь ресурсов и формирования единых стандартов выполнения строительно-монтажных работ. Lean-подход рассматривается Компанией как инструмент повышения устойчивости строительных процессов и рационального использования материалов.

В 2025 году в Компании продолжала функционировать система **5С**, применяемая для организации рабочих зон и строительных площадок. Использование принципов 5С способствует упорядочению производственной среды, снижению потерь материалов, минимизации рисков порчи и списания ресурсов, а также повышению общей эффективности выполнения работ.



В рамках Lean-подхода Компания реализует следующие направления:

- выявление и устранение потерь, включая избыточные запасы, дефекты и переделки;
- стандартизация строительных решений и процессов;

- обучение сотрудников и подрядных организаций единым подходам к выполнению работ и применению корпоративных стандартов;
- использование цифровых решений для повышения прозрачности процессов и снижения операционных потерь.

Применение принципов бережливого производства является элементом операционной модели Компании и дополняет систему управления отходами.

Инициативы по управлению отходами и оптимизации ресурсов

BI Development реализует комплекс инициатив, направленных на сокращение образования отходов и повышение ресурсной эффективности на всех этапах строительной деятельности.

Сокращение использования материалов: BI Development применяет инженерные и проектные решения, направленные на оптимизацию использования строительных материалов и снижение отходности за счет более точного планирования и стандартизации строительных решений. В 2025 году при выполнении кладочных и фасадных работ применялась технология лазерного сканирования для контроля геометрических отклонений конструкций, включая уровень кладки и точность расположения оконных проемов. Применение данной технологии позволило снизить отклонения по геометрии, оптимизировать расход отделочных материалов и минимизировать объемы отходов, возникающих при дополнительном выравнивании поверхностей и раскрое кладочных и фасадных материалов.

Компания рассматривает возможность дальнейшего масштабирования технологии лазерного сканирования на другие типы объектов и этапы строительных работ.

Повторное использование строительных материалов: в рамках строительных проектов применялись практики повторного использования отходов газобетонных блоков. Остатки материала перерабатываются в специальных дробильных установках в крошку фракцией 5–40 мм и используются при устройстве разуклонки кровли в качестве подсыпного слоя под паро- и гидроизоляцию, также газобетонная крошка применялась для отсыпки дорожек и водоотводных канав.

Кроме того, для снижения потерь бетонной смеси при ее подаче на верхние этажи зданий остатки бетона перерабатываются и используются для изготовления отдельных элементов благоустройства, включая декоративную плитку и иные элементы ландшафтного оформления.

Оптимизация производственных процессов и обучение: в отчетном году применялись решения по оптимальному раскрою фасадных материалов, позволяющие более эффективно размещать элементы и сокращать количество отходов.

Кроме того, была реализована практика формирования уклонов в плитах перекрытия эксплуатируемой и неэксплуатируемой кровли, а также в плитах по грунту на стадии бетонирования за счет проектирования геометрии опалубки с необходимым уклоном. Данный подход позволил отказаться от устройства дополнительного уклонообразующего слоя стяжки, снизить трудоемкость работ и сократить сроки строительства. Решение также позволило отказаться от использования керамзитового гравия, сохранить стандартные показатели армирования и марки бетона, упростить технологию устройства перекрытий и снизить общие затраты. Экономический эффект выражается в сокращении сроков выполнения работ по устройству стяжки на 7 дней.

Для поддержки указанных практик BI Development осуществляла обучение сотрудников и подрядных организаций в рамках собственного тренинг-центра. Обучающие программы ориентированы на практические аспекты строительно-монтажных работ, рациональное использование строительных материалов и применение единых стандартов выполнения работ.

Сбор, сортировка и обращение со строительными отходами: для минимизации негативного воздействия на окружающую среду BI Development обеспечивает системную организацию обращения со строительными отходами. На строительных объектах осуществляется отдельный сбор отходов по основным категориям с использованием специально оборудованных контейнеров. Вывоз и утилизация отходов осуществляются подрядными организациями в соответствии с установленными требованиями и применимым экологическим законодательством.

ВОДНЫЕ РЕСУРСЫ

|GRI| 3-3, 303-1, 303-2, 303-3, 303-4, 303-5



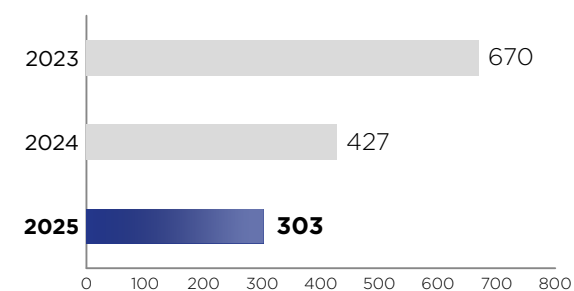
BI Development рассматривает управление водными ресурсами как неотъемлемый элемент экологически ответственного строительства. Использование водных ресурсов и потенциальное воздействие на водную среду возникают как на этапе строительно-монтажных работ, так и в период последующей эксплуатации объектов. Эффективное управление водными ресурсами является приоритетом Экологической политики и осуществляется в рамках внутренних регламентирующих документов.

Вода на строительных объектах и производственных площадках используется для хозяйственно-бытовых нужд персонала, строительных процессов (приготовление растворов, уборка территории, пылеподавление) и технических нужд. Источниками водоснабжения являются привозная вода и городские коммунальные сети водоснабжения. Весь объем забираемой воды составляет пресная вода. Компания не осуществляет забор воды из природных, поверхностных и подземных

источников, включая регионы с дефицитом водных ресурсов.

Качество и безопасность воды обеспечиваются в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических нормативов Республики Казахстан.

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ВОДОЗАБОРА, тыс. м³



В отчетном периоде отмечается снижение отражаемых объемов водопотребления, обусловленное как операционными особенностями

деятельности Компании, так и организационными факторами учета. Снижение отражаемых объемов связано в том числе с ускорением процесса заключения публичных договоров на водоснабжение. После их заключения водопотребление относится к конечным пользователям объектов (управляющим компаниям или жильцам) и не учитывается в показателях Компании, что влияет на динамику представленных данных.

Водоотведение

Все образующиеся сточные воды отводятся в централизованные сети канализации на основании действующих договоров с коммунальными службами. Данные о фактических объемах сброса в отчетном периоде не агрегируются Компанией. Поскольку сброс сточных вод осуществляется в централизованную систему водоотведения, Компания соблюдает требования, установленные местными исполнительными органами и организациями, эксплуатирующими канализационные сети. В BI Development не установлены собственные внутренние нормативы качества сточных вод, так как все сточные воды сбрасываются в центральные сети канализации, где их обработка и очистка регулируются местными водоканалами.

Контроль качества сточных вод производится в рамках функционирования централизованной системы водоотведения городскими коммунальными службами.

Потенциальные воздействия

В ходе строительной деятельности потенциальное воздействие на водные ресурсы может быть связано с проведением земляных работ, устройством котлованов и возведением фундаментов, что способно влиять на естественный режим подземных вод. Дополнительное воздействие может оказываться подземными конструкциями зданий, значительная часть которых располагается на глубине, сопоставимой с уровнем грунтовых вод, что потенциально может приводить к перераспределению потоков подземных вод.

Оценка водных рисков проводится на каждом строительном объекте в рамках инженерных

изысканий и подготовки проектной документации и пересматривается по мере необходимости, в том числе при изменении условий строительства или выявлении дополнительных факторов риска.

При долгосрочном планировании деятельности BI Development также учитывает региональные особенности водообеспеченности. Согласно данным Water Risk Atlas, разработанным Институтом мировых ресурсов (WRI), южные регионы Казахстана отнесены к зонам высокого базового водного стресса. В связи с этим Компания ориентируется на применение проектных и технологических решений, направленных на снижение нагрузки на водные ресурсы на протяжении всего жизненного цикла объектов.

Управление потенциальными воздействиями на водные ресурсы осуществляется на стадии проектирования и строительства. Проектными решениями предусматриваются отвод и водоотведение через септики либо подключение к городским сетям ливневой и хозяйственно-бытовой канализации в зависимости от инфраструктуры строительной площадки.

Практики водосбережения и повторного использования воды

В рамках строительных работ применяется система повторного использования стоков на установках мойки колес автомобилей и днищ кузовов строительной техники. Загрязненная вода собирается в отстойники и после отстаивания повторно используется для технологических нужд.

Дополнительно предусматривается сбор ливневых стоков с кровель зданий с последующим использованием накопленной воды для полива зеленых насаждений и благоустройства территории, что позволяет снижать потребление воды из городских и подземных источников и уменьшать нагрузку на системы ливневой канализации. В целях повышения водозэффективности Компания применяет водосберегающие практики, включая установку приборов учета расхода воды и регулярный мониторинг водопотребления*.

* С учетом особенностей деятельности Компании, показатель водозэффективности (объем потребляемой воды на единицу продукции) не рассчитывается.

ВЫБРОСЫ В АТМОСФЕРУ

|GRI| 3-3, 305-7



Деятельность BI Development связана с реализацией строительных проектов, в рамках которых возможны выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух, преимущественно на этапах выполнения земляных, общестроительных и отделочных работ, а также при эксплуатации строительной техники и автотранспорта.

Контроль выбросов осуществляется в соответствии с требованиями экологического законодательства Республики Казахстан. Для объектов, оказывающих потенциальное воздействие на атмосферный воздух, разрабатывается и соблюдается разрешительная документация, устанавливающая нормативы допустимых выбросов.

Оценка объемов выбросов загрязняющих веществ производится расчетным методом на основании проектных решений, данных разрешительной документации и отраслевых методических подходов. При расчетах учитываются как организованные, так и неорганизованные источники эмиссий, связанные с производственной деятельностью на строительных площадках.

Основными видами загрязняющих веществ, характерными для деятельности Компании, являются оксиды азота (NOx), диоксид серы (SOx), твердые частицы (пыль), оксид углерода

(CO) и летучие органические соединения (ЛОС). В отчетном периоде выбросы опасных и стойких органических загрязнителей не зафиксированы.

В 2025 году суммарный объем выбросов загрязняющих веществ в атмосферу составил 1,218 тонны (2024: 1,610) (см. Приложение 2 «Ключевые ESG-показатели»). Динамика показателя обусловлена изменением стадий строительных работ: рост выбросов в 2024 году был связан с высокой интенсивностью строительно-монтажных и земляных работ, тогда как снижение в 2025 году отражает изменение структуры выполняемых работ и сокращение доли наиболее пылевывосоемких этапов строительного цикла.

Меры по охране атмосферного воздуха

Одним из направлений деятельности Группы в сфере охраны атмосферного воздуха являются развитие и благоустройство зеленых зон в составе городской инфраструктуры. Озеленение рассматривается Компанией как элемент комплексного подхода к формированию комфортной городской среды и снижению антропогенной нагрузки в зонах присутствия.

В 2025 году мероприятия по озеленению реализовывались в рамках корпоративной программы BI Green. Более подробная информация представлена в разделе «Социальные инвестиции: озеленение и благоустройство территорий».

Реализуемые Компанией подходы к проектированию и проведению озеленения жилых комплексов предусматривают повышенные требования к плотности и разнообразию зеленых насаждений и, как правило, превышают минимальные отраслевые и муниципальные нормативы, действующие в городах присутствия.

В 2025 году Группа продолжила развитие инициатив в области озеленения и благоустройства общественных пространств, в том числе в рамках реализации городских проектов, направленных на создание комфортной и экологически устойчивой среды для жителей.

Изменение климата и энергоэффективность



BI Development рассматривает вопросы изменения климата и энергоэффективности в контексте управления операционными и инвестиционными рисками, связанными со строительством и последующей эксплуатацией объектов недвижимости.

Ключевыми направлениями управления в данной области являются контроль выбросов

парниковых газов, повышение энергоэффективности объектов и внедрение инженерных решений, направленных на снижение углеродной нагрузки и учет потенциальных физических климатических факторов при проектировании и эксплуатации объектов. Формирование системного подхода к оценке климатических рисков и возможностей рассматривается Компанией как направление дальнейшего развития.

ВЫБРОСЫ ПАРНИКОВЫХ ГАЗОВ

|GRI| 3-3, 305-1, 305-2

Деятельность BI Development связана с потреблением энергетических ресурсов и формированием выбросов парниковых газов на этапах строительства и эксплуатации объектов. Управление климатическими аспектами

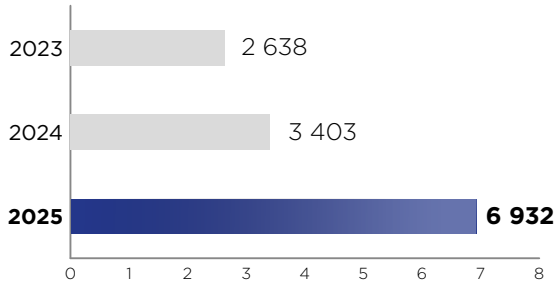
и энергоэффективностью рассматривается Компанией как одно из ключевых направлений экологической ответственности и устойчивого развития.

В 2025 году Компания продолжила раскрытие информации о прямых (Охват 1) и косвенных энергетических (Охват 2) выбросах парниковых газов, формируемых в результате эксплуатации котельных, использования мобильных источников и потребления закупаемой тепловой и электрической энергии. Суммарный объем выбросов Охвата 1 и Охвата 2 составил 51,4 тыс. тонн CO₂экв., включая 6,9 тыс. тонн CO₂экв. прямых выбросов и 44,4 тыс. тонн CO₂экв. косвенных энергетических выбросов.

Рост показателя по сравнению с предыдущими периодами обусловлен расширением операционной деятельности, увеличением количества

реализуемых проектов и вводом в эксплуатацию новых котельных.

ПРЯМЫЕ ВЫБРОСЫ ПАРНИКОВЫХ ГАЗОВ (ОХВАТ 1), тонн CO₂-экв



Прямые выбросы парниковых газов (Охват 1), тонн CO₂-экв

ПОКАЗАТЕЛЬ	2025	2024	2023
Прямые выбросы (Охват 1) парниковых газов, в т.ч	6 932	3 403	2 638
CO ₂	6 886	3 368	2 608
CH ₄	20	17	14
N ₂ O	25	18	16

[1] Методика количественного определения выбросов соответствует «Руководящим принципам национальных инвентаризаций парниковых газов» Межправительственной группы экспертов по изменению климата (МГЭИК, 2006).

[2] Количественное определение выбросов было проведено по диоксиду углерода (CO₂), метану (CH₄) и закиси азота (N₂O).

[3] Значения Потенциала глобального потепления приняты в соответствии с Пятым оценочным докладом МГЭИК.

Косвенные выбросы парниковых газов (Охват 2), тонн CO₂-экв.

ВИДЫ ПАРНИКОВЫХ ГАЗОВ (ОХВАТ 2)	2025	2024	2023
CO ₂	44 471	13 314	17 473

[1] Компанией был выбран территориальный метод оценки косвенных энергетических выбросов ПГ.

[2] Данные рассчитаны по Методике, указанной в Руководстве по Охвату 2 GHG Protocol Scope 2 Guidance.

[3] Удельные коэффициенты выбросов ПГ приняты согласно «Перечню бенчмарков коэффициенты в регулируемых секторах экономики», утвержденному Приказом и.о. Министра экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан от 19 июля 2021 года №260.



ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

|GRI| 3-3, 302-1

В условиях роста масштабов деятельности повышение энергоэффективности рассматривается BI Development как основной инструмент снижения интенсивности выбросов парниковых газов и управления климатическими рисками в рамках операционной деятельности.

Принципы энергоэффективности реализуются за счет:

- учета энергонагрузок на этапе проектирования;
- применения автоматизированных систем управления инженерными узлами;
- использования энергоэффективных материалов и технических решений;
- стандартизации инженерных решений для масштабирования на новые проекты.

Большинство жилых объектов BI Development относятся к классам энергоэффективности «А-В» в соответствии с действующими нормативами.

В 2025 году общий объем энергопотребления Группы составил 512,8 тыс. ГДж. Рост показателя обусловлен расширением операционной деятельности Компании, ростом объемов строительства и увеличением интенсивности строительных работ в отчетном периоде.

В структуре энергобаланса Компании используется закупаемая электрическая и тепловая энергия, а также топливо, применяемое в работе автотранспорта и собственных котельных. В отчетном году объем потребленной электрической и тепловой энергии составил 403,889 ГДж.

Энергоснабжение строительных площадок преимущественно осуществляется за счет подключения к централизованным сетям, при этом Компания последовательно работает над оптимизацией потребления энергетических ресурсов и снижением потерь на всех этапах жизненного цикла объектов.



Общее потребление топливно-энергетических ресурсов, ГДж

ПОКАЗАТЕЛЬ	2025	2024	2023
Покупная электроэнергия	403 504	318 972	263 452
Покупная тепловая энергия	385	115	151
Природный газ	17 470	-	-
Дизельное топливо	91 464	35 130	24 989
Общее потребление ТЭР	512 823	354 217	288 592

Рост общего энергопотребления в отчетном периоде обусловлен увеличением масштабов операционной деятельности Компании, включая рост количества реализуемых строительных объектов и расширение объема строительно-монтажных работ. Увеличение числа подключений строительных площадок к централизованным сетям электроснабжения, а также рост интенсивности использования электрического и теплового оборудования привели к соответствующему увеличению потребления энергии.

В целях повышения энергоэффективности BI Development применяет комплекс инженерных и технологических решений, направленных на снижение энергопотребления и повышение эффективности эксплуатации зданий и инженерных систем.

В жилых комплексах Компании используются автоматизированные системы управления зданиями (BMS), обеспечивающие централизованный мониторинг и управление ключевыми инженерными системами, включая теплоснабжение, водоснабжение, вентиляцию, индивидуальные тепловые пункты и насосное оборудование. Применение BMS позволяет оптимизировать режимы работы инженерных узлов, снижать энергопотребление и повышать надежность эксплуатации.

В системах электроосвещения применяются энергоэффективные LED-светильники в сочетании с автоматизированными элементами управления, включая датчики движения и освещенности, а также программируемые системы управления фасадным и уличным освещением. Эти решения способствуют



рациональному использованию электроэнергии и снижению эксплуатационных затрат. Для объектов классов «бизнес», «бизнес+» и «премиум» предусматривается инфраструктура для внедрения решений «Умного дома», включая элементы управления электропитанием и освещением, а также системы мониторинга аварийных ситуаций. Использование таких решений позволяет снижать избыточное потребление электроэнергии и повышать уровень эксплуатационной безопасности.

В системах теплоснабжения и отопления применяются автоматизированные системы погодного регулирования, обеспечивающие управление подачей тепловой энергии с учетом внешних климатических условий. Дополнительно используются автоматические терморегуляторы на отопительных приборах, позволяющие гибко настраивать температурные режимы и снижать избыточное потребление тепловой энергии. При проектировании и строительстве зданий применяются решения по повышенной теплоизоляции ограждающих конструкций, включая оконные системы с повышенным сопротивлением теплопередаче, что способствует снижению теплопотерь и повышению энергоэффективности зданий в период эксплуатации.

В рамках снижения косвенных выбросов парниковых газов и формирования устойчивой городской среды BI Development развивает инфраструктуру зарядных станций для электромобилей в жилых комплексах комфорт-класса и выше. Данные решения направлены на создание условий для перехода резидентов на более экологичные виды транспорта и снижение углеродного следа, связанного с транспортной активностью в районах жилой застройки. Зарядные станции размещаются на открытых парковках жилых комплексов с соблюдением требований пожарной безопасности и принципов равной доступности. Количество и мощность станций определяются на основе анализа спроса с учетом региональных особенностей, плотности застройки и класса объектов. Для обеспечения единых стандартов проектирования и эксплуатации Компания применяет внутренние регламентированные требования к размещению и подключению оборудования. По состоянию на конец отчетного периода установлено **62** зарядные станции, при этом Компания рассматривает дальнейшее масштабирование данной инфраструктуры по мере развития рынка электротранспорта.

05

ОТЧЕТ
О КОРПОРАТИВНОМ
УПРАВЛЕНИИ

Общее собрание акционеров..... 115

Совет директоров 116

Исполнительный орган – Генеральный директор..124

Корпоративная культура 125

Деловая этика и комплаенс 128

Управление рисками 133

Внутренний аудит..... 135

Внешний аудит 136

Налоговая прозрачность 136

Цепочка поставок 138

Кибербезопасность..... 141

Заявление об ответственности..... 143



Частная компания «BI Development» Ltd. является частью инвестиционно-строительного холдинга BI Group (под общим контролем частной компании «BI Group» Ltd., юридический адрес: Республика Казахстан, г. Астана, ул. Сыганак, д. 17М, БЦ Green Tower), конечной контролирующей стороной которого является гражданин Республики Казахстан г-н Рахимбаев А.Ж.

Компания зарегистрирована в Международном финансовом центре «Астана» (МФЦА) в рамках правового режима, основанного на принципах английского общего права, и имеет юридическую форму частной компании с ограниченной ответственностью (Ltd.).

Структура Корпоративного управления:



* формируется состав.

Группа обеспечивает функционирование системы корпоративного управления, направленной на прозрачность управленческих решений, подотчетность органов управления и надлежащий уровень контроля за деятельностью ЧК BI Development Ltd.

Система корпоративного управления ЧК BI Development Ltd. включает:

- **высший орган** – Общее собрание акционеров;
- **орган управления** – Совет директоров;

Акционерами BI Development Ltd. являются

99%

Частная компания «BI Group» Ltd.

1%

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Capital»

- **исполнительный орган** – Генеральный директор.

В 2025 году органы управления действовали в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан, правовым режимом МФЦА и внутренними документами BI Development. Деятельность была сосредоточена на поддержании эффективности существующей системы корпоративного управления, соблюдении корпоративных регламентов, финансовой

дисциплины и прозрачности управленческих процессов.

Существующие элементы корпоративного управления – Совет директоров, его комитеты, корпоративный секретарь и исполнительный орган – обеспечивали бесперебойное функционирование системы надзора и принятия решений.

Принципы корпоративного управления

Система корпоративного управления BI Development основана на следующих принципах:

- **Соблюдение прав и интересов акционеров.**

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

Высшим органом управления ЧК «BI Development» Ltd. является Общее собрание акционеров, принимающее решения по ключевым вопросам стратегического и финансового развития Группы. Порядок созыва, проведения и компетенция Общего собрания закреплены в Уставе Компании и внутренних нормативных документах.

Общее собрание акционеров проводится регулярно и обеспечивает акционерам возможность участвовать в управлении Группой, контролировать реализацию стратегических планов и принимать решения, непосредственно влияющие на устойчивость и динамику бизнеса.

В 2025 году состоялось 19 заседаний Общего собрания акционеров, на которых были рассмотрены вопросы корпоративного управления, финансовой политики и реализации стратегических инициатив. В числе обсуждаемых и утвержденных решений – выпуск облигаций и привлечение облигационного займа, одобрение сделок с финансовыми институтами, вопросы дивидендной политики и утверждение годовой финансовой отчетности за 2024 год.

Все решения Общего собрания доводятся до Совета директоров и Генерального директора, а их исполнение находится под системным

- **Прозрачность.** Своевременное раскрытие информации о существенных аспектах деятельности, включая финансовые результаты и корпоративные решения.
- **Законность и объективность.** Деятельность органов управления осуществляется на основе законодательства и корпоративных регламентов.
- **Эффективная система внутреннего контроля и аудита.**
- **Ответственность органов управления** перед акционерами, сотрудниками, партнерами и иными заинтересованными сторонами.
- **Непрерывное совершенствование системы корпоративного управления,** учитывающее стратегическое развитие Компании и изменения внешней среды.

контролем. Такой подход обеспечивает прозрачность процессов управления, подотчетность органов управления и защиту интересов акционеров.

Информирование акционеров

BI Development обеспечивает своевременное и полное раскрытие информации для всех акционеров.

Раскрытие информации осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан, а также правилами бирж KASE и AIX, на которых Компания публикует подлежащие обязательному раскрытию материалы, включая интегрированную годовую отчетность и иные документы, предусмотренные нормативными требованиями. Дополнительно вся необходимая информация размещается на официальном сайте Компании, обеспечивая ее доступность для широкого круга заинтересованных сторон.

Компания поддерживает высокий уровень прозрачности, обеспечивая акционерам доступ к полным и своевременным данным, необходимым для принятия обоснованных решений.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

[GRI] 2-9, 2-10, 2-11, 2-15, 405-1

Совет директоров BI Development осуществляет стратегическое управление Группой и надзор за деятельностью исполнительного органа. Совет определяет приоритеты развития, контролирует выполнение стратегии, эффективность системы внутреннего контроля и управления рисками, а также принимает решения по ключевым вопросам корпоративного управления и устойчивого развития.

Работа Совета директоров основана на следующих принципах:

- **Компетентность и профессионализм** – члены Совета обладают опытом в строительстве, девелопменте, финансах и управлении проектами, что позволяет принимать обоснованные стратегические решения.
- **Независимость и объективность** – не менее одной трети состава Совета составляют независимые директора, обеспечивающие баланс интересов акционеров и прозрачность принятия решений.
- **Ответственность и подотчетность** – Совет контролирует реализацию стратегии, результаты деятельности исполнительного органа и соблюдение корпоративных стандартов.
- **Этичность и прозрачность** – члены Совета соблюдают корпоративные политики, раскрывают потенциальный конфликт интересов и способствуют формированию культуры доверия.

Выдвижение и порядок избрания членов Совета директоров:

Члены Совета избираются Общим собранием акционеров сроком до пяти лет. При формировании состава учитываются:

- профессиональная квалификация и управленческий опыт;
- деловая репутация;
- отсутствие конфликта интересов;
- наличие компетенций, необходимых для эффективного стратегического надзора.



Критерии независимости

Независимые директора выбираются с учетом строгих критериев независимости, которые включают:

- отсутствие аффилированности с Компанией в последние три года;
- независимость от управленческой иерархии Компании;
- не представлять интересы отдельных акционеров на заседаниях органов управления;
- отсутствие участия в аудиторских проверках Компании в последние три года;
- отсутствие иных обстоятельств, способных повлиять на объективность принятия решений.

Соблюдение этих требований гарантирует, что независимые директора действуют объективно, защищая права и интересы всех акционеров.

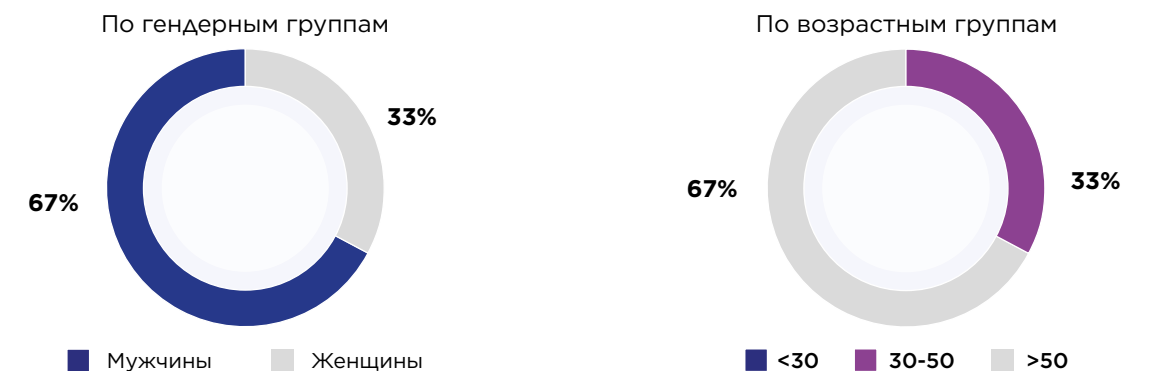
Независимый директор Совета директоров ЧК BI Development Ltd. в 2025 году полностью соответствовал критериям независимости.

Состав Совета директоров

По состоянию на 31 декабря 2025 года Совет состоит из трех членов, включая одного независимого директора. Совет объединяет

компетенции в области девелопмента, строительства, финансов и устойчивого развития, что обеспечивает комплексный надзор за деятельностью Группы. Баланс опыта и знаний позволяет эффективно контролировать реализацию стратегии, финансовую и операционную деятельность, а также внедрение практик устойчивого развития.

СТРУКТУРА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



Члены Совета директоров BI Development Ltd. на 31 декабря 2025 г.:



Омаров
Асхат Асанович

Председатель Совета директоров

Дата рождения: 08.06.1973
Гражданство: Республика Казахстан

Дата избрания в состав Совета директоров: 22.05.2024

Образование:

- Строительный институт Акмолинского университета им. С. Сейфуллина. Специальность: «Подъемно-транспортные, строительные, дорожные машины и оборудование».
- Евразийский национальный университет им. Л.Н. Гумилева. Специальность: «Юриспруденция».
- 2009 г. – MBA AlmaU.
- 2017 г. – IPMA A.

Опыт работы:

- С 22 мая 2024 г. по 01.04.2026 – Председатель Совета директоров ЧК BI Development Ltd.
- С 4 января 2022 г. по 03.03.2026 – Генеральный директор холдинга частная компания BI Group Ltd.
- Со 2 декабря 2021 г. по 4 января 2022 г. – Генеральный директор холдинговой компании ТОО «BI-Holding».
- С 1 января 2019 г. по 2 декабря 2021 г. – член Совета директоров ТОО «BIHolding».



Омаров
Амангельды Габдуллинович

Член Совета директоров, Генеральный директор

Дата рождения: 25.01.1973
Гражданство: Республика Казахстан

Дата избрания в состав Совета директоров: 22.05.2024

Образование:

- Омский государственный аграрный университет. Специальность: «Бухгалтерский учет и анализ хозяйственной деятельности»
- 2009 г. – MBA AlmaU.
- 2017 г. – IPMA A, IPMA C.

Опыт работы:

- С 22 мая 2024 г. по настоящее время – член Совета директоров ЧК BI Development Ltd.
- С 16 июля 2021 г. по 31 декабря 2025 г. – Генеральный директор ЧК BI Development Ltd.
- Со 2 февраля 2019 г. по 1 декабря 2021 г. – Председатель Правления ТОО «BI-Holding».



Караджанова
Малика Найманбаевна

Член Совета директоров, Независимый директор

Дата рождения: 11.11.1990
Гражданство: Республика Казахстан

Дата избрания в состав Совета директоров: 22.05.2024

Владения акциями: не владеет

Образование:

- Евразийская академия. Специальность: «Бухгалтерский учет».
- Politecnico di Milano Business School – магистр наук по управлению устойчивым развитием и корпоративной социальной ответственностью.

Опыт работы:

- С 22 мая 2024 г. по настоящее время – член Совета директоров ЧК BI Development Ltd.
- С ноября 2023 г. по настоящее время – региональный партнер «London Reporting Academy».
- С сентября 2023 г. по настоящее время – менеджер по развития бизнеса, проекты ESG, Фридом Телеком.
- С ноября 2022 г. по сентябрь 2023 г. – специалист по устойчивому развитию АО «НК «КазМунайГаз».
- С июля по ноябрь 2022 г. – специалист по устойчивому развитию Казахские атомные электростанции.
- С августа 2019 г. по июль 2021 г. – специалист координационного центра ESG «Royal Dutch Shell».



События после отчетной даты

1 апреля 2026 года решением Общего собрания акционеров частной компании BI Development Ltd. был утвержден обновленный состав Совета директоров Компании. Председателем Совета директоров избран Айдын Рахимбаев.

Обновленный состав Совета директоров обеспечивает преемственность стратегического управления и дальнейшее развитие системы корпоративного управления Группы.

Ниже представлен состав Совета директоров ЧК BI Development Ltd. на 1 апреля 2026 г.:



Рахимбаев
Айдын Жумадилович

Председатель Совета директоров



Куанышпаев
Кайрат Шектыбаевич

Член Совета директоров



Омаров
Амангельды Габдуллинович

Член Совета директоров



Жанадил
Ернар Бейсенулы

Член Совета директоров



Мустафин
Расул Талгатович

Член Совета директоров, Генеральный директор ЧК BI Development Ltd.



Караджанова
Малика Найманбаевна

Член Совета директоров, независимый директор

Роль Председателя Совета директоров

Председатель Совета директоров обеспечивает эффективную организацию работы Совета и координацию его деятельности. Он формирует повестку заседаний, контролирует подготовку материалов и ведение заседаний, обеспечивает конструктивное обсуждение и соблюдение процедур корпоративного управления.

Председатель выстраивает взаимодействие между членами Совета и исполнительным органом, обеспечивает получение Советом необходимой информации для принятия взвешенных решений и представляет отчет о деятельности Совета на Общем собрании акционеров.

Разделение ролей Председателя Совета директоров и Генерального директора обеспечивает баланс стратегического надзора

и оперативного управления, что является ключевым элементом эффективной системы корпоративного управления.

Деятельность Совета директоров

В 2025 году Совет директоров провел **7 заседаний**, на которых были рассмотрены ключевые вопросы корпоративного управления, финансовой устойчивости и реализации стратегических приоритетов Компании. В ходе заседаний Совет:

- предварительно одобрил консолидированную финансовую отчетность за 2024 год;
- согласовал выпуск облигаций;
- принял решения по вопросам дивидендной политики;
- осуществлял мониторинг исполнения стратегических и финансовых показателей.

Участие в заседаниях Совета директоров в 2025 году

ФИО	24.04	26.05	25.06	18.07	11.08	17.10	01.12	Доля %
Омаров А.А.	+	+	+	+	+	+	+	100%
Омаров А.Г.	+	+	+	+	+	+	+	100%
Караджанова М.Н.	+	+	+	+	+	+	+	100%

Компетенции и развитие высшего органа управления

|GRI| 2-17

Совет директоров BI Development обладает необходимыми управленческими и профессиональными компетенциями для осуществления стратегического надзора, контроля за деятельностью Группы и обеспечения реализации ее долгосрочных приоритетов. Члены высшего органа управления имеют опыт в области строительства, девелопмента, финансов, операционного управления и корпоративного управления, что позволяет эффективно контролировать достижение стратегических целей и управление ключевыми рисками.

Развитие компетенций членов Совета директоров является важным элементом системы корпоративного управления. BI Development обеспечивает доступ к профессиональным образовательным программам, отраслевым мероприятиям

и специализированным стратегическим сессиям, направленным на поддержание высокого уровня управленческих навыков.

В 2025 году члены Совета директоров приняли участие в ряде образовательных программ, включая воркшопы Harvard Business School под руководством профессоров Бориса Гройзберга и Даса Нараяндаса, посвященные вопросам лидерства, стратегического управления и эффективных управленческих практик. Кроме того, генеральный директор Амангельды Омаров продолжил развитие компетенций в рамках программы MBA Harvard Business School и принял участие в дополнительных тренингах, направленных на повышение личной эффективности и качества управленческих решений.

В отчетном году специализированные обучающие мероприятия по теме устойчивого развития для членов Совета директоров не проводились. Вместе с тем Компания планирует усилить развитие компетенций в области устойчивого

развития в последующие годы в рамках обновления корпоративной системы обучения.

Оценка деятельности высшего органа управления

|GRI| 2-18

В BI Development предусмотрена система оценки эффективности деятельности Совета директоров, направленная на повышение качества корпоративного управления и совершенствование работы надзорного органа. Процесс оценки включает анализ реализации стратегических целей, качества управленческих решений, эффективности взаимодействия с исполнительным органом и соблюдения принципов корпоративного управления.

Компания придерживается подхода, основанного на объективности и независимости оценки, применяя как внутренние механизмы самооценки, так и возможности привлечения внешних экспертов. В отчетном 2025 году формальная оценка деятельности Совета директоров не проводилась, однако BI Development продолжала осуществлять текущий мониторинг эффективности работы Совета на основе анализа исполнения стратегических задач, рассмотрения отчетности и результатов деятельности исполнительного органа.

Вознаграждение Совета директоров и исполнительного органа

|GRI| 2-19, 2-20

Вознаграждение членов Совета директоров BI Development устанавливается в соответствии с решениями Общего собрания акционеров и регулируется Положением о Совете директоров.

Вознаграждение направлено на привлечение в Совет квалифицированных специалистов, обеспечение их активного участия в работе и поддержание высокого уровня ответственности при принятии решений. Размер вознаграждения членов Совета директоров определяется с учетом рыночных условий, объема индивидуальной нагрузки и степени ответственности каждого директора. Структура вознаграждения включает фиксированную и переменную части, при этом переменная составляющая отражает уровень ответственности, в том числе при исполнении

функций Председателя Совета директоров или председателей комитетов.

Вознаграждение исполнительного органа формируется в соответствии с внутренними регламентами BI Development и направлено на обеспечение устойчивого операционного управления и достижение ключевых показателей эффективности Группы. Подход к вознаграждению включает:

- **Фиксированную часть** – базовый оклад, устанавливаемый с учетом рыночного уровня компенсаций, сложности задач и степени ответственности руководителей.
- **Переменную часть** – годовой бонус, рассчитываемый на основе достижения индивидуальных и корпоративных KPI.

Ключевые KPI охватывают:

- финансовые результаты;
- реализацию стратегических инициатив;
- эффективность процессов и операционную результативность;

На текущем этапе ESG-KPI не выделяются в отдельный элемент системы вознаграждения; их учет интегрирован в общие управленческие и операционные показатели. В перспективе Компания рассматривает возможность поэтапного внедрения специализированных ESG-метрик в систему оценки эффективности

В 2025 году общий размер вознаграждения (зарботная плата и все виды поощрения в денежной форме) членов Совета директоров и исполнительного органа Группы составил 750,9 млн тенге (2024 г.: 229,4 млн тенге). Увеличение размера вознаграждения в отчетном периоде связано с выплатой долгосрочного вознаграждения по итогам трехлетнего периода, предусмотренного системой мотивации Компании.

Комитеты Совета директоров Компании

Комитеты Совета директоров выполняют роль вспомогательных консультативно-совещательных органов. Они проводят предварительный анализ и экспертизу ключевых вопросов и предоставляют Совету директоров рекомендации для принятия обоснованных решений. Деятельность комитетов регулируется положениями, утверждаемыми Советом директоров.

В 2025 году в BI Development действует Комитет по аудиту, созданный для поддержки Совета директоров в вопросах контроля финансово-хозяйственной деятельности Группы. Основные функции Комитета включают:

- Оценку независимости аудитора и предотвращения возможного конфликта интересов;
- Контроль качества проведения аудита финансовой отчетности Группы;
- Мониторинг надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля;
- Анализ процедур управления рисками и внутреннего контроля с выявлением потенциальных слабых мест;
- Контроль соблюдения мер по предотвращению недобросовестных действий со стороны сотрудников Группы и третьих лиц.

В перспективе Группа планирует формирование и утверждение состава Комитета по стратегии и Комитета по назначениям и вознаграждениям, что позволит расширить экспертизу Совета директоров в стратегическом планировании и управлении корпоративными кадрами.

Корпоративный секретарь

BI Development признает, что доверие акционеров строится на эффективных механизмах реализации их прав и защиты интересов. Ответственность за поддержание этих механизмов возложена на корпоративного секретаря, назначаемого Советом директоров из числа сотрудников, за исключением Генерального директора. Корпоративный секретарь подотчетен Совету директоров и находится в административном подчинении Генерального директора.

Основные функции корпоративного секретаря:

- Организация работы Совета директоров, включая подготовку плана заседаний и материалов.
- Ведение протоколов заседаний с обеспечением полноты и достоверности.
- Контроль исполнения решений Совета директоров и сбор отчетности от ответственных исполнителей.
- Своевременное информирование Совета директоров о ходе исполнения решений.
- Обеспечение взаимодействия между членами Совета, руководством и структурными подразделениями Группы.

Управление конфликтом интересов

|GRI| 2-15

В BI Development действует Политика по урегулированию конфликта интересов, устанавливающая принципы предотвращения, выявления и разрешения ситуаций, в которых личная заинтересованность сотрудника или руководителя может повлиять на объективность управленческих решений. Политика определяет основные причины возникновения конфликта интересов, обязанности сотрудников и руководителей, порядок раскрытия информации и последовательность действий при выявлении подобных ситуаций.

Сотрудники обязаны незамедлительно сообщать о фактах или вероятности возникновения конфликта интересов через предусмотренные каналы, включая Службу безопасности, корпоративную почту или непосредственного руководителя. Все обращения рассматриваются в соответствии с внутренними процедурами, с обязательным обеспечением конфиденциальности, объективности анализа и принятием необходимых мер в случае подтверждения нарушений. Совет директоров получает обобщенную информацию о характере поступивших обращений, что обеспечивает надзор за соблюдением корпоративных норм поведения и поддержание культуры добросовестности и ответственности.

В 2025 году случаев конфликта интересов среди членов Совета директоров не зафиксировано. Обращений, относящихся к компетенции Совета директоров, также не поступало.

Сделки ограниченных лиц

Компания в настоящее время не имеет отдельной внутренней политики, регулирующей операции с ее ценными бумагами со стороны Директоров и руководителей высшего звена. Вопросы совершения сделок такими лицами регулируются применимыми требованиями Правил листинга AIX и нормами законодательства о рынке ценных бумаг, включая запрет на использование инсайдерской информации и ограничения на проведение операций в закрытые периоды. Указанные требования распространяются на членов Совета директоров и руководителей, принимающих управленческие решения и обладающих доступом к существенной информации.



Совет директоров осуществляет надзор за соблюдением установленных регуляторных требований и получает информацию о потенциальных нарушениях в составе регулярной отчетности. По состоянию на конец отчетного периода случаев нарушения правил, регулирующих сделки ограниченных лиц, не выявлено. В отчетном периоде, сделки с ценными бумагами Компании, осуществленные указанными лицами, не осуществлялись.

Взаимодействие с заинтересованными сторонами

BI Development выстраивает системный подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами, обеспечивая учет их ожиданий при формировании стратегии и принятии ключевых корпоративных решений. При разработке стратегических инициатив Совет директоров учитывает ожидания ключевых групп и их возможное долгосрочное влияние на деятельность Компании.

Работа с заинтересованными сторонами основана на принципах прозрачности и регулярного

диалога. BI Development фокусируется на тех группах, которые:

- существенно затрагиваются операционной деятельностью Компании;
- оказывают влияние на устойчивость бизнес-модели и достижение стратегических целей.

Совет директоров ежегодно пересматривает карту заинтересованных сторон, оценивая ее актуальность и необходимость корректировок. Такой подход позволяет своевременно реагировать на изменения внешней среды и поддерживать релевантность процессов корпоративного управления.

Для получения обратной связи используются регулярные встречи, консультации с партнерами, тематические мероприятия и внутренние коммуникационные каналы. Полученная информация учитывается при обновлении стратегии, совершенствовании процессов управления рисками и повышении качества операционной деятельности.

Вероятные последствия решений в долгосрочной перспективе	Интересы сотрудников	Необходимость в укреплении деловых отношений с поставщиками и клиентами	Влияние деятельности на сообщество и окружающую среду	Поддержание репутации высокой деловой этики
Ключевые Разделы:				
➤ Бизнес-Модель ➤ Обзор рынка ➤ Обзор операционных и финансовых результатов ➤ Управление рисками	➤ Поддержка женщин ➤ Вовлеченность и лояльность сотрудников ➤ Социальная поддержка сотрудников	➤ Бизнес-Модель ➤ Стратегия развития Good to Great ➤ Цепочка поставок	➤ Экологическая ответственность ➤ Социальные инвестиции ➤ Благотворительность	➤ Деловая этика и комплаенс ➤ Кибербезопасность



ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН – ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Исполнительным органом BI Development является **Генеральный директор**, избираемый Общим собранием акционеров сроком на пять лет. Полномочия, обязанности и порядок деятельности Генерального директора определяются Уставом Группы и законодательством Республики Казахстан.

Генеральный директор руководствуется следующими принципами в своей деятельности:

- **Профессионализм:** Генеральный директор обладает необходимыми компетенциями и опытом для управления Компанией и реализации стратегических инициатив.
- **Ответственность:** Генеральный директор действует в интересах Компании, обеспечивает достижение стратегических и операционных показателей, осуществляет распределение полномочий и контроль исполнения задач.
- **Этичность:** в своей деятельности Генеральный директор соблюдает корпоративные стандарты поведения, поддерживает

деловую репутацию BI Development и предотвращает действия, которые могут негативно повлиять на Компанию.

Ключевые полномочия Генерального директора:

Генеральный директор обеспечивает оперативное и стратегическое управление BI Development, включая реализацию решений органов корпоративного управления, финансовое руководство в пределах установленных полномочий, развитие системы управления рисками, кадровую политику Компании, а также представление ее интересов во внешних организациях и государственных органах.

События после отчетной даты

1 апреля 2026 года решением Общего собрания акционеров была произведена смена единоличного исполнительного органа частной компании BI Development Ltd. Генеральным

директором Компании назначен **Мустафин Расул Талгатович**.

Назначение осуществлено в установленном порядке и сопровождается предусмотренными внутренними регламентами процедурами передачи полномочий. Вступление в должность нового руководителя обеспечивает преемственность управления и стабильность операционной деятельности Группы.

Исполнительная команда и операционное управление

Операционная модель BI Development основана на региональном принципе и включает два дивизиона – BI Development North (Север) и BI Development South (Юг). Каждый дивизион функционирует как самостоятельная операционная единица, объединяющая проектные управления, региональные команды и корпоративные сервисы, что обеспечивает единообразие процессов, управляемость и соответствие корпоративным стандартам.

BI Development North под руководством Генерального директора Кайрата Куанышпаева включает несколько проектных управлений, среди которых функционируют специализированные подразделения, завод Modex, а также региональные дирекции, обеспечивающие присутствие в Астане, Атырау и Караганде. Организационная архитектура дивизиона охватывает весь цикл операционного управления – от планирования и контроля строительных процессов до технического сопровождения и взаимодействия с корпоративными функциями.

BI Development South под руководством Генерального директора Расула Мустафина объединяет управленческие команды Алматы, Шымкента и Ташкента. В структуру южного дивизиона входят проектные и региональные подразделения, обеспечивающие развитие и реализацию проектов в крупных городских агломерациях. Функции дивизиона дополняются корпоративным центром, включающим финансы, HR, техническую поддержку, инжиниринг и управление качеством, что позволяет обеспечить согласованность решений и устойчивость производственных процессов.

Функции корпоративного управления закреплены за Middle-менеджментом – директорами департаментов, которые подчиняются Генеральному директору. Они отвечают за операционное управление в своих направлениях, внедрение стратегических инициатив и контроль эффективности работы подразделений.

Ключевые направления работы среднего менеджмента включают:

- Управление финансами и экономикой;
- Обеспечение качества и контроля;
- Развитие бизнеса и маркетинг;
- Управление персоналом и корпоративной культурой;
- Операционное управление и коммерческую деятельность.

Часть функций, таких как управление рисками и внутренний аудит, централизована на уровне Холдинга BI Group. Это позволяет повышать эффективность управления, снижать риски и обеспечивать единые стандарты работы для всех структурных подразделений.

КОРПОРАТИВНАЯ КУЛЬТУРА

Совет директоров задает тон и формирует корпоративную культуру, обеспечивая ее интеграцию во все аспекты деятельности Группы. Для BI Development корпоративная культура – это не набор формальных норм, а основа, объединяющая сотрудников вокруг общих принципов, философии и отношения к работе.

Наши ценности остаются неизменными и продолжают определять поведение, подход к принятию решений, взаимодействие с клиентами и партнерами, а также внутреннюю атмосферу Компании.

Ценности, формирующие ДНК ЧК BI Development Ltd.:

01

ПОРЯДОЧНОСТЬ В КАЖДОМ ДЕЙСТВИИ

Порядочность – фундамент BI Development. Она проявляется в нашей ответственности за принятые решения, честности во взаимодействии с клиентами и партнерами и приверженности высоким стандартам деловой этики. Эта позиция делает нас надежным участником рынка, открытым к честному диалогу и сотрудничеству.

Культура в действии:

- Строгое соблюдение корпоративных стандартов и деловой этики.
- Прозрачные процессы и подотчетность перед заинтересованными сторонами.
- Ответственный подход к социальной и экологической повестке.
- Отраслевые награды за качество и высокий уровень сервиса.

02

СЧАСТЬЕ КЛИЕНТА – В ОСНОВЕ НАШИХ УСИЛИЙ

Клиент находится в центре всего, что мы делаем. BI Development создает комфортные, современные и безопасные жилые пространства, обеспечивая высокий уровень качества и сервиса на каждом этапе.

Культура в действии:

- Развитие цифровых сервисов, упрощающих коммуникацию и доступ к услугам.
- Внедрение энергоэффективных и долговечных решений в строительстве.
- Сопровождение клиента на всех этапах: от выбора недвижимости до эксплуатации.
- Индивидуальный подход и гибкие условия приобретения жилья.
- Системная работа с обратной связью для повышения качества сервиса.

03

КАЙДЗЕН КАК ОБРАЗ ЖИЗНИ

Lean-подход и философия кайдзен являются устойчивыми элементами корпоративной культуры BI Development. Мы стремимся к постоянному улучшению на всех уровнях: на строительных площадках, в офисах, в управлении проектами.

Культура в действии:

- Регулярные инициативы по улучшению процессов, сокращению потерь и повышению эффективности.
- Функционирование кайдзен-клубов и рабочих групп на проектах.
- Работа службы 5S rating и развитие культуры порядка на строительных объектах.
- Ежедневные обходы на объектах (Гемба), направленные на выявление проблем и обмен практиками.
- Программы обучения сотрудников Leanпрактикам в Японии, направленной на изучение передовых подходов и развитие внутренних экспертов по кайдзен.

04

ЛУЧШАЯ КОМАНДА, ОПЕРЕЖАЮЩАЯ ВРЕМЯ

Сотрудники BI Development – ключевой актив Группы. Компания формирует среду, в которой ценятся профессиональный рост, уважение, безопасность и вовлеченность.

Культура в действии:

- Программы развития и лидерства для сотрудников разных уровней.
- Механизмы мотивации и признания заслуг.
- Обеспечение безопасных условий труда и соблюдение стандартов охраны труда.
- Эффективная обратная связь и вовлечение сотрудников.
- Развитие командной культуры через инициативы и совместные проекты.

05

УСЕРДНАЯ РАБОТА, ПРИНОСЯЩАЯ РЕЗУЛЬТАТ

Когда другие сдаются, мы продолжаем. Мы работаем с верой в результат. С сердцем. С полным погружением. Потому что мы не просто исполняем обязанности – мы отдаем себя делу. Это и есть наша сила.

Культура в действии:

- Внедрение и развитие цифровых инструментов управления строительством.
- Гибкость в условиях рыночных изменений.
- Применение инновационных решений для повышения эффективности.
- Устойчивые практики управления рисками и затратами.
- Корпоративная культура BI Development – это то, что объединяет нас и ведет вперед. Вместе мы строим не просто дома, мы строим культуру, доверие и результат.

Деловая этика и комплаенс

|GRI| 3-3

BI Development рассматривает соблюдение норм деловой этики как ключевой элемент корпоративной культуры и фундамент устойчивого развития.

Основные принципы закреплены в **Кодексе деловой этики**, который определяет стандарты поведения сотрудников и регулирует их взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами. При приеме на работу сотрудники проходят обязательное ознакомление с требованиями Кодекса и подтверждают готовность соблюдать установленные нормы.

Наряду с Кодексом деловой этики ключевыми документами, регулирующими антикоррупционные процедуры, являются:

- Политика организационных и превентивных мер по противодействию мошеннических

и коррупционных действий в структурах холдинга;

- Регламент проведения служебного расследования;
- Политика в отношении конфликта интересов;
- Порядок конфиденциального информирования (включая горячую линию и другие каналы сообщений);
- Требования к этическому поведению подрядчиков и поставщиков, закрепленные в договорной документации.

Применение этих документов обеспечивает последовательное соблюдение корпоративных стандартов и формирует основу для профилактики нарушений, укрепления культуры этического поведения и повышения доверия к Компании.

ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ И МОШЕННИЧЕСТВУ

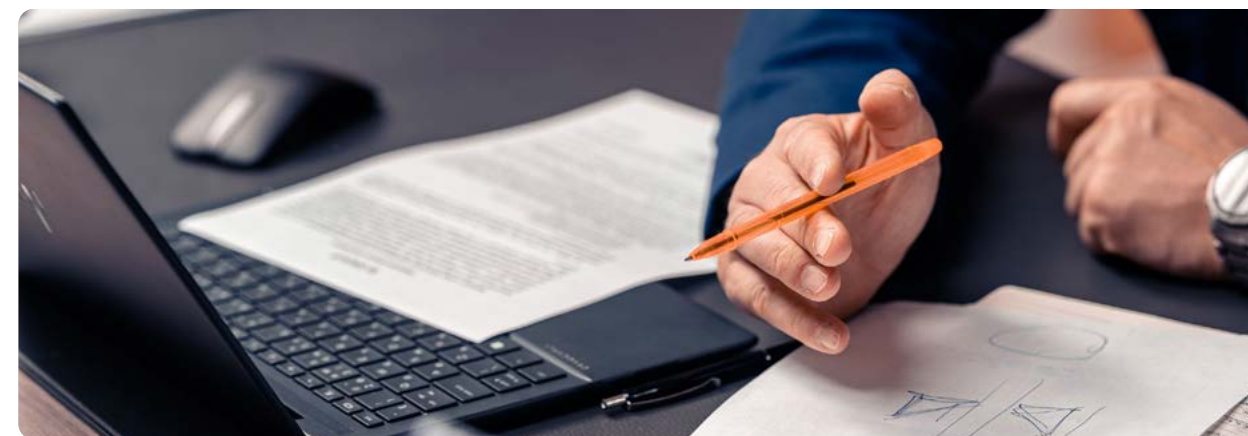
|GRI| 2-16, 2-25, 2-26, 205-1, 205-2, 205-3

Антикоррупционная программа BI Development направлена на создание устойчивой системы предупреждения, выявления и реагирования на нарушения. Основные цели включают:

- формирование единых подходов к предотвращению коррупции и мошенничества во всех бизнес-процессах;
- укрепление корпоративной культуры нетерпимости к нарушениям;
- повышение правовой и этической осведомленности сотрудников;
- минимизацию финансовых, правовых и репутационных рисков;
- формирование условий для ответственного поведения сотрудников и деловых партнеров.

Компания руководствуется следующими принципами:

- **Законность** – соблюдение норм национального законодательства и международных требований;
- **Осознанность** – последовательное неприятие любых проявлений коррупции;
- **Относимость** – действие политики без исключений для всех сотрудников и подразделений;
- **Справедливость** – применение мер реагирования к подтвержденным нарушениям;
- **Объективность** – беспристрастность и полнота рассмотрения обращений.



ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ КОРРУПЦИОННЫМИ РИСКАМИ

В 2025 году BI Development провела комплексную оценку коррупционных и мошеннических рисков, охватившую все проекты и структурные подразделения.

Оценка осуществляется Службой безопасности на постоянной основе – ежеквартально, ежегодно, а также при запуске каждого нового проекта через назначение ответственного куратора.

Методология включает:

- анализ бизнес-процессов для выявления зон повышенного риска (закупки, подрядные работы, управление ТМЦ);
- интервью с инженерно-техническими работниками и административно-управленческим персоналом;
- выборочный входной контроль ТМЦ, объемов работ и стоимости;
- оценку аффилированности и возможного конфликта интересов сотрудников и контрагентов.

Ключевые риски, определенные в результате мониторинга:

- злоупотребления в закупочной и подрядной деятельности, включая влияние на выбор поставщиков и завышение стоимости работ;
- мошеннические действия при выполнении и приемке СМР и ТМЦ, включая риски завышения объемов и неподтвержденных актов;
- конфликт интересов и аффилированность при принятии решений;
- коррупционные риски во взаимодействии

с клиентами и в процессе получения разрешительной документации;

- неправомерное использование материальных и финансовых ресурсов.

При выявлении или проверке возможного факта коррупционного нарушения или мошеннических действий Служба безопасности руководствуется Рабочей инструкцией «Проведение служебного расследования» и Положением о Службе безопасности, при строгом соблюдении прав сотрудника, в отношении которого осуществляется проверка. Выявленные факты нарушений Соглашения о соблюдении Кодекса этики рассматриваются на заседании дисциплинарного совета.

Результаты 2025 года

Компания последовательно усиливает систему внутреннего контроля, расширяет охват проверочных мероприятий и развивает детективные механизмы мониторинга. Эти меры направлены на своевременное выявление, предотвращение и минимизацию коррупционных рисков.

В результате повышения эффективности контрольных процедур за отчетный период было выявлено 15 инцидентов недобросовестных действий. По итогам внутренних служебных расследований в отношении вовлеченных лиц были приняты соответствующие дисциплинарные меры. Результаты проведенной работы стали основанием для дальнейшего усиления контрольной среды, пересмотра отдельных процедур и более глубокого анализа процессов, подверженных рискам нарушений.

КОНТРОЛЬНЫЕ МЕХАНИЗМЫ И ПРЕВЕНТИВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ



В 2025 году Компания реализовала комплекс мер, направленных на предупреждение коррупционных и мошеннических действий. В отчетном периоде были проведены следующие мероприятия:

Контроль закупок и договорной деятельности

- выборочные проверки закупок и условий договоров;
- контроль изменений условий договоров на предмет риска ущерба Компании;
- участие внешней безопасности в согласовании процедур и условий.

Контроль СМР и ТМЦ

- проверки соответствия ТМЦ условиям договоров;
- участие в плановых и внеплановых инвентаризациях;
- выборочный контроль списаний;
- мониторинг затрат на наемный транспорт.

Проверка сотрудников и контрагентов

- ежемесячная проверка потенциальных подрядчиков на благонадежность;
- проверка кандидатов и действующих сотрудников;
- функционирование автоматизированной системы декларирования доходов и расходов.

Обучение и повышение осведомленности в области предотвращения коррупции и мошенничества

Развитие культуры честного и ответственного поведения является ключевым элементом системы внутреннего контроля BI Development. Компания формирует единые стандарты деловой этики и уделяет значительное внимание профилактике нарушений, регулярному информированию сотрудников и повышению их компетенций в сфере противодействия коррупции и мошенничеству.

Обучение сотрудников является важным инструментом профилактики коррупционных и мошеннических действий и включает следующие направления:

- **Ежегодное обязательное обучение** сотрудников по антикоррупционной политике и Кодексу деловой этики с подтверждением личной ответственности за их соблюдение.
- **Вводный инструктаж для новых сотрудников**, который включает блок по антикоррупционной политике и принципам ответственного поведения, обеспечивая единое понимание стандартов с первого дня работы в Компании.
- **Риск-ориентированные программы** для сотрудников, участвующих в закупках, договорной деятельности, управлении ТМЦ и взаимодействии с подрядчиками. Такие модули направлены на предотвращение злоупотреблений в наиболее уязвимых процессах.
- **Практические разборы инцидентов**, основанные на реальных служебных расследованиях Службы безопасности, что помогает сотрудникам распознавать типичные нарушения и корректно действовать в спорных ситуациях.
- **Информирование о каналах сообщения о нарушениях**, включая горячую линию, электронную почту СБ, BI дауысы и анонимный канал Vnest, а также разъяснение гарантий конфиденциальности.



Показатели охвата обучением и информированностью сотрудников и деловых партнеров

Показатель	Ед. измерения	2025			2024			2023		
		АУП	ИТР	Бизнес-партнеры	АУП	ИТР	Бизнес-партнеры	АУП	ИТР	Бизнес-партнеры
Количество и доля работников, ознакомленных с антикоррупционными политиками и процедурами	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Количество и доля работников, прошедших антикоррупционный тренинг	%	100%	100%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Работа с деловыми партнерами

BI Development активно развивает культуру ответственного поведения не только внутри Компании, но и среди внешних партнеров. В отчетном периоде Служба безопасности:

- проводила разъяснительные встречи на строительных площадках, информируя подрядчиков о требованиях антикоррупционной политики и Кодекса этики подрядчика;
- акцентировала внимание на необходимости раскрытия конфликта интересов при его возникновении;
- разъясняла последствия нарушений, включая возможность расторжения договоров и включения в список проблемных контрагентов.

Для обеспечения прозрачности и единого понимания этических требований Компания делает корпоративные стандарты доступными как сотрудникам, так и внешним партнерам. Антикоррупционные положения включены во все договоры с поставщиками и подрядчиками, а Кодекс этики поставщиков размещен на официальном сайте BI Development и на платформе Vnest, используемой для заключения договоров.



КАНАЛЫ ОБРАТНОЙ СВЯЗИ

BI Development обеспечивает доступные и безопасные каналы для сообщений о возможных нарушениях, чтобы своевременно выявлять проблемы и обеспечивать соблюдение корпоративных стандартов.

Сотрудники и третьи лица могут обратиться по вопросам этики и потенциальных нарушений через несколько доступных и конфиденциальных каналов:

- горячая линия (по номеру 360) и корпоративные каналы связи, указанные на сайте BI Life и платформе Vnest;
- анонимные каналы для сообщений, предусмотренные в договорах и доступные всем контрагентам;
- электронная почта Службы безопасности;
- платформа BI Дауысы – внутренний анонимный инструмент для сотрудников, позволяющий поднимать важные вопросы, предлагать улучшения и сообщать о возможных нарушениях.

Компания гарантирует полную конфиденциальность, защиту заявителей и недопущение любых мер воздействия в отношении лиц, сообщивших о нарушениях.

Все полученные обращения рассматриваются Службой безопасности в соответствии с Рабочей инструкцией о проведении служебных расследований и проверок. По каждому обращению проводится детальная проверка и при необходимости инициируется служебное расследование, с обязательным информированием руководства. Совет директоров осуществляет надзор за функционированием системы подачи обращений в рамках своей роли по обеспечению корпоративного управления и получает агрегированную информацию о наиболее значимых вопросах в составе регулярной управленческой отчетности.

Результаты 2025 года

В 2025 году через платформу BI Дауысы было получено 4 обращения (2024 г.: 12 обращений).

Тематика обращений включала вопросы, связанные с организационными процессами, взаимодействием на проектах и этическими аспектами работы. Все обращения были рассмотрены в установленном порядке, с предоставлением обратной связи и принятием соответствующих мер.

УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Группа стремится к устойчивому развитию, обеспечивая своевременное выявление, оценку и минимизацию рисков, которые могут повлиять на ее деятельность, финансовые результаты и репутацию. В Компании внедрена система по управлению рисками, предусматривающая участие всех структурных подразделений. Каждый владелец риска формирует собственную матрицу рисков с учетом специфики своей деятельности, ключевых бизнес-процессов и потенциального влияния на достижение стратегических целей Компании.

В рамках данного процесса подразделения идентифицируют основные риски, оценивают вероятность их наступления и возможный уровень воздействия, а также определяют действующие и дополнительные меры по их минимизации. Руководство осуществляет надзор за рисками на основе профессионального суждения, анализа внешних и внутренних факторов и регулярного мониторинга ключевых показателей.

Основными внутренними документами, регулирующими систему управления рисками, являются Политика по управлению рисками и Регламент по идентификации, оценке и управлению рисками, утвержденные Советом директоров Холдинга BI Group. Данные руководящие документы распространяются на все операции и направления деятельности Холдинга BI Group.

Ключевые принципы управления рисками в Группе:

- Комплексность** — учет всех существенных видов рисков, а также их взаимосвязей и потенциального совокупного влияния на деятельность Группы;
- Обоснованность решений** — принятие управленческих решений на основе достоверной, актуальной и объективной информации;
- Непрерывность** — регулярный пересмотр подходов, методологий и инструментов управления рисками с учетом изменений внутренней и внешней среды;
- Экономическая эффективность** — соотнесение затрат на управление рисками с возможным уровнем потенциальных потерь;
- Вовлеченность и экспертность** — участие всех заинтересованных сторон в процессе управления рисками и привлечение профильных специалистов для оценки и минимизации рисков.

В 2025 году руководство BI Development определило ряд рисков, способных оказать существенное влияние на деятельность, финансовые результаты и выполнение стратегических задач. Приведённый ниже перечень отражает ключевые риски, которые руководство рассматривает в рамках управленческого анализа.

КАТЕГОРИЯ РИСКА	ОПИСАНИЕ	УРОВЕНЬ РИСКА	МЕРЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ
ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА	Зависимость от макроэкономических условий, покупательской способности населения, инвестиционной активности и государственных программ.	Средний	Компания осуществляет постоянный мониторинг макроэкономических показателей и рыночной конъюнктуры, адаптирует стратегию продаж и портфель проектов с учетом изменения спроса. Дополнительно развиваются собственные финансовые инструменты и партнерские программы, направленные на поддержание доступности жилья для клиентов.
КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА	Усиление конкуренции на рынке и рост ценового давления.	Средний	Компания усиливает конкурентные преимущества за счет качества продукта, архитектурных и планировочных решений, уровня сервиса и развития клиентского опыта. На регулярной основе проводится анализ конкурентной среды, что позволяет своевременно корректировать продуктовую и ценовую стратегию.

КАТЕГОРИЯ РИСКА	ОПИСАНИЕ	УРОВЕНЬ РИСКА	МЕРЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ РИСКАМИ
ГЕОПОЛИТИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ	Риски, связанные с региональной нестабильностью, логистикой, поставками и санкционными ограничениями.	Высокий	Для снижения зависимости от внешних факторов Компания применяет диверсифицированный подход к закупкам, расширяет базу поставщиков и рассматривает альтернативные логистические маршруты. При необходимости пересматриваются календарные планы проектов и финансовые модели с учетом возможных изменений сроков и стоимости поставок.
ТЕХНОЛОГИИ И ИННОВАЦИИ	Недостаточная цифровизация и риск технологического отставания.	Высокий	Компания внедряет BIM-, IoT- и AI-решения, автоматизирует процессы контроля качества строительства и проектирования. Также ведется развитие внутренней экспертизы, включая AI-центр инжиниринга, что позволяет повышать эффективность проектных решений и снижать технологические риски.
ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И КОМПЛАЕНС	Изменения законодательства, требований лицензирования и налогообложения.	Средний	Компания поддерживает постоянное взаимодействие с регулируемыми органами, профильными ассоциациями и внешними консультантами. Для минимизации правовых рисков проводится мониторинг изменений законодательства, а также совершенствуются внутренние процедуры контроля и комплаенса.
ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ	Колебания процентных ставок, валютных курсов, уровня инфляции.	Средний	Компания диверсифицирует источники финансирования, поддерживает рабочие отношения с финансовыми институтами и применяет инструменты хеджирования при необходимости. Финансовые модели проходят стресс-тестирование, а валютные и процентные риски регулярно оцениваются и контролируются.
ЦЕНОВОЙ РИСК	Рост стоимости строительных материалов и услуг.	Высокий	Для управления риском роста стоимости строительных материалов Компания заключает долгосрочные договоры с поставщиками, расширяет базу партнеров и применяет механизмы фиксации или хеджирования ценовых условий.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РИСКИ	Ошибки проектирования, задержки строительства, дефицит подрядных ресурсов.	Средний	Компания усиливает внутренний контроль качества проектирования и строительства, применяет многоуровневую проверку проектных решений и использует цифровые инструменты для раннего выявления отклонений. Также ведется работа по стандартизации процессов, развитию базы надежных подрядчиков и повышению качества взаимодействия с поставщиками.
КИБЕРБЕЗОПАСНОСТЬ	Угрозы утечки данных, сбои ИТ-систем, кибератаки.	Средний	Компания инвестирует в развитие ИТ-инфраструктуры и системы кибербезопасности, проводит регулярное тестирование и мониторинг, обеспечивает резервное копирование данных и обновление ИТ-систем в соответствии с корпоративными стандартами.
РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПЕРСОНАЛОМ	Дефицит квалифицированных специалистов и кадровые ограничения.	Средний	Компания реализует комплексную HR-политику, направленную на привлечение, удержание и развитие квалифицированных специалистов. Основные меры включают развитие HR-бренда, социальную поддержку сотрудников, обучение через BI University, программы карьерного роста и формирование кадрового резерва.
КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ	Экстремальные погодные условия, ужесточение экологических требований.	Низкий	Компания внедряет меры по рациональному использованию ресурсов, энергоэффективности и снижению экологического воздействия. При проектировании учитываются климатические особенности регионов, применяются устойчивые архитектурные решения, а также проводится экологический мониторинг и взаимодействие с государственными органами по вопросам изменения экологических требований.

ВНУТРЕННИЙ АУДИТ

Служба внутреннего аудита (СВА) BI Development является ключевым элементом системы корпоративного управления и обеспечивает независимую и объективную оценку эффективности системы внутреннего контроля, процессов управления рисками и практик корпоративного управления. Деятельность СВА направлена на повышение прозрачности, надежности и устойчивости процессов управления в Компании.

Работа СВА регулируется Положением о Службе внутреннего аудита и Регламентом проведения внутреннего аудита, утвержденными на уровне холдинга BI Group и распространяющими свое действие на ЧК BI Development Ltd. Эти документы определяют статус Службы, принципы ее работы, требования к независимости и объективности, а также закрепляют использование риск-ориентированного подхода при планировании и проведении проверок.

Основной целью деятельности СВА является предоставление Комитету по аудиту и Совету директоров независимой и беспристрастной информации, необходимой для обеспечения эффективного управления Компанией. Служба способствует совершенствованию процессов управления рисками, функционирования систем внутреннего контроля и элементов корпоративного управления.

Основные задачи Службы внутреннего аудита

В рамках своей деятельности СВА выполняет следующие ключевые задачи:

- оценка надежности и эффективности системы внутреннего контроля;
- оценка надежности и эффективности системы управления рисками;
- оценка достоверности, полноты и объективности системы бухгалтерского учета и управленческой финансовой отчетности;
- оценка рациональности и эффективности использования ресурсов Компании и применяемых методов сохранности имущества;

- оценка эффективности корпоративного управления и совершенствования соответствующих процессов.

Статус и независимость СВА

СВА BI Development функционирует как независимое подразделение, подчиняющееся Комитету по аудиту. Такая модель обеспечивает высокий уровень автономности при проведении проверок и исключает влияние исполнительного менеджмента на выводы внутренних аудиторов. Сотрудники СВА не участвуют в операционной деятельности, которая в дальнейшем может стать объектом аудита, что гарантирует независимость и объективность предоставляемых оценок

Взаимодействие с Комитетом по аудиту

СВА каждые полгода предоставляет Комитету по аудиту отчетность о выполнении годового плана, ключевых выводах проверок и статусе реализации рекомендаций. Комитет по аудиту и Совет директоров в течение 2025 года рассматривали отчеты СВА в плановом порядке, обеспечивая надлежащий уровень надзора и контроля со стороны органов корпоративного управления.

Основные результаты деятельности СВА по итогам 2025 года:

- годовой аудиторский план выполнен на 100%;
- не зафиксировано фактов, которые могли бы негативно повлиять на независимость или объективность внутренних аудиторов;
- в ходе проверок СВА в 2025 году критических нарушений не выявлено;
- Комитет по аудиту и Совет директоров рассматривали отчеты СВА соответствии с установленным графиком.

ВНЕШНИЙ АУДИТ



BI Development обеспечивает высокие стандарты финансовой прозрачности и подотчетности, ежегодно проходя независимый внешний аудит. Консолидированная финансовая отчетность проверяется в соответствии с Международными стандартами аудита (ISA). Процесс выбора и назначения аудитора координируется Комитетом по аудиту, который выносит рекомендации Совету директоров. Совет директоров, в свою очередь, представляет кандидатуру независимого аудитора на утверждение Общего собрания акционеров.

Финансовая отчетность подготавливается в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS Accounting Standards), что обеспечивает сопоставимость данных и повышает доверие со стороны инвесторов и других заинтересованных сторон. Внешний аудит консолидированной и отдельной

финансовой отчетности в 2025 году осуществляла аудиторская организация ТОО «KPMG Audit». Аудиторское заключение представляется руководству и рассматривается Комитетом по аудиту, который учитывает выводы аудитора при совершенствовании системы корпоративного управления и повышении прозрачности отчетности.

Группа придерживается международной практики обеспечения независимости аудита, включая ротацию аудиторских партнеров по завершении установленного срока их полномочий. Кроме того, BI Development применяет ограничительный подход к получению неаудиторских услуг от действующего аудитора: допускаются только услуги, не создающие угрозу независимости и соответствующие внутренним требованиям Компании. В 2025 году ТОО «KPMG Audit» не предоставляла ЧК BI Development Ltd. неаудиторские услуги.

управления, рассматривая исполнение налоговых обязательств как важный элемент устойчивого развития Группы. Компания интегрирует

НАЛОГОВАЯ ПРОЗРАЧНОСТЬ

[GRI] 3-3, 207-1, 207-2, 207-3

BI Development придерживается принципов прозрачности, ответственности и добросовестности в вопросах налогового



налоговые аспекты в процессы финансового планирования и управления, обеспечивая корректность расчетов, полноту отчетности и своевременность платежей в государственный бюджет.

В холдинге BI Group действует единая Корпоративная налоговая учетная политика (КНУП), которая устанавливает единые правила ведения налогового учета, порядок формирования налоговых регистров, метод начисления, требования к первичной документации и общие принципы исполнения налоговых обязательств в соответствии с Налоговым кодексом Республики Казахстан. BI Development ведет налоговый учет в строгом соответствии с положениями КНУП, что обеспечивает единообразие подходов и высокие стандарты налогового администрирования в рамках всей Группы.

Компания использует централизованный подход к налогообложению, обеспечивающий единые стандарты отчетности, контроля и методологической поддержки для всех подразделений. Финансовый департамент BI Development отвечает за корректность применения налоговой политики, мониторинг налоговых рисков и взаимодействие с государственными органами, обеспечивая надлежащий уровень внутреннего контроля на всех этапах налогового процесса.

В рамках управления налоговыми и репутационными рисками BI Development

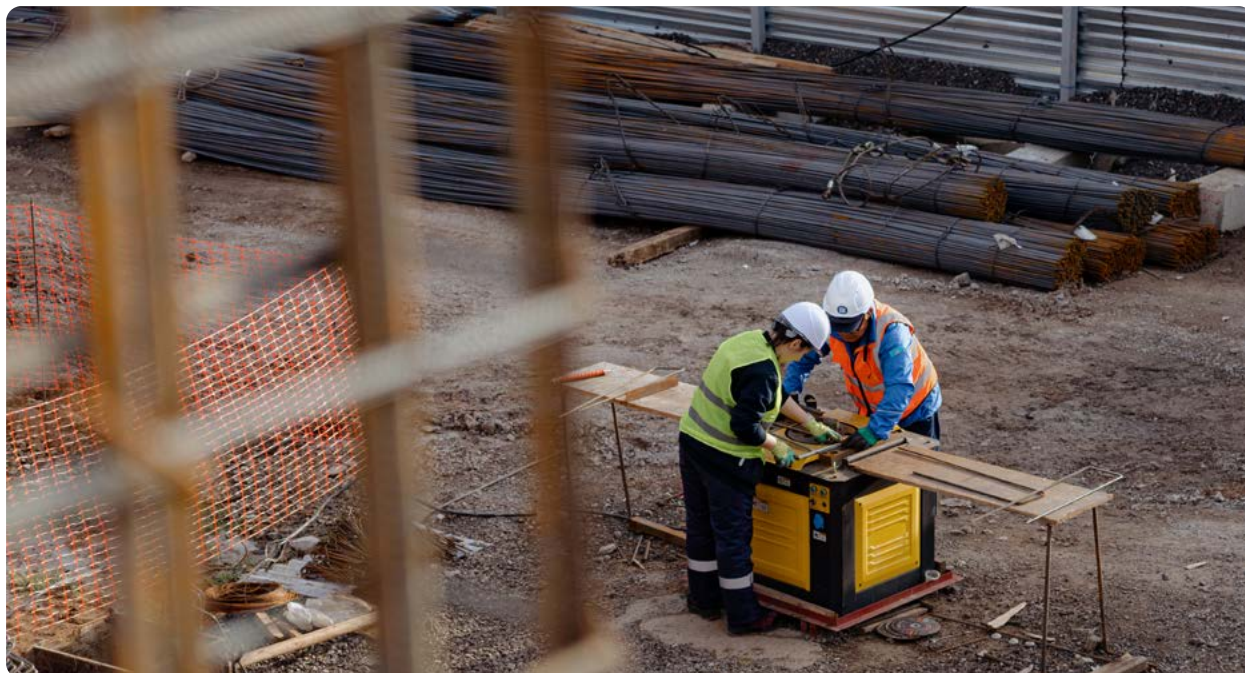
применяет комплексную систему проверки контрагентов на благонадежность, действующую как до заключения договора, так и на стадии исполнения обязательств. Процедура включает проверку регистрационных данных, статуса постановки на учет по НДС, налоговой отчетности, справок о задолженности, категорий налогового риска по данным КГД, а также оценку деловой репутации и операционных ресурсов контрагента. Заключение договоров, проведение расчетов или приемка документов без прохождения проверки не допускаются. Такой подход позволяет минимизировать вероятность взаимодействия с недобросовестными партнерами и снижает налоговые, финансовые и комплаенс-риски.

BI Development поддерживает открытое взаимодействие с Комитетом государственных доходов (КГД), своевременно предоставляя необходимую документацию и разъяснения при проведении проверок. Налоговая отчетность формируется и подается в установленные сроки, в полном соответствии с Налоговым кодексом РК и внутренними регламентами.

В 2025 году все налоговые обязательства BI Development были исполнены корректно и своевременно, **критических нарушений не выявлено**. По итогам года налоговая и финансовая отчетность Компании прошла независимый аудит, что подтвердило достоверность данных, полноту раскрытия и эффективность системы внутреннего налогового контроля.

ЦЕПОЧКА ПОСТАВОК

|GRI| 3-3, 204-1



BI Development выстраивает закупочную деятельность на принципах прозрачности, эффективности и устойчивости, руководствуясь едиными корпоративными стандартами холдинга BI Group. Процессы закупок охватывают полный цикл – от планирования потребностей до приемки материалов – и направлены на обеспечение проектов качественными товарами, работами и услугами при соблюдении требований безопасности, качества и добросовестного ведения бизнеса.

Закупки осуществляются в соответствии с корпоративным Регламентом по управлению закупочной деятельностью, который определяет способы закупок, правила подготовки документации, роли участников процесса и механизмы контроля исполнения. Стандартизированный подход снижает операционные риски, поддерживает объективность принятия решений и формирует устойчивую основу для долгосрочного сотрудничества.

Особое внимание BI Development уделяет поддержке локальных производителей и внедрению ESG-подходов, что способствует укреплению устойчивости бизнеса и развитию региональной экономики страны.

Отбор и квалификация поставщиков

BI Development использует многоуровневую систему оценки поставщиков, которая обеспечивает допуск к закупкам только тех партнеров, которые соответствуют требованиям по качеству, безопасности и производственной готовности.

На первом этапе проводится предквалификационный отбор поставщика (ПКО), во время которого тендерная комиссия при участии Руководителя управления закупок, Службы безопасности, бухгалтерии и профильных подразделений оценивает производственные мощности, материально-техническую базу, наличие лицензий и сертификатов, квалификацию специалистов и уровень соблюдения требований по качеству и безопасности. Результаты квалификации действуют до пяти лет.

Для участия в конкретной закупке поставщик проходит дополнительный квалификационный отбор, включающий:

- проверку полноты документации и стоимости ТРУ – специалистом отдела закупок;



- проверку корректности расчета объемов – инженером ПТО;
- подтверждение отсутствия поставщика в списках недобросовестных контрагентов – специалистом службы безопасности.

В рамках специализированных закупок проводится Технический совет, на котором рассматриваются технические, организационные и финансовые аспекты предложения. По итогам обсуждения комиссия принимает решение о допуске поставщиков к дальнейшим этапам закупки.

При закупке крупных партий материалов, работе с новыми поставщиками или наличии сомнений в качестве может назначаться комиссионное освидетельствование, включающее сравнение поставленных материалов с техническим заданием, спецификацией и согласованным образцом. Такой подход обеспечивает дополнительный контроль и снижает риски применения несоответствующих материалов в проектах Компании.

Требования к поставщикам

Взаимодействие с поставщиками BI Development регулируется Кодексом поведения поставщика, который устанавливает обязательные требования к добросовестному ведению бизнеса и ответственным практикам в цепочке поставок. Поставщики обязаны:

- соблюдать принципы деловой этики;
- обеспечивать безопасные условия труда и соблюдение трудовых прав работников;
- предотвращать использование детского и принудительного труда;
- минимизировать воздействие на окружающую среду и предоставлять подтверждающую экологическую документацию;
- обеспечивать прослеживаемость происхождения материалов и контроль качества на всех этапах цепочки поставок.

Требования Кодекса поведения поставщика распространяются не только на самих поставщиков, но и на их субподрядчиков, что позволяет формировать устойчивую, безопасную и экологически ответственную цепочку поставок.



Цифровизация закупочной деятельности

BI Development последовательно внедряет цифровые решения для повышения прозрачности и эффективности закупок. В 2025 году Компания использовала:

- электронное согласование документов;
- цифровые чек-листы ПКО и входного контроля;
- автоматизированный мониторинг заявок и статусов закупок;
- централизованное хранение данных о поставщиках.

Цифровизация закупочной деятельности значительно сокращает операционную нагрузку, ускоряет принятие решений и повышает прозрачность и управляемость цепочки поставок.

Поддержка местных производителей

BI Development поддерживает развитие местных производителей, рассматривая это направление как важную часть своей стратегии. Группа отдает приоритет закупкам у отечественных поставщиков при условии соблюдения ими высоких требований к качеству, надежности и безопасности продукции. Такой подход способствует развитию локального бизнеса, укрепляет региональную экономику и одновременно снижает экологическое воздействие за счет сокращения транспортных расстояний и, соответственно, углеродного следа.

В 2025 году **40%** наших партнеров составили отечественные компании, что подчеркивает нашу приверженность принципам устойчивого развития.

Доля товаров работ и услуг (ТРУ), закупленных у отечественных поставщиков

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	2025	2024	2023
Количество поставщиков, всего	ед.	2 098	1 735	1 086
Общая сумма закупок	млрд тенге	432	423	272
Количество местных поставщиков, всего	ед.	536	428	579
Сумма закупок у местных	млрд тенге	174	297	156
%, по кол-ву	%	25%	19%	53%
%, по сумме	%	40%	70%	57%

В 2025 году закупочная деятельность расширилась: увеличились и общее количество поставщиков, и объемы закупок, что обусловлено ростом производственных масштабов

Группы. Группа перешла к прямым закупкам у заводов-производителей, что расширило структуру закупок.

Кибербезопасность

[GRI] 3-3, 418-1



В условиях ускоряющейся цифровой трансформации BI Development рассматривает информационную безопасность как стратегический приоритет, напрямую влияющий на устойчивость бизнес-процессов, защиту данных и доверие со стороны клиентов, партнеров и сотрудников. Компания последовательно повышает зрелость своих процессов, укрепляет технологическую защищенность и совершенствует механизмы предотвращения киберугроз, сохраняя приверженность высоким стандартам информационной защиты.

Подход к управлению информационной безопасностью

В Компании действует комплексная система управления информационной безопасностью, которая основана на ряде внутренних документов и практик, включая:

- **Политику информационной безопасности**, определяющую принципы и подходы к защите корпоративных данных;
- **Положение пользователя по ИБ**, устанавливающее правила безопасной работы сотрудников с информационными ресурсами;
- **Регламент управления инцидентами ИБ**, описывающий процесс выявления, регистрации, расследования и устранения киберинцидентов;
- **Регламент классификации и требований по обеспечению защиты и безопасности информации**, определяющий категории данных и уровни защиты;
- **Технические и организационные меры**, направленные на предотвращение несанкционированного доступа и обеспечение устойчивости ИТ-инфраструктуры;
- **Мероприятия по повышению цифровой грамотности сотрудников**, формирующие культуру безопасной работы с данными.

Ключевые риски в области информационной безопасности

Компания ежегодно обновляет регистр рисков информационной безопасности, оценивая актуальные угрозы и их источники. В 2025 году перечень был расширен за счет включения риска, связанного с использованием технологий искусственного интеллекта (AI). Основными категориями рисков являются:

- **Риск утечки информации** – возможность несанкционированного получения доступа к конфиденциальным данным.
- **Риск хакерских атак на ИТ-инфраструктуру** – попытки внешнего вмешательства и эксплуатации уязвимостей.
- **Риск компрометации данных клиентов и партнеров** – угрозы доступа к клиентским и коммерческим информационным ресурсам.
- **Риск, связанный с использованием технологий искусственного интеллекта (AI)**, – уязвимости при передаче данных во внешние AI-сервисы, риск утечки конфиденциальной информации, атаки через prompt-injection и data poisoning, а также расширение поверхности атаки при интеграциях через API.

Технологическая инфраструктура защиты

Для повышения уровня защищенности Группа применяет современные решения кибербезопасности:

- **PAM (Privileged Access Management)** – обеспечивает контроль и мониторинг привилегированных пользователей, снижая риски злоупотреблений и несанкционированного доступа.
- **SOC (Security Operations Center)** – осуществляет круглосуточный мониторинг событий безопасности, анализ инцидентов и оперативное реагирование.
- **DLP (Data Loss Prevention)** – предотвращает несанкционированную передачу и использование конфиденциальных данных. В 2025 году в систему добавлены новые шаблоны документов, относящихся к конфиденциальной информации (финансовые отчеты, клиентские отчеты).

Работа этих систем обеспечивает многоуровневую защиту корпоративной инфраструктуры и данных. В составе защитного контура также продолжают функционировать решения, включая **Web Application Firewall (WAF Cloudflare)**, **результаты Red Teaming**, а также ранее начатое развертывание **EDR**, которые обеспечивают защиту периметра, устойчивость веб-ресурсов и повышение эффективности выявления угроз.

В 2025 году Группа не зафиксировала подтвержденных случаев утечки персональных данных или нарушения конфиденциальности клиентов.

ЖАЛОБЫ НА НАРУШЕНИЕ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ ДАННЫХ КЛИЕНТОВ	2025	2024	2023
От сторонних лиц и обоснованные организацией	–	–	–
От контролирующих органов	–	–	–
Общее количество обоснованных жалоб, полученных в связи с нарушением конфиденциальности данных клиентов	–	–	–
ВЫЯВЛЕНО	2025	2024	2023
Утечек данных клиентов	–	–	–
Краж данных клиентов	–	–	–
Потерь данных клиентов	–	–	–
Общее количество выявленных нарушений	–	–	–

Ключевые мероприятия и достижения 2025 года

В отчетном году BI Development реализовала ряд значимых инициатив, направленных на развитие и усиление системы информационной безопасности:

- **полное внедрение EDR на все конечные точки**, что обеспечило повышение эффективности выявления и автоматизированного реагирования на угрозы;
- **настройка логирования** для усиления контроля действий пользователей и учетных записей;
- **актуализация внутренних процедур**,

связанных с классификацией данных, использованием устройств и обработкой конфиденциальной информации;

- **обновление платформы онлайн-обучения** и проведение тренингов по кибербезопасности;
- **проведение симуляции фишинговых атак**, направленной на повышение осведомленности сотрудников и формирование цифровой гигиены.

Мероприятия 2025 года способствовали повышению зрелости процессов ИБ, улучшению качества мониторинга и укреплению устойчивости корпоративной инфраструктуры.

Заявление об ответственности

Настоящим Совет директоров и Генеральный директор ЧК BI Development Ltd. подтверждают свою ответственность за достоверность Годового отчета и финансовой отчетности Компании за 2025 год.

Совет директоров исходя из имеющейся информации, руководствуясь применимыми требованиями по раскрытию информации, подтверждает, что:

- консолидированная финансовая отчетность, включенная в настоящий Отчет, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и дает правдивое и достоверное отражение

активов, обязательств, финансового состояния, результатов финансово-хозяйственной деятельности Компании;

- интегрированный годовой отчет содержит комплексный и объективный обзор деятельности Компании, ее операционных результатов, значимых событий отчетного периода, а также факторов, влияющих на ее устойчивость и дальнейшее развитие;
- отчет подготовлен на основе данных и информации, предоставленных ответственными подразделениями и руководством, и в разумных пределах отражает существенные аспекты финансовой, операционной и нефинансовой деятельности Компании.

От имени Совета директоров:
Рахимбаев Айдын Жумадилович
CEO BI Group, Председатель Совета директоров ЧК «BI Development Ltd.»

От имени Исполнительного органа:
Мустафин Расул Талгатович
Генеральный директор ЧК «BI Development Ltd.»

06

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ



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

Консолидированная финансовая отчетность

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года



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.

© 2026 ТОО «КПМГ Аудит», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Казахстан, участник глобальной организации независимых фирм КРМГ, входящих в KPMG International Limited, частную английскую компанию с ответственностью, ограниченной гарантиями своих участников. Все права защищены.
© 2026 KPMG Audit LLC, a company incorporated under the Laws of the Republic of Kazakhstan and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.



Частная компания «BI Development» Ltd.
Аудиторский отчет независимых аудиторов
Страница 2

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»	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
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. Поскольку Группа также владела неконтролируемыми долями в некоторых из приобретенных компаний до совершения сделки, приобретение таких компаний рассматривалось как поэтапное. 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: - оценка ранее удерживаемой доли по справедливой стоимости на дату получения контроля; - оценка справедливой стоимости приобретенных идентифицируемых активов и обязательств, мы определили данный вопрос как ключевой вопрос аудита.	Наши процедуры в отношении данного вопроса включали следующее: - 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 обязательств, 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 - 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



Частная компания «BI Development» Ltd.
Аудиторский отчет независимых аудиторов
Страница 3

	земельные участки, включая поправки на размер и местоположение аналогов) путем сопоставления отдельных входных данных с общедоступной рыночной информацией; - проверку арифметической точности расчётов; - проверка арифметической точности расчёта гудвила. 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.
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
Выручка Группы в основном представлена выручкой от реализации объектов жилой и коммерческой недвижимости, которая признается в момент времени, когда Группа выполняет свои обязанности к исполнению, путем передачи покупателям контроля над объектом строительства. Кроме того, поскольку срок строительства объектов составляет более одного года по договорам долевого участия («ДДУ»), заключенным в период строительства, Группа корректирует сумму возмещения на значительный компонент финансирования для договоров, заключенных более чем за 12 месяцев до ожидаемого окончания периода строительства. Мы определили вопрос признания выручки как ключевой вопрос аудита: в связи с существенностью суммы по отношению к консолидированной финансовой отчетности и	Наши процедуры в отношении данного вопроса включали следующее: - оценка и тестирование дизайна, внедрения и операционной эффективности средств внутреннего контроля в отношении признания выручки; - оценка и тестирование дизайна, внедрения и операционной эффективности средств внутреннего контроля в ИТ-системах в отношении расчета значительного компонента финансирования; - по объектам, введенным в эксплуатацию в 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



Частная компания «BI Development» Ltd.
Аудиторский отчет независимых аудиторов
Страница 4

значительным количеством транзакций;	объектов в эксплуатацию не было признания выручки в отчетном периоде;
• 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.	• 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.



Частная компания «BI Development» Ltd.
Аудиторский отчет независимых аудиторов
Страница 5

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.



Частная компания «BI Development» Ltd.
Аудиторский отчет независимых аудиторов
Страница 6

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском отчете к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского отчета. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений внутри группы, в качестве основания для формирования мнения о финансовой отчетности группы. Мы отвечаем за руководство, контроль и проверку аудиторской работы, проведенной для целей аудита группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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



Частная компания «BI Development» Ltd.
Аудиторский отчет независимых аудиторов
Страница 7

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.

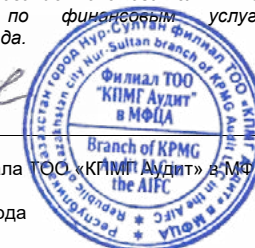
Руководитель задания, по результатам которого выпущен настоящий аудиторский отчет независимых аудиторов:


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.


Урдаева 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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

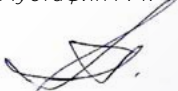
В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	ПРИМ.	31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
Капитал и обязательства			
Капитал			
17			
Уставный капитал		269	269
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		119,577	174,627
Нераспределенная прибыль		234,354,585	149,614,947
Итого капитал		234,474,431	149,789,843
Долгосрочные 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
Подоходный 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.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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 (убытке)/ прибыли 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 (расход)/доход			
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		(55,050)	174,627
Прочий совокупный (расход)/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

Директор по финансам и экономике

Главный бухгалтер

Мустафин Р. Т.

Ким А. А.

Кутлюб Д. Р.

Жеке компания
BI Development Ltd
Частная компания
Республика Казахстан 0104 202401000001

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	ПРИМ.	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)

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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			
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

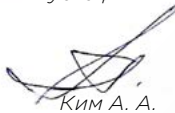
Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством Группы 6 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Директор по финансам и экономике

Главный бухгалтер


Мустафин Р. Т.


Ким А. А.


Кутлюб Д. Р.



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	ПРИМ.	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	РЕЗЕРВ КУРСОВЫХ РАЗНИЦ ПРИ ПЕРЕСЧЕТЕ ИЗ ДРУГИХ ВАЛЛЮТ	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

Директор по финансам и экономике

Главный бухгалтер


Мустафин Р. Т.


Ким А. А.


Кутлюб Д. Р.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

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

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена к выпуску Генеральным директором, 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.

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.

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 незначительными.

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

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

Капитализация затрат по займам на приобретение земельных участков

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

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

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).

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.

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.

	Г. АСТАНА		Г. АЛМАТЫ		Г. ШЫМКЕНТ		ЭЛИМИНАЦИИ		ИТОГО ПО СЕГМЕНТАМ		КОРРЕКТИРОВКИ*		ВСЕГО	
В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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 нераспределяемые 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.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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
на 31 декабря 2024 года	4,932,173	3,641,546	143,143	1,617,816	374,778	10,709,456
на 31 декабря 2025 года	9,619,138	4,561,764	159,056	3,488,831	40,374	17,869,163

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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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
на 31 декабря 2024 года	670,500	1,980,711	2,651,211
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%.

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).

Земельные участки

Инвестиционная недвижимость, представленная земельными участками, в основном состоит из земельных участков, находящихся

8. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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%.

9. ЗАЛОГОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ И ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, ОГРАНИЧЕННЫЕ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В тысячах тенге	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

11. ЗАПАСЫ

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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).

12. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	ПРИМ.	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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			
В тысячах тенге	Прим.	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.

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.

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:

BI DEVELOPMENT								О Компании		Стратегический отчет		Обзор операционных и финансовых результатов		Отчет об устойчивом развитии		Отчет о корпоративном управлении		Консолидированная финансовая отчетность		Приложения	
31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	TOO «GALA-PROJECT»	СП ООО «YANGI LAND»	TOO «АРЕНА ДЕБЕЛО-ПМЕНТ»	СП ООО «SJT ESTATES»	TOO «SHYMKENT VILLAGE»	TOO «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN»	ООО «4YOU TASHKENT»		ЖСК «BІ QAFQAZ»	TOO «CAMPUS DEVELOPMENT KAZAKHSTAN»	СП ООО «NRG SILK STROY»	СП ООО «SHAHRISTANSTROY»	СП ООО «ARCHITECTS DEVELOPMENT»	СП ООО «GLOBALBUILD»	СП ООО NRG	ИТОГО					
В тысячах тенге	(50%)	(60%)	(33.76%)	(75%)	(50%)	(50%)	(70%)		(68%)	(49%)	(50%)	(50%)	(50%)	(52%)	(50%)						
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 инвестиций	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					

31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА	TOO «GALA-PROJECT»	СП ООО «NRG SILK STROY»	СП ООО «SHAHRISTANSTROY»	СП ООО «ARCHITECTS DEVELOPMENT»	СП ООО «GLOBALBUILD»	СП ООО «YANGI LAND»	TOO «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ»	СП ООО «NAZAROV RAKHIMBAYEV GROUP»	СП ООО «SJT ESTATES»	«SHYMKENT VILLAGE TOO»	TOO «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN»	ИТОГО
В тысячах тенге	(50%)	(50%)	(49.99%)	(50%)	(52.07%)	(60%)	(33.76%)	(50%)	(75%)	(50%)	(50%)	
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 инвестиций	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

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:

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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.

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 неоплаченной 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).

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

15. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

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 1года со ставкой вознаграждения 0.60%- 1.20%.

16. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие финансовые активы

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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).

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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	СТАВКА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	СТАВКА ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ	31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
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

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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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.

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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).

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%.

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).

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.

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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	ПРИМ.	ОБЯЗАТЕЛЬ-СТВА ПОСЛЕ ВВОДА В ЭКСПЛУАТА-ЦИЮ	РЕЗЕРВ НА БОНУСНЫЙ ФОНД	РЕЗЕРВ ПО НЕИСПОЛЬ-ЗОВАННЫМ ОТПУСКНЫМ ДНЯМ	РЕЗЕРВ ПО МОТИВА-ЦИОННОМУ ВОЗНАГРАЖ-ДЕНИЮ МЕНЕДЖМЕНТА	ГРФ	ПРОЧИЕ РЕЗЕРВЫ	ИТОГО
На 1 января 2024 года		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.

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 («LTl»), 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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
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.

По договорам, заключенным с 2023 года, сумма гарантийных удержании 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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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 рискам 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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

Обязательства по договору относятся к предоплаченному 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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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.

	Г. АСТАНА		Г. АЛМАТЫ	
В тысячах тенге	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
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости*	53,817,317	25,380,928	21,973,190	23,829,877
Доход от реализации строительно-монтажных работ	866,860	135,675	9,797,670	874,996
Прочая выручка	1,598,506	2,314,915	718,300	1,126,694
Выручка сегмента	610,598,930	322,883,022	192,783,105	151,115,574
	Г. ШЫМКЕНТ		ЭЛИМИНАЦИИ	
В тысячах тенге	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости	137,254,049	51,896,326	88,691	-
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости*	19,276,183	5,160,325	-	-
Доход от реализации строительно-монтажных работ	87,895	-	-	-
Прочая выручка	1,062,468	300,016	-	-
Выручка сегмента	157,680,595	57,356,667,213	-	-

	ИТОГО ПО СЕГМЕНТАМ		КОРРЕКТИРОВКИ*		ВСЕГО	
В тысячах тенге	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год	2025 год	2024 год
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости	851,952,932	472,231,837	85,348,245	46,060,247	937,301,177	518,292,084
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости*	95,066,690	54,371,130	13,125,319	5,232,294	108,192,009	59,603,424
Доход от реализации строительно-монтажных работ	10,752,425	1,010,671	-	-	10,752,425	1,010,671
Прочая выручка	3,379,274	3,741,625	(183,152)	(184,171)	3,196,122	3,557,454
Выручка сегмента	961,151,321	531,355,263	98,290,412	51,108,370	1,059,441,733	582,463,633

25. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	ПРИМ.	2025 ГОД	2024 ГОД
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

26. РАСХОДЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	2025 ГОД	2024 ГОД
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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

29. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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.

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:

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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)

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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 выгоды, 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 ВЫБЫТИЯ	МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
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)

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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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:

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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.

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	ПРИМ.	31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	6,652,905	15,295,112
Займы выданные компаниям BI 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.

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)

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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 («LTl»), успешное завершение которой обеспечивает участников программы установленным вознаграждением, распределенным согласно доле и показателям чистой операционной прибыли Группы после налогов.

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 «BI 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 BB.

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 Акционерными Компании в международный бизнес и учитываются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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 существенно 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.

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.

Максимальная величина кредитного риска по состоянию на отчетную дату составляла:

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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

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.

выданным и активам по договору по состоянию на отчетную дату в разрезе географических регионов была следующей:

В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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:

	31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	
В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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)

	31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА	
В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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:

	31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	
В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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	-

31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА		
В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ КРЕДИТНО-ОБЕСЦЕНЕННЫМИ	КРЕДИТНО-ОБЕСЦЕНЕННЫЕ
Внешний рейтинг B-	3,120,939	-
Внутренний рейтинг BB	35,991,626	-
Внешний рейтинг BBB	1,780,903	-
Внутренний рейтинг C	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 BB 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 BI Group и акционеров о том, что данная задолженность управляется в интересах ликвидности BI Group в целом и что данная задолженность будет погашена по требованию Группы денежными средствами, либо проведением взаимозачетов между связанными сторонами. Соответственно, суммы ожидаемых кредитных убытков в отношении этой задолженности, помимо кредитно-обесцененной, являются незначительными. Группа создает оценочный резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, который представляет собой оценку величины ожидаемых кредитных убытков.

Оценка ожидаемых кредитных убытков для предприятий

Группа использует счета оценочных резервов для отражения убытков от обесценения дебиторской задолженности, за исключением случаев, когда Группа убеждена, что возврат причитающейся

суммы невозможен, в этом случае сумма, которая не может быть взыскана, списывается путем непосредственного уменьшения стоимости соответствующего финансового актива.

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 представлена 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.

Денежные средства были размещены в следующих финансовых институтах:

			БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ	
В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО	КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ	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
Ipak 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
Azerbaijan Beibrlxalc 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.

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 исключающие влияние соглашений о зачете.

ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ПО ДОГОВОРУ										
31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	ПРИМ.	БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ	ДО ВОСТРЕБО-ВАНИЯ	1-3 МЕСЯЦА	3 – 6 МЕСЯЦЕВ	6 – 12 МЕСЯЦЕВ	1-2 ГОДА	2-5 ЛЕТ	СВЫШЕ 5 ЛЕТ	ИТОГО
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 В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	ПРИМ.	БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ	ДО ВОСТРЕБО-ВАНИЯ	1-3 МЕСЯЦА	3 – 6 МЕСЯЦЕВ	6 – 12 МЕСЯЦЕВ	1-2 ГОДА	2-5 ЛЕТ	СВЫШЕ 5 ЛЕТ	ИТОГО
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

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:

ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ				ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	ПРИМ.	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:

	СРЕДНИЙ ОБМЕННЫЙ КУРС	ОБМЕННЫЙ КУРС «СПОТ»	ОБМЕННЫЙ КУРС «СПОТ»
В тысячах тенге	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.

УКРЕПЛЕНИЯ			ОСЛАБЛЕНИЕ	
В ТЫСЯЧАХ ТЕНГЕ	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.

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	TOO «ABA Village»	Застройщик	100%
2	TOO «Abyroi Build»	Уполномоченная компания	100%
3	TOO «Adal Towers»	Уполномоченная компания	100%
4	TOO «ADD Building»	Уполномоченная компания	100%
5	ООО «ADD-ESTATES»	Уполномоченная компания	100%

№	НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ДОЛЯ ВЛАДЕНИЯ
6	TOO «Affix»	Уполномоченная компания	100%
7	ЧК «AIF LTD.»	Уполномоченная компания	100%
8	ООО «AJJ ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
9	TOO «AkBulak Tower»	Уполномоченная компания	100%
10	TOO «Albion Build»	Уполномоченная компания	100%
11	TOO «Alem Stroy HC»	Уполномоченная компания	100%
12	TOO «Almaty Building Project»	Уполномоченная компания	100%
13	TOO «Almaty Engineering Solution»	Уполномоченная компания	100%
14	TOO «AM Construction»	Уполномоченная компания	100%
15	ООО «AMIR ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
16	ООО «Architects Development»	Застройщик	100%
17	TOO «Arena Camp»	Прочие	100%
18	TOO «Arman Qala Building»	Уполномоченная компания	100%
19	TOO «Arnay City»	Уполномоченная компания	100%
20	TOO «Arzu Co.»	Уполномоченная компания	100%
21	TOO «AS Parking»	Уполномоченная компания	100%
22	TOO «Asem Qala Building»	Уполномоченная компания	100%
23	TOO «Asia 2024»	Уполномоченная компания	100%
24	TOO «Astana Realty Plus»	Уполномоченная компания	100%
25	TOO «Astana Village»	Уполномоченная компания	100%
26	TOO «Asyl Build»	Уполномоченная компания	100%
27	TOO «Asyll Dala»	Уполномоченная компания	100%
28	TOO «Asyl-Üia»	Уполномоченная компания	100%
29	TOO «Atamura Build»	Уполномоченная компания	100%
30	TOO «Ayna Green»	Уполномоченная компания	100%
31	TOO «BCD Group»	Уполномоченная компания	100%
32	TOO «BelnTech US»	Прочие	100%
33	TOO «BEK NC»	Уполномоченная компания	100%
34	TOO «BI CityStroy»	Генеральный подрядчик	100%
35	TOO «BI Community»	Уполномоченная компания	100%
36	TOO «BI Community South»	Уполномоченная компания	100%
37	TOO «BI DESIGN PROJECT»	Прочие	100%
38	TOO «BI Development Astana»	Застройщик	100%
39	TOO «BI Development Georgia»	Уполномоченная компания	100%
40	ЧК «BI DEVELOPMENT LTD.»	Управляющая компания	100%
41	TOO «BI Fintech»	Прочие	100%
42	ООО «BI GROUP»	Держатель активов (ЗУ)	100%
43	TOO «BI Group Almaty»	Уполномоченная компания	100%
44	ООО «BI GROUP QAFQAZ»	Уполномоченная компания	100%
45	TOO «BI Innovations»	Прочие	100%
46	TOO «BI Kids Garden»	Уполномоченная компания	100%
47	TOO «BI Kids Go»	Уполномоченная компания	100%
48	TOO «BI Realty Almaty»	Уполномоченная компания	100%
49	ООО «Bi Sales Group»	Управляющая компания	100%
50	TOO «BI Shymkent Projects»	Уполномоченная компания	100%

№	НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ДОЛЯ ВЛАДЕНИЯ
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 SAROYI»	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%
94	ТОО «GreenLine EK-15»	Уполномоченная компания	100%
95	ТОО «GreenLine HM»	Уполномоченная компания	100%

№	НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ДОЛЯ ВЛАДЕНИЯ
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%

№	НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ДОЛЯ ВЛАДЕНИЯ
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%
146	ТОО «SAPA DESIGN»	Прочие	100%
147	ТОО «Sauran Towers»	Уполномоченная компания	100%
148	ТОО «SEA GAME»	Уполномоченная компания	100%
149	ТОО «Senim NC»	Уполномоченная компания	100%
150	ТОО «Seven Forest»	Уполномоченная компания	100%
151	ТОО «Sezim Arena»	Уполномоченная компания	100%
152	ТОО «SG NS»	Уполномоченная компания	100%
153	ООО «Shahristanstroy»	Застройщик	100%
154	ТОО «Shymkent Group Строй»	Генеральный подрядчик	100%
155	ТОО «ShymStroyCity»	Уполномоченная компания	100%
156	ТОО «Sierra Construction»	Уполномоченная компания	100%
157	ТОО «South Sales»	Управляющая компания	100%
158	ООО «SRG INVESTMENTS»	Застройщик	100%
159	ТОО «Stone Group Company»	Уполномоченная компания	100%
160	ТОО «Stroy Park»	Уполномоченная компания	100%
161	ТОО «Style Construction Group»	Уполномоченная компания	100%
162	ТОО «TGR Construction»	Уполномоченная компания	100%
163	ТОО «Triumph Towers»	Уполномоченная компания	100%
164	ТОО «Turan Towers»	Уполномоченная компания	100%
165	ТОО «Uly Dala Muse»	Уполномоченная компания	100%
166	ТОО «Uly Orman»	Уполномоченная компания	100%
167	ТОО «UlyDala Miras»	Уполномоченная компания	100%
168	ТОО «Umit Qala»	Уполномоченная компания	100%
169	ТОО «Urpaq Co.»	Уполномоченная компания	100%
170	ТОО «VASCO Qazaqstan»	Уполномоченная компания	100%
171	ТОО «Адали-Астана»	Генеральный подрядчик	100%
172	ТОО «АДМ Строй НС»	Уполномоченная компания	100%
173	ТОО «АЗАТ-М»	Уполномоченная компания	100%
174	ТОО «АзияИнвестГрупп»	Уполномоченная компания	100%
175	ТОО «АлмаТауСтрой»	Уполномоченная компания	100%
176	ТОО «Алтын Дала Астана»	Уполномоченная компания	100%
177	ТОО «Алтын Сапа НС»	Уполномоченная компания	100%
178	ТОО «Аманат Строй»	Уполномоченная компания	100%
179	ТОО «Арена Сити 4»	Уполномоченная компания	100%
180	ТОО «Арнау Билдинг»	Уполномоченная компания	100%
181	ТОО «Арнау-Тауэр»	Уполномоченная компания	100%
182	ТОО «АС 1»	Уполномоченная компания	100%
183	ТОО «АС 2»	Уполномоченная компания	100%
184	ТОО «АС 3»	Уполномоченная компания	100%

№	НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ДОЛЯ ВЛАДЕНИЯ
185	ТОО «АС 5»	Уполномоченная компания	100%
186	ТОО «АС 6»	Уполномоченная компания	100%
187	ТОО «АС 7»	Уполномоченная компания	100%
188	ТОО «АС 8»	Уполномоченная компания	100%
189	ТОО «АС 9»	Уполномоченная компания	100%
190	ТОО «АСК Престиж»	Уполномоченная компания	100%
191	ТОО «Астана Минерал»	Уполномоченная компания	100%
192	ТОО «БерекеСтрой»	Уполномоченная компания	100%
193	ТОО «БИЛДИНГ СЕРВИС»	Управляющая компания	100%
194	ТОО «Гарант Сервис НС»	Сервисная компания	100%
195	ТОО «Гимарат НС»	Уполномоченная компания	100%
196	ТОО «Глобал Строй Комплекс»	Уполномоченная компания	100%
197	ТОО «Есиль Құрылыс ИЖ»	Уполномоченная компания	100%
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%

№	НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ	ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	ДОЛЯ ВЛАДЕНИЯ
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%

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 «Urpaq Co.», ТОО «Национальный реабилитационный мед центр DARU», ТОО «Проект-Д», ТОО «Проектная фирма «ГоризонтЭкспресс», ТОО «Сарыарка Бизнес Комфорт», ТОО «Целин-гидромаш» 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.

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ, ПРИЗНАННАЯ НА ДАТУ ПРИОБРЕТЕНИЯ		
Активы		
Основные средства		1,152,579
Нематериальные активы		903,013
Итого долгосрочных активов		2,055,592

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ, ПРИЗНАННАЯ НА ДАТУ ПРИОБРЕТЕНИЯ	
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
Подходный 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).

Гудвил, признанный в результате приобретения данных ТОО, в основном, связан с наличием практического опыта приобретенного предприятия в строительстве

недвижимости, а также ожидаемым синергическим 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.

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 в фонд связанных сторон на сумму 38,693,655 долларов США (Примечание 14).

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

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

отсутствуют, а имеющиеся колебания носят ограниченный и краткосрочный характер. На основании доступной информации руководство не выявило факторов, свидетельствующих о существенном ухудшении стоимости инвестиционных активов.

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.

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 долевого 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 прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния и до даты прекращения этого значительного влияния.

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

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

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

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

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

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

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

Оценка справедливой стоимости

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

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

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

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

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

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

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

Основные средства

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная недвижимость

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

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

Прекращение признания инвестиционной недвижимости осуществляется тогда, когда она либо выбыла, либо навсегда изъята из использования и не ожидается получения экономических выгод от ее выбытия. Любые

доходы и убытки от выбытия инвестиционной недвижимости признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в том отчетном периоде, когда произошло выбытие.

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

Финансовые инструменты

Признание и первоначальная оценка

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

Классификация и последующая оценка

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

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

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

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

Финансовые активы – оценка бизнес-модели

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

- Политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта

информация доводится до сведения руководства Группы.

- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- Каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- Частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

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

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

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки

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

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

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

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

Финансовые активы – последующая оценка и прибыли и убытки

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

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

Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

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

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

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

потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли.

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

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

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

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

Финансовые обязательства

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

финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

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

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

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

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

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств

по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

Прекращение признания

Финансовые активы

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

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.

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 Baa3 или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's или BBB- или выше по оценкам рейтингового агентства Standard & Poor's.

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

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

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

Оценка ОКУ

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

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- 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 выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группы не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

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

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

Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные

в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

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

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

Учет незавершенного строительства и готовой продукции

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

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

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

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

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

Учет земельных участков

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

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

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

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

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

Учет сырья и материалов

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

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

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

Банковские вклады

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

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

Гарантийные оценочные обязательства

После завершения строительства объектов недвижимости и их ввода в эксплуатацию, Группа гарантирует качество объектов строительства в течение 3 (трех) – 5 (пяти) лет после сдачи в эксплуатацию Группа создает соответствующий резерв до истечения периода гарантии. Резервы признаются в составе завершенных объектов строительства. Резерв рассчитывается в процентном соотношении к себестоимости объекта недвижимости в размере 1.54%.

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.

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

ВИД ТОВАРА/ УСЛУГИ	ХАРАКТЕР И ВРЕМЕННЫЕ РАМКИ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАННОСТЕЙ К ИСПОЛНЕНИЮ, ВКЛЮЧАЯ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ	ПРИЗНАНИЕ ВЫРУЧКИ В СООТВЕТСТВИИ С МСФО (IFRS) 15
Выручка от реализации объектов строительства	Группа реализовывает помещения жилого комплекса на стадии заключения договора долевого участия («ДДУ»), либо уже введенные в эксплуатацию объекты. Группа заключает договора долевого участия («ДДУ») во время строительства объектов. Согласно ДДУ, Группа обязана построить и передать покупателю жилое, либо нежилое помещение, определенной площади и местоположения по фиксированной цене. После окончания строительства право собственности на помещение передается покупателю на основании акта приемки-передачи и окончательного договора купли-продажи помещения. Покупатель имеет право выйти из договора до подписания акта и окончательного договора купли-продажи, уплатив штраф в размере до 10% от стоимости помещения. Покупатель получает контроль над объектом строительства в момент ввода его в эксплуатацию, в связи с тем, что: - государственный акт ввода в эксплуатацию объекта подтверждает, что объект соответствует всем нормативам строительства и безопасности и может эксплуатироваться в соответствии с заявленными характеристиками; - 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 отдельных договор передачи ключей; - исторически корректировки в фактических размерах площади по сравнению с первоначальным планом помещений были незначительными. Выручка от реализации уже введенных в эксплуатацию объектов признается в том отчетном периоде, в котором заключен договор-купли продажи и подписан акт приемки-передачи с покупателем. В момент ввода объекта недвижимости в эксплуатацию рассчитывается резерв 1.54% от себестоимости жилого комплекса. Срок гарантии составляет 5 лет после ввода объектов в эксплуатацию.	Выручка по ДДУ признается в момент времени на дату акта ввода объекта в эксплуатацию. Выручка по уже введенным в эксплуатацию объектам признается в момент времени на дату заключения договора купли-продажи и подписания акта приемки-передачи с покупателем.

Выручка от оказания строительно-монтажных услуг

Выручка от оказания услуг строительно-монтажных работ признается в том отчетном периоде, в котором эти услуги и работы оказаны (выполнены), исходя из завершенности конкретной сделки. Степень завершенности определяется исходя из общих понесенных расходов к общей сумме ожидаемых затрат по договору.

В случае, если результат сделки по выполнению работ, оказанию услуг не может быть надежно оценен, доход признается только в наиболее вероятной величине возмещения таких расходов. В случае, если результат сделки по оказанию услуг не может быть надежно оценен, а также существует уверенность того, что понесенные затраты не будут возмещены, то доход не признается, а понесенные затраты признаются в качестве расхода. Счета выставляются в соответствии с условиями договора и, как правило, подлежат оплате в течение 30-ти дней.

Выручка признается Группой на протяжении времени по мере предоставления услуг по строительно-монтажным работам. Стадия завершения для определения суммы выручки, подлежащей признанию, оценивается на основе понесенных затрат Группой для выполнения объемов работ к расчетной величине общих затрат по договору.

Выручка от реализации услуг спецтехники

Группа выполняет работы по предоставлению услуг специализированной техники. При оказании услуг не происходит передача права на использование техники в течение согласованного периода времени в обмен на платеж или ряд платежей. Оплата оказанных услуг, как правило, производится заказчиком в течение 30-ти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ.

Выручка признается в течение периода оказания услуги, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению. В связи с тем, что отчетным периодом является месяц, Группа признает выручку в конце каждого отчетного месяца.

Выручка от реализации запасов

Покупатель получает контроль над приобретаемыми товарами, когда товар отправлен со склада Группы. В этот момент времени осуществляется выставление счетов и признание выручки. Счета, как правило, подлежат оплате в течение 30-ти дней. В частности, счета от продажи железобетонных изделий заводом ModeX подлежат погашению в течение 10 дней. В отношении данных товаров не предлагаются скидки, баллы лояльности и не предусмотрен возврат товара.

Выручка признается в момент времени, когда запасы были отправлены со склада Группы согласно условиям договора.

Обязательства по договору

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

Существенный компонент финансирования

По проектам, где период между получением предоплаты от покупателей и реализацией Группой обязанности к исполнению составляет более 12-ти месяцев, Группа признает существенный компонент финансирования. Соответственно, по авансам, полученным по договорам с покупателями, Группа учитывает временную стоимость денег и начисляет вознаграждение по ставке заимствования. Группа признает компонент финансирования в составе обязательств по договору, а также капитализирует в себестоимость объектов строительства в соответствии с МСФО (IAS) 23. Сумма капитализации существенного

компонента финансирования уменьшается за счет процентного дохода по банковским вкладам и признается в качестве финансовых расходов в отчете о прибылях и убытках.

Признание расходов

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

Такое признание предполагает одновременное признание доходов и расходов, возникающих непосредственно и совместно от одних и тех же операций или других событий.

Если возникновение экономических выгод ожидается на протяжении нескольких учетных периодов и связь с доходом может быть прослежена только в целом или косвенно, то расходы признаются в течение нескольких

отчетных периодов, в течение которых возникают соответствующие экономические выгоды. Распределение расходов по отчетным периодам производится на основе обоснованного и систематического определения сумм, признаваемых в каждом отчетном периоде.

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

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

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

Расходы по реализации

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

Налог на добавленную стоимость (далее – «НДС»)

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

НДС к уплате

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

обесценения начисляется на валовую сумму задолженности, включая НДС.

НДС к возмещению

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

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

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

Подходный налог

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

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

Текущий подходный налог, относящийся к статьям, признанным непосредственно в капитале, признается в составе капитала, а не в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Руководство Группы периодически осуществляет оценку позиций, отраженных в налоговых декларациях, в отношении которых соответствующее налоговое законодательство может

быть интерпретировано по-разному, и по мере необходимости создает резервы.

Отложенный налог

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

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

- обязательство по отложенному подходному налогу возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства, в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток; и
- 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 подходному 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 подходному 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 подходному 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 подходному налогу, оценивается как маловероятное. Непризнанные активы по отложенному подходному 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 подходному налогу.

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

Аренда

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

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

Группа как арендатор

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

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

При последующем учете актив в форме права пользования амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, за исключением случаев, когда согласно договору аренды право собственности на базовый актив передается

Группе до конца срока аренды или если первоначальная стоимость актива в форме права пользования отражает исполнение Группой опциона на покупку. В таких случаях актив в форме права пользования амортизируется в течение срока полезного использования базового актива, который определяется с использованием подхода, применяющегося для основных средств. В дополнение к этому стоимость актива в форме права пользования периодически снижается на величину убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

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

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

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

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

прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

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

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

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

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

Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем

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

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

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

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

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

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

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

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

Расходы на выплату вознаграждений работникам

Социальный налог

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

Обязательные пенсионные взносы

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

Прочие долгосрочные вознаграждения работникам

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

Капитал

Дивиденды

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

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

Раскрытие информации о связанных сторонах

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

События после отчетной даты

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

Сегментная отчетность

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

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 обособленной основе.

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

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

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

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

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

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

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).

07

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Подход к формированию Отчета ..242

Приложение 2. Ключевые ESG-показатели.....244

Приложение 3. Индекс GRI250

Приложение 4. Индекс SASB Homebuilders.....257

Глоссарий.....260

Контактная информация.....262



Приложение 1. Подход к формированию Отчета

ПОДХОД К ВЫБОРУ СУЩЕСТВЕННЫХ ТЕМ

|GRI| 3-1, 3-2

Выявление существенных тем является важным шагом при подготовке Интегрированного годового отчета ЧК «BI Development» и проводится в соответствии с требованиями стандартов GRI и SASB Homebuilders. Этот процесс помогает определить и раскрыть темы, которые оказывают наибольшее влияние на деятельность Компании, интересы ее заинтересованных сторон и на устойчивое развитие в целом.

Этапы процесса определения существенных тем

1. Идентификация тем

На первом этапе проводится анализ внутренних и внешних факторов, влияющих на ЧКBI Development Ltd., включая:

- Нормативно-правовые требования и международные стандарты;
- Стратегию развития Компании;
- Ожидания и запросы заинтересованных сторон;
- Отраслевые тенденции и передовые практики;
- Анализ рисков и возможностей в сфере ESG.

2. Оценка значимости тем

Выявленные темы оцениваются с двух точек зрения: воздействий Компании на аспекты устойчивого развития и потенциального воздействия внешних и внутренних факторов на Компанию. В рамках этой работы оценивается:

- **Влияние на экономику, окружающую среду и общество** – рассматриваются масштаб и характер воздействия деятельности BI Development на устойчивое развитие.

- **Бенчмарк-анализ компаний строительной отрасли** – проанализированы зарубежные компании. Мы учитывали темы, которые были выбраны как существенные компаниями со схожей бизнес-моделью.
- **Значимость для заинтересованных сторон** – анализируются приоритетные темы, затрагивающие акционеров, партнеров, работников, местные сообщества и другие группы.
- **Рассмотрение ESG-рисков отрасли** – мы использовали стандарты GRI, SASB Homebuilders и критерии рейтинговых агентств, идентифицирующих ESG-риски для различных отраслей.

На этом шаге был создан предварительный список существенных тем.

3. Приоритизация тем

На основе оценки составляется список существенных тем, ранжированных по их значимости, и выбирается уровень отсеечения. Наиболее значимые темы включаются в отчет и служат основой для дальнейшей стратегической деятельности Компании.

4. Верификация и утверждение

Результаты анализа обсуждаются с руководством BI Development, чтобы гарантировать полноту и надежность выбора тем. Руководство BI Development получает информацию о существенных темах, которые необходимо раскрыть в Интегрированном отчете.

Регулярный пересмотр

Определение существенных тем представляет собой гибкий процесс, который регулярно пересматривается, чтобы учитывать изменения во внешней среде, стратегии Компании и ожиданиях заинтересованных сторон. Это обеспечивает актуальность информации и поддерживает прозрачность

взаимодействия BI Development с обществом. Таким образом, подход BI Development к выявлению существенных тем соответствует международным передовым практикам, что улучшает качество отчетности, укрепляет доверие заинтересованных сторон и способствует долгосрочной устойчивости деятельности Компании.

ПЕРЕЧЕНЬ СУЩЕСТВЕННЫХ ТЕМ

В Отчет ЧК BI Development Ltd. за 2025 год включены 14 тем, признанных существенными:

 Экономическая результативность	 Изменение климата
 Непрямые экономические воздействия	 Качество воздуха
 Практика закупок	 Отходы
 Деловая этика и противодействие коррупции	 Противодействие дискриминации и равные возможности
 Налоги	 Безопасность и охрана труда
 Энергия	 Обучение и образование
 Водные ресурсы	 Защита персональных данных

Приложение 2.
Ключевые ESG-показатели

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Созданная и распределенная прямая экономическая стоимость, млрд тенге

|GRI| 201-1

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	2025	2024	2023
1. Созданная прямая экономическая стоимость				
Суммарные доходы	млрд тенге	1 013,6	568,0	528,4
2. Распределенная экономическая стоимость				
Операционные расходы	млрд тенге	728,1	395,4	399,3
Заработная плата и льготы сотрудникам	млрд тенге	68,5	42,2	32,6
Инвестиции в сообщества	млрд тенге	11,9	11,0	7,6
Налоги, кроме подоходного	млрд тенге	34	24	17,9
Суммарные расходы	млрд тенге	891,5	472,6	457,4
Выплаты поставщикам капитала	млрд тенге	49	38,8	27,6
3. Нераспределенная экономическая стоимость	млрд тенге	122	56,7	43,4

СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Списочная численность персонала в разбивке по регионам, человек

|GRI| 2-7

КАТЕГОРИЯ	2025	2024	2023
Всего	4 117	2 924	2 285
По гендерным группам:			
Мужчины	2 385	1 952	1 534
Женщины	1 732	972	751
По регионам:			
г. Астана	2 528	2 053	1 762
г. Алматы	885	535	286
г. Шымкент	269	227	180
Атырауская область	96	48	25
Карагандинская область	24	7	0
Мангистауская область	-	5	19
Актюбинская область	-	1	0
За пределами Республики Казахстан	315	48	13
Итого	4 117	2 924	2 285

Списочная численность персонала в разбивке по форме занятости, человек

|GRI| 2-7

ПОКАЗАТЕЛЬ	2025	2024	2023
Постоянные работники (долгосрочный договор)	4 081	2 836	2 146
Мужчины	2 366	1 910	1 467
Женщины	1 715	926	679
Временные работники (срочный договор)	36	88	139
Мужчины	19	42	67
Женщины	17	46	72
Полная занятость	4 117	2 924	2 285
Мужчины	2 385	1 952	1 534
Женщины	1 732	972	751
Частичная занятость	-	-	-
Мужчины	-	-	-
Женщины	-	-	-
Негарантированные рабочие часы	-	-	-
Мужчины	-	-	-
Женщины	-	-	-

Показатели найма и текучести персонала в 2025 году, человек

|GRI| 401-1

КАТЕГОРИЯ	ПРИНЯТЫЕ НА РАБОТУ, ЧЕЛ.	КОЭФФИЦИЕНТ НОВЫХ СОТРУДНИКОВ, %	РАСТОРГНУТЫ ТД, ЧЕЛ.	КОЭФФИЦИЕНТ ТЕКУЧЕСТИ, %
Всего	1 672	41%	1 030	25%
По возрастным группам:				
до 30 лет	1 198	72%	569	55%
30–50	443	26%	439	43%
старше 50	31	2%	22	2%
По гендерным группам:				
Мужчины	1 183	71%	716	70%
Женщины	489	29%	314	30%
По регионам:				
г. Астана	994	59%	648	63%
г. Алматы	384	23%	173	17%
г. Шымкент	110	7%	67	7%
Атырауская область	35	2%	16	2%
Карагандинская область	4	0%	1	0%
Мангистауская область	–	0%	–	0%
Актюбинская область	1	0%	1	0%
За пределами Республики Казахстан	144	9%	124	12%

Количество нанятых работников в разбивке по возрасту, полу и регионам, человек

|GRI| 401-1

КАТЕГОРИЯ	2025	2024	2023
Всего	1 672	1 186	616
По возрастным группам:			
до 30 лет	1 198	834	380
30–50	443	325	211
старше 50	31	27	25
По гендерным группам:			
Мужчины	1 183	799	411
Женщины	489	387	205
По регионам:			
г. Астана	994	825	536
г. Алматы	384	257	41
г. Шымкент	110	66	22
Атырауская область	35	27	13
Карагандинская область	4	4	–
Мангистауская область	–	–	–
Актюбинская область	1	2	–
За пределами Республики Казахстан	144	5	2

Количество уволенных работников в разбивке по возрасту, полу и регионам, человек

|GRI| 401-1

КАТЕГОРИЯ	2025	2024	2023
Всего	1 030	656	732
По возрастным группам:			
до 30 лет	569	311	349
30–50	439	315	346
старше 50	22	30	37
По гендерным группам:			
Мужчины	716	458	552
Женщины	314	198	180
По регионам:			
г. Астана	648	511	596
г. Алматы	173	91	78
г. Шымкент	67	32	32
Атырауская область	16	6	11
Карагандинская область	1	1	–
Мангистауская область	–	5	1
Актюбинская область	1	2	–
За пределами Республики Казахстан	124	8	13

Процент высшего руководства в крупных регионах деятельности, нанятого из местного сообщества

|GRI| 202-2

ПОКАЗАТЕЛЬ	2025	2024	2023
Общее количество членов высшего руководства	37	48	43
Количество членов высшего руководства, нанятых из местного сообщества	37	47	41
Процент от общего числа	100%	98%	95%

Обучение работников вопросам охраны труда и техники безопасности

|GRI| 403-5

ПОКАЗАТЕЛЬ		2025	2024	2023
Для всех сотрудников:	Общее количество сотрудников	4 117	2 924	2 285
	i. Количество работников, прошедших внешнее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	1 830	1 800	1 630
	Процент работников, прошедших внешнее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	44%	78%	76%
	ii. Количество работников, прошедших внутреннее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	0	0	0
Для всех работников, которые не являются наемными работниками, но чья работа и/или рабочее место контролируется организацией:	Процент работников, прошедших внутреннее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	0	0	0
	Общее количество	19 371	17 966	16 549
	i. Количество работников, прошедших внешнее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	19 371	17 966	16 549
	Процент работников, прошедших внешнее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	100%	100%	100%
	ii. Количество работников, прошедших внутреннее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	0	0	0
	Процент работников, прошедших внутреннее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	0	0	0

Работники, охваченные системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте

|GRI| 403-8

ПОКАЗАТЕЛЬ		2025	2024	2023
Штатные сотрудники Компании	Общее количество	4 117	2 924	2 285
	i. Количество сотрудников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте	4 117	2 924	2 285
	Процент охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте	100%	100%	100%
	ii. Количество сотрудников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте, которая прошла внутренний аудит	0	0	0
	Процент охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте, которая прошла внутренний аудит	0%	0%	0%
	iii. Количество сотрудников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте, которая прошла внешний аудит или была сертифицирована внешней стороной	0	0	0
	Процент работников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте, которая прошла внешний аудит или была сертифицирована внешней стороной	0%	0%	0%
Для всех работников, которые не являются наемными работниками, но чья работа и/или рабочее место контролируется организацией:	Общее количество	19 371	17 966	16 549
	i. Количество работников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте	19 371	17 966	16 549
	Процент работников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте	100%	100%	100%
	ii. Количество работников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте, которая прошла внутренний аудит	0	0	0

Заболевания, связанные с трудовой деятельностью

|GRI| 403-10

ПОКАЗАТЕЛЬ		2025	2024	2023
Для всех сотрудников:	i. Число смертельных случаев в результате плохого состояния здоровья на работе	0	0	0
	Коэффициент смертельных случаев в результате плохого состояния здоровья на работе	0	0	0
	ii. Число случаев регистрируемых заболеваний, связанных с работой	0	0	0
	Коэффициент случаев регистрируемых заболеваний, связанных с работой	0	0	0
	iii. Основные виды профессиональных заболеваний	0	0	0
Для всех работников, которые не являются наемными работниками, но чья работа и/или рабочее место контролируется по организации:	i. Число смертельных случаев в результате плохого состояния здоровья на работе	0	0	0
	Коэффициент смертельных случаев в результате плохого состояния здоровья на работе	0	0	0
	ii. Число случаев регистрируемых заболеваний, связанных с работой	0	0	0
	Коэффициент случаев регистрируемых заболеваний, связанных с работой	0	0	0
	iii. Основные виды профессиональных заболеваний	0	0	0

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Выбросы загрязняющих веществ в атмосферу, тонн

|GRI| 305-7

ВЫБРОСЫ ЗАГРЯЗНЯЮЩИХ ВЕЩЕСТВ	2025	2024	2023
Оксиды азота (NOx)	31	99	35
Диоксид серы (SOx)	6	23	5
Твердые частицы (пыль)	460	748	556
Диоксид углерода (CO)	34	60	35
Летучие органические соединения (ЛОС)	653	628	525
Опасные загрязнители воздуха (ОЗВ)	0	0	0
Стойкие органические загрязнители (СОЗ)	0	0	0
Прочие загрязняющие вещества	34	52	55
Итого	1 218	1 610	1 211

Примечание: данные за 2024 год уточнены по сравнению с ранее раскрытой информацией в связи с корректировкой исходных данных, использованных при расчете показателя.

Приложение 3. Индекс GRI

Заявление о применении	ЧК «BI Development» Ltd. представила отчетность в соответствии со Стандартами GRI за период с 1 января по 31 декабря 2025 года
Использованный GRI 1	GRI 1: Основания 2021
Применимый отраслевой стандарт (-ы) GRI	Неприменимо

СТАНДАРТ GRI	РАСКРЫТИЕ	РАЗДЕЛ, СТР.	ИСКЛЮЧЕНИЯ		
			ОТСУТСТВУЮЩЕЕ ТРЕБОВАНИЕ (-Я)	ПРИЧИНА	ПОЯСНЕНИЕ
GRI 2 Общие раскрытия 2021	1. Организация и практика отчетности				
	2-1 Сведения об организации	4, 262			
	2-2 Предприятия, включенные в отчетность организации в области устойчивого развития	10			
	2-3 Период отчетности, периодичность и контактное лицо	10, 252			
	2-4 Пересмотр информации	-	Не раскрывается	Неприменимо	
	2-5 Внешнее заверение	-			Независимое внешнее заверение нефинансовой информации за 2025 год не проводилось. Компания планирует внешнее заверение нефинансовой информации в будущем.
	2. Деятельности и работники				
	2-6 Деятельность, цепочка создания стоимости и другие деловые отношения	8, 34			
	2-7 Работники	59, 245			
	2-8 Работники, которые не являются работниками организации	-	Показатель не раскрывается	Информация недоступна	Компания продолжит работу над сбором данных.
	3. Управление				
	2-9 Структура и состав органов управления	116			
	2-10 Выдвижение и выбор высшего руководящего органа	116			
	2-11 Председатель высшего руководящего органа	116			
	2-12 Роль высшего руководящего органа в надзоре за управлением воздействием	58			

СТАНДАРТ GRI	РАСКРЫТИЕ	РАЗДЕЛ, СТР.	ИСКЛЮЧЕНИЯ		
			ОТСУТСТВУЮЩЕЕ ТРЕБОВАНИЕ (-Я)	ПРИЧИНА	ПОЯСНЕНИЕ
	2-13 Делегирование ответственности за управление воздействиями	58, 59			
	2-14 Роль высшего руководящего органа в отчетности в области устойчивого развития	58			
	2-15 Конфликт интересов	116, 122			
	2-16 Передача информации о важнейших проблемах	128			
	2-17 Коллективные знания высшего руководящего органа	120			
	2-18 Оценка эффективности работы высшего руководящего органа	121			
	2-19 Политика вознаграждения	121			
	2-20 Процесс определения размера вознаграждения	121			
	2-21 Коэффициент годового общего вознаграждения	-	Не раскрывается	Недоступно	Информация не подлежит раскрытию.
	4. Стратегия, политики и практики				
	2-22 Заявление в области устойчивого развития	14, 16			
	2-23 Приверженность политикам	89			
	2-24 Выполнение взятых на себя обязательств	89			
	2-25 Процессы по устранению негативных воздействий	89, 128			
	2-26 Механизмы обращения за советом и выражения озабоченности	128			
	2-27 Соблюдение законов и нормативных актов	-	Не раскрывается	Недоступно	Информация не подлежит раскрытию.
	2-28 Членство в ассоциациях	-			Группа является членом Ассоциации застройщиков Казахстана.
	5. Взаимодействие с заинтересованными сторонами				
	2-29 Подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами	25			
	2-30 Коллективные договоры	-	Не раскрывается	Неприменимо	В настоящее время у Компании нет коллективных договоров.
ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУЩЕСТВЕННЫХ ТЕМ					
GRI 3 Существенные темы 2021	3-1 Процесс определения существенных тем	232			
	3-2 Перечень существенных тем	232			

СТАНДАРТ GRI	РАСКРЫТИЕ	РАЗДЕЛ, СТР.	ИСКЛЮЧЕНИЯ		
			ОТСУТСТВУЮЩЕЕ ТРЕБОВАНИЕ (-Я)	ПРИЧИНА	ПОЯСНЕНИЕ
ЭКОНОМИЧЕСКАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ					
GRI 3 Суще- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	242			
GRI 201 Эконо- мическая результативность 2016	201-1 Прямая экономическая стоимость, созданная и распределенная	242			
НЕПРЯМЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВОЗДЕЙСТВИЯ					
GRI 3 Суще- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	91			
GRI 203 Непрямые экономи- ческие воздей- ствия 2016	203-1 Инвестиции в инфраструктуру и поддержка услуг	93			
	203-2 Значительные непрямые экономические воздействия	93			
ПРАКТИКА ЗАКУПОК					
GRI 3 Суще- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	138			
GRI 204 Практика закупок 2016	204-1 Доля расходов на местных поставщиков	138			
ДЕЛОВАЯ ЭТИКА И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ					
GRI 3 Суще- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	128			
GRI 205 Противо- действие коррупции 2016	205-1 Операции, оцененные на риски, связанные с коррупцией	128			
	205-2 Информирование и обучение по вопросам антикоррупционной политики и процедур	128			
	205-3 Подтвержденные случаи коррупции и предпринятые меры	128			
GRI 206: Антикон- курентное поведение 2016	206-1 Судебные иски за антиконкурентное поведение, антимонопольную и монопольную практику	-	--	--	В отчетном году судебных исков за нарушение ан- тиконкурентного законодательства не предъявлялось.
НАЛОГИ					
GRI 3 Суще- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	136			

СТАНДАРТ GRI	РАСКРЫТИЕ	РАЗДЕЛ, СТР.	ИСКЛЮЧЕНИЯ		
			ОТСУТСТВУЮЩЕЕ ТРЕБОВАНИЕ (-Я)	ПРИЧИНА	ПОЯСНЕНИЕ
GRI 207 Налоги 2019	207-1 Подход к налогообложению	136			
	207-2 Налоговое управление, контроль и управление рисками	136			
	207-3 Взаимодействие с заинтересованными сторонами и управление проблемами, связанными с налогообложением	136			
ЭНЕРГИЯ					
GRI 3 Суще- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	109			
GRI 302 Энергия 2016	302-1 Потребление энергии внутри организации	109	b. Совокупное потребление топлива внутри организации из возобновляемых источников энергии с, d. Совокупный объем реализованной энергии	Неприменимо	Компания не потребляет топливо из возобновляемых источников. Компания не продает энергию третьим сторонам.
ВОДНЫЕ РЕСУРСЫ					
GRI 3 Суще- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	104			
GRI 303 Вода и сбросы 2018	303-1 Взаимодействие с водой как с общим ресурсом	104			
	303-2 Управление воздействиями, связанными с водоотведением	104			
	303-3 Водозабор	104			
	303-4 Сброс воды	104			
	303-5 Потребление воды	104			
ИЗМЕНЕНИЕ КЛИМАТА					
GRI 3 Суще- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	107			
GRI 305 Эмиссии 2016	305-1 Прямые выбросы парниковых газов (область Охвата 1)	107	с. Выбросы биогенного CO2 d. Базовый год для расчетов	Неприменимо	Компания не генерирует выбросов биогенного CO2. Базовый год не установлен, планируется в будущем.
	305-2 Косвенные энергетические выбросы парниковых газов (область Охвата 2)	107	d. Базовый год для расчетов	Информация недоступна	Базовый год не установлен, планируется в будущем.

СТАНДАРТ GRI	РАСКРЫТИЕ	РАЗДЕЛ, СТР.	ИСКЛЮЧЕНИЯ		
			ОТСУТСТВУЮЩЕЕ ТРЕБОВАНИЕ (-Я)	ПРИЧИНА	ПОЯСНЕНИЕ
КАЧЕСТВО ВОЗДУХА					
GRI 3 Суще- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	106			
GRI 305 Эмиссии 2016	305-7 Оксиды азота (NOx), оксиды серы (SOx) и другие значительные выбросы в атмосферу	106, 249	а.iii. Стойкие органические загрязнители (CO3) а. v. Опасные загрязнители воздуха (ОЗВ)	Неприменимо	В Компании отсутствуют выбросы стойких органических загрязнителей (CO3). В Компании отсутствуют опасные загрязнители воздуха (ОЗВ).
ОТХОДЫ					
GRI 3 Суще- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	101			
GRI 306 Отходы 2020	306-1 Образование отходов и значительное воздействие, связанное с отходами	101			
	306-2 Управление значительными воздействиями, связанными с отходами	101			
	306-3 Образовавшиеся отходы	101			
ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ ДИСКРИМИНАЦИИ И РАВНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ					
GRI 3 Суще- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	59			
GRI 202: Присут- ствие на рынке 2016	202-2 Доля высшего руководства, нанятого из местного сообщества	247	--	--	100% руководителей являются гражданами Казахстана.
GRI 401 Занятость 2016	401-1 Найм новых сотрудников и текучесть кадров	59, 246, 247			
	401-2 Льготы, предоставляемые работникам, работающим на условиях полной занятости, которые не предоставляются временным работникам условиях или работникам на условиях неполной занятости	76			

СТАНДАРТ GRI	РАСКРЫТИЕ	РАЗДЕЛ, СТР.	ИСКЛЮЧЕНИЯ		
			ОТСУТСТВУЮЩЕЕ ТРЕБОВАНИЕ (-Я)	ПРИЧИНА	ПОЯСНЕНИЕ
	401-3 Отпуск по уходу за ребенком	76	е. Коэффициенты возвращения и удержания со- трудников, вос- пользовавшихся отпуском по уxo- ду за ребенком, в разрезе пола	Информация недоступна	Компания не раскрывает коэффициенты возвращения и удержания сотрудников после выхода из отпуска по уходу за ребенком. Компания планирует внедрение подхода к расчету в будущем.
GRI 405 Разноо- бразие и равные возможно- сти 2016	405-1 Разнообразие руководящих органов и персонала	64, 116			
GRI 406 Недопу- щение дискрими- нации 2016	406-1 Случаи дискриминации и предпринятые корректирующие действия	64			В отчетном периоде случаи дискриминации не зафиксированы.
БЕЗОПАСНОСТЬ И ОХРАНА ТРУДА					
GRI 3 Сущес- ственные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	82			
GRI 403 Охрана труда и безопас- ность 2018	403-1 Система управления охраной труда и промышленной безопасностью	82			
	403-2 Идентификация опасности, оценка рисков, расследование несчастных случаев	83			
	403-3 Службы охраны труда	87			
	403-4 Участие работников, консультации и коммуникации по вопросам охраны труда и безопасности труда	86			
	403-5 Обучение работников по вопросам охраны труда и безопасности труда	87, 248			
	403-6 Продвижение здоровья работников	87			
	403-7 Предотвращение и смягчение последствий для здоровья и безопасности труда, непосредственно связанных деловыми отношениями	84			
	403-8 Работники, охваченные системой управления вопросами охраны труда и безопасности труда	82, 248			

СТАНДАРТ GRI	РАСКРЫТИЕ	РАЗДЕЛ, СТР.	ИСКЛЮЧЕНИЯ		
			ОТСУТСТВУЮЩЕЕ ТРЕБОВАНИЕ (-Я)	ПРИЧИНА	ПОЯСНЕНИЕ
	403-9 Производственные травмы	84	b. Количество отработанных часов	Нет данных	Компания не ведет учет отработанных часов для всех работников, которые не являются штатными работниками, но чья работа и/или рабочее место контролируется Компанией. Компания продолжит работу над сбором данных показателей.
	403-10 Профессиональное заболевание	87, 249			
ОБУЧЕНИЕ И ОБРАЗОВАНИЕ					
GRI 3	3-3 Управление существенными темами	70			
GRI 404	404-1 Среднее количество часов обучения в год на одного работника	70			
	404-2 Программы повышения квалификации работников и программы помощи при переходе на другие должности	70			
	404-3 Процент работников, получающих регулярные оценки производительности и развития карьеры	70			
ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ					
GRI 3	3-3 Управление существенными темами	141			
GRI 418	418-1 Обоснованные жалобы на нарушение неприкосновенности частной жизни клиентов и потерю их данных	141			

Приложение 4. Индекс SASB Homebuilders

В данном разделе представлены ключевые метрики и темы, отражающие экологические аспекты нашей деятельности, в соответствии со стандартом учета устойчивого развития для застройщиков жилой недвижимости, разработанным Советом по стандартам устойчивого

развития (SASB). Раскрытие информации по экологическим показателям осуществляется также в соответствии с требованиями глобальной инициативы по отчетности (GRI), что обеспечивает комплексный подход к оценке устойчивого развития Группы.

Метрики деятельности

КОД	МЕТРИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	КАТЕГОРИЯ	2025	2024	2023
IF-HB-000.A	Количество контролируемых участков	Количественный	2 311 участков	1 207 участков	866 участков
IF-HB-000.B	Количество сданных жилых объектов	Количественный	19 436 квартир	16 077 квартир	13 321 квартира
IF-HB-000.C	Количество активных продаваемых жилых комплексов	Количественный	В разработке	В разработке	В разработке

Использование земель и экологические воздействия

КОД	МЕТРИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	КАТЕГОРИЯ	2025	2024	2023
IF-HB-160a.1	Количество (1) участков, сданных на редевелопмент-территориях	Количественный	18 участков (13,4 га)	9 участков (9,5 га)	9 участков (9,3 га)
	Количество (2) домов, сданных на редевелопмент-территориях	Количественный	18 домов (22%)	9 домов (16%)	9 домов (17%)
IF-HB-160a.2 ¹	Количество (1) участков, сданных в районах с высоким или крайне высоким исходным уровнем водного стресса	Количественный	14 участков (8,69 га)	1 участок (0,08 га)	0 участков (0 га)
	Количество (2) домов, сданных в районах с высоким или крайне высоким исходным уровнем водного стресса	Количественный	15 домов	1 дом	0 домов
IF-HB-160a.3	Общая сумма денежных убытков в результате судебных разбирательств, связанных с экологическим законодательством	Количественный	В разработке	В разработке	В разработке
IF-HB-160a.4	Описание процесса интеграции экологических аспектов при выборе участка, проектировании и строительстве	Качественный	Экологические аспекты интегрируются в процесс выбора земельных участков и предпроектной оценки при реализации проектов. Оценка ключевых экологических факторов осуществляется на ранней стадии планирования и используется при принятии проектных и инженерных решений. Подробная информация представлена в разделе «Землепользование».		

¹ Данные за 2023 и 2024 годы были пересчитаны в связи с уточнением методологического подхода.

Охрана труда и техника безопасности на рабочем месте

КОД	МЕТРИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	КАТЕГОРИЯ	2025	2024	2023
IF-HB-320a.1	(1) Общий коэффициент производственного травматизм (TRIR) для: (a) штатных сотрудников (b) подрядчиков	Количественный	a) TRIR = 0 b) н/д	a) TRIR = 0 b) н/д	a) TRIR = 0 b) н/д
	(2) коэффициент смертельных случаев для: (a) штатных сотрудников (b) подрядчиков	Количественный	a) TRIR = 0 b) н/д	a) TRIR = 0 b) н/д	a) TRIR = 0 b) н/д

Проектирование для эффективного использования ресурсов

КОД	МЕТРИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	КАТЕГОРИЯ	2025	2024	2023
IF-HB-410a.1	Количество домов с подтвержденным классом энергоэффективности и (2) средний рейтинг	Количественный	В разработке	В разработке	В разработке
IF-HB-410a.2	Доля установленных сантехнических приборов, сертифицированных по стандарту водоеффективности	Количественный	18%	2,4%	0%
IF-HB-410a.3	Количество сданных домов, сертифицированных по стороннему стандарту комплексного экологического строительства	Количественный	В разработке	В разработке	В разработке
IF-HB-410a.4	Описание рисков и возможностей, связанных с включением ресурсной эффективности в проектирование домов, и способы информирования клиентов о преимуществах	Качественный	Ресурсная эффективность в проектировании домов рассматривается Компанией как фактор конкурентоспособности и устойчивого спроса. Для управления соответствующими рисками BI Development учитывает энерго- и водоеффективные решения при проектировании объектов и информирует покупателей о преимуществах эксплуатации жилья. Подробная информация представлена в разделе «Изменение климата и энергоэффективность» .		

Влияние новых разработок на сообщество

КОД	МЕТРИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	КАТЕГОРИЯ	2025	2024	2023
IF-HB-410b.1	Описание того, как близость и доступ к инфраструктуре, услугам и экономическим центрам влияет на выбор площадки и проектные решения	Качественный	Выбор земельных участков осуществляется с учетом доступности транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры, а также близости к экономическим центрам. Данные факторы учитываются при принятии решений о размещении и параметрах застройки и позволяют учитывать особенности городской среды и интересы местных сообществ.		
IF-HB-410b.2	Количество (1) участков, введенных в эксплуатацию на инфил-территориях	Количественный	8 участков (13,5 га)	29 участков (26,3 га)	27 участков (21,1 га)
	Количество (2) домов, введенных в эксплуатацию на инфил-территориях	Количественный	8 домов (10%)	29 домов (50%)	27 домов (52%)
IF-HB-410b.3	(1) Количество домов, введенных в эксплуатацию в компактных застройках, и (2) средняя плотность	Количественный	В разработке	В разработке	В разработке

Адаптация к изменению климата

КОД	МЕТРИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	КАТЕГОРИЯ	2025	2024	2023
IF-HB-420a.1 ²	Количество участков, расположенных в зонах затопления раз в 100 лет	Количественный	63 участка (55,1 га)	53 участка (41,8 га)	16 участков (9,3 га)
IF-HB-420a.2	Описание анализа подверженности рискам, связанным с изменением климата, степени системной подверженности портфеля и стратегий по снижению рисков	Качественный	В разработке	В разработке	В разработке

2 Данные за 2023 и 2024 годы были пересчитаны в связи с уточнением методологического подхода.

Глоссарий

АБН – автобетононасос

АВВЭ – акт ввода в эксплуатацию

АО КазНИИСА – Государственный научно-исследовательский и проектный институт в области эффективного развития комплексного строительства Казахстана

АУП – административно-управленческий персонал

БиоТ – Безопасность и охрана труда

БМС – Системы управления зданиями

ВВП – валовой внутренний продукт

ГВС – горячее водоснабжение

ГДж – гигаДжоуль

ГПХ – договор гражданско-правового характера

ГЧП – государственно-частное партнерство

АДУ – договор долевого участия

ЗУ – земельный участок

ИБ – информационная безопасность

ИТП – индивидуальный тепловой пункт

ИТР – инженерно-технические работники

КБТУ – Казахстанско-Британский технический университет

КГД – Комитет государственных доходов

КНУП – Корпоративная налоговая учетная политика

ЛОС – летучие органические соединения

МСФО (IFRS) – Международные стандарты финансовой отчетности

МТСЗН – Министерство труда и социальной защиты населения Республики Казахстан

МФЦА – Международный финансовый центр «Астана»

НБРК – Национальный Банк Республики Казахстан

НБК – наружные водопроводные канализации

НДС – налог на добавленную стоимость

НУ – Назарбаев Университет

ОЗВ – опасные загрязнители воздуха

ООН – Организация Объединенных Наций

ПВКС – пневматическая система сбора отходов

ПГ – парниковые газы

ППР – План производства работ

ПТО – Производственно-технический отдел

РФ – Российская Федерация

СВА – Служба внутреннего аудита

СВК – средства коллективной защиты

СИЗ – средства индивидуальной защиты

СУР – Система управления рисками

ТМЦ – товарно-материальные ценности

ТП – трансформаторные подстанции

ТС – тепловые сети

УСП – Стандарты управления проектами

ЧС – чрезвычайная ситуация

ЗОЖ – здоровый образ жизни

ЖК – жилой комплекс

ЦСО – Центр социального обслуживания

АССА – Ассоциация сертифицированных присяжных бухгалтеров

AlmaU – Алматы Менеджмент Университет

BIU – BI University

BIM – Технология информационного моделирования

CH4 – метан

CFO – финансовый директор

CO – монооксид углерода

CO2 – диоксид углерода

DLP – защита от утечек информации

EBITDA – прибыль компании до вычета налогов, процентов по кредитам и амортизации

EDR – обнаружения, расследования и реагирования на сложные киберугрозы

ENQA – Европейская ассоциация по обеспечению качества в высшем образовании

ENR – Новости гражданского строительства и инженерно-технических работ

EQAR – Европейский реестр обеспечения качества высшего образования

eNPS – Индекс чистой лояльности сотрудников

FF – Финансы для профессионалов

GRI – Глобальная инициатива по отчетности

GPS – Система глобального позиционирования

IAAR – Независимое агентство аккредитации и рейтинга

IPMA – Международная ассоциация управления проектами

IoT – Интернет вещей

ISA – Международные стандарты аудита

KPI – Ключевые показатели эффективности деятельности

LMP – Программы управления ликвидности

LTIFR – Коэффициент частоты травм с временной потерей трудоспособности

MBA – магистр делового администрирования

NOx – оксиды азота

NPS – Индекс потребительской лояльности

N2O – закись азота

PAM – Управление привилегированным доступом

PDI – Индивидуальное обсуждение развития

ROCE – Рентабельность примененного капитала

ROE – Рентабельность собственного капитала

SASB – Совет по стандартам устойчивого развития

SOC – Центр операционной безопасности

SOx – диоксид серы

TRIR – Общий коэффициент инцидентов

VaR – Стоимость под риском

WRI – Институт мировых ресурсов

Контактная информация

|GRI| 2-1

Частная компания BI Development Ltd.

Республика Казахстан, г. Астана, район Нұра, улица Сығанақ, строение 17М

Тел.: +7 (777)-611-19-95

E-mail: pr@bi.group, ir@bi.group

Интернет-ресурс: www.bi.group

|GRI| 2-3

Обратная связь

По всем вопросам, с комментариями и предложениями относительно Интегрированного годового отчета вы можете обратиться к работникам ЧК BI Development Ltd.:

Юридический Отдел

Тастыбаев Рустам

(Корпоративный Секретарь)

Тел.: +7 (700) 000-39-00

E-mail: tastybaev_r@bi.group

Отдел Управления Корпоративных Финансов

Лауланов Айбек

Тел.: +7 (701) 777-14-61

E-mail: laulanov_a@bi.group

Отдел Внешних Коммуникаций

Абашева Луиза

Тел.: +7 (701)-933-70-63

E-mail: abasheva_l@bi.group

Аудитор

Филиал ТОО KPMG Audit В МФЦА

Казахстан, Z00E5K5, Астана ул. Гейдара Алиева, 16

E-mail: company@kpmg.kz

