

Холдинг «VI Development»
Консолидированная финансовая отчетность

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКИЙ ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ.....	3-6
--	-----

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Консолидированный отчет о финансовом положении	6-7
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	9-10
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	12-72



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

Товарищество с ограниченной ответственностью «КПМГ Аудит»
Казахстан, А25D6Т5, Алматы,
пр. Достык, 180,
E-mail: company@kpmg.kz

Аудиторский отчет независимых аудиторов

Учредителям Холдинга «BI Development»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Холдинга «BI Development» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными 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.

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

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

«КПМГ Аудит» ЖШС, Қазақстан Республикасы заңнамасына сәйкес тіркелген компания, жауапкершілігі өз қатысушыларының келіпдіктерімен шектелген KPMG International Limited жекеше ағылшын компаниясының құрамына кіретін KPMG тәуелсіз фирмалары жаһандық ұйымының қатысушысы.

ТОО «КПМГ Аудит», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Казахстан, участник глобальной организации независимых фирм KPMG, входящих в KPMG International Limited, частную английскую компанию с ответственностью, ограниченной гарантиями своих участников.

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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


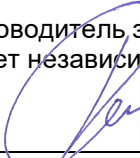
В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

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

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

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



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



Демет'ев С.А.
Сертифицированный аудитор
Республики Казахстан,
Квалификационное свидетельство аудитора
№ МФ-0000086 от 27 августа 2012 года

ТОО «КПМГ Аудит»

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



Демет'ев С.А.
Генеральный директор ТОО «КПМГ Аудит»,
действующий на основании Устава

13 мая 2022 года

Холдинг «BI Development»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

По состоянию на 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	14,911,450	13,616,142
Активы в форме права пользования	14	3,423,372	3,765,522
Инвестиционная недвижимость	6	2,356,982	1,561,230
Нематериальные активы		256,310	353,390
Инвестиции в совместные и ассоциированные организации	12	573,329	41
Инвестиции в финансовые активы		86,208	86,148
Займы выданные	7	-	29,170
Банковские вклады	8	23,750	682,792
Залоговые депозиты, ограниченные в использовании	8	3,079,737	3,326,232
Авансы выданные	9	89,694	479,254
Отложенные налоговые активы	32	6,132,041	4,810,702
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	1,156,078	1,560,430
		32,088,951	30,271,053
Оборотные активы			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	26,900,412	25,737,692
Авансы выданные	9	44,776,149	12,842,651
Активы по договору		1,067,867	-
Займы выданные	7	29,623,124	26,598,418
Запасы	10	417,769,729	242,444,004
НДС к возмещению		2,859,657	2,395,968
Банковские вклады	8	44,671,471	49,860,765
Денежные средства и их эквиваленты	13	51,064,929	52,408,423
Предоплата по подоходному налогу		1,177,790	-
Прочие финансовые активы	15	7,157,405	3,511,001
Прочие краткосрочные активы		978,464	75,700
		628,046,997	415,874,622
Итого активы		660,135,948	446,145,675
Капитал и обязательства			
Капитал			
Уставный капитал	16	128	128
Нераспределенная прибыль		58,786,869	57,952,953
Итого капитал, причитающийся собственникам		58,786,997	57,953,081
Неконтролирующая доля участия		-	(152,191)
Итого капитал		58,786,997	57,800,890

Учетная политика и примечания на страницах с 12 по 72 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Холдинг «BI Development»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

По состоянию на 31 декабря 2021 года

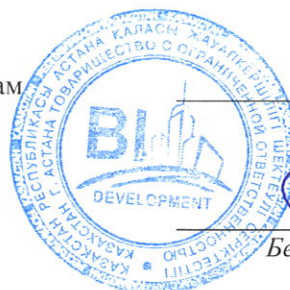

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Долгосрочные обязательства			
Займы полученные	17	25,542,048	16,613,401
Резервы	18	2,819,107	4,423,348
Гарантийные удержания	19	3,777,307	2,466,515
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	7,145,761	451,774
Обязательства по аренде	21	3,573,647	3,783,437
Отложенные налоговые обязательства	32	210,596	64,560
		43,068,466	27,803,035
Краткосрочные обязательства			
Займы полученные	17	37,888,392	21,053,713
Резервы	18	8,744,722	5,408,500
Гарантийные удержания	19	3,040,516	2,742,161
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	61,076,709	29,902,901
Обязательства по аренде	21	209,790	184,837
Обязательства по договору	22	436,711,688	285,096,453
Авансы полученные	23	698,728	486,551
Дивиденды к уплате	16	136,575	6,665,810
Подоходный налог к уплате		5,078,337	7,159,765
НДС к уплате		1,819,316	1,270,297
Текущие налоговые обязательства		567,324	386,724
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	15	2,078,692	-
Прочие краткосрочные обязательства		229,696	184,038
		558,280,485	360,541,750
Итого обязательства		601,348,951	388,344,785
Итого капитал и обязательства		660,135,948	446,145,675

Исполняющий обязанности Генерального директора



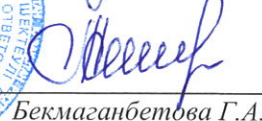
Чернышов М.В.

Заместитель генерального директора по финансам

Ембергенов Р.А.

Заместитель главного бухгалтера



Бекмаганбетова Г.А.

Учетная политика и примечания на страницах с 12 по 72 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Холдинг «BI Development»

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

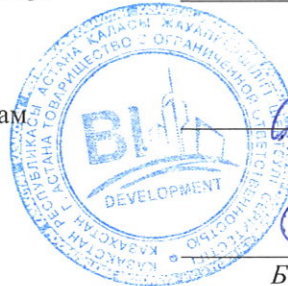
За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
Выручка	24	318,267,776	262,262,253
Себестоимость реализации	25	(264,428,099)	(203,053,702)
Валовая прибыль		53,839,677	59,208,551
Расходы по реализации	26	(5,600,148)	(4,362,756)
Общие и административные расходы	27	(24,879,263)	(15,959,966)
Убыток от обесценения финансовых активов, нетто	35	(3,625,687)	(289,445)
Прочие операционные доходы	28	3,624,956	3,288,733
Прочие операционные расходы	29	(2,656,584)	(3,997,027)
Результат операционной деятельности		20,702,951	37,888,090
Курсовая разница, нетто		(181,204)	312,761
Финансовые доходы	30	4,632,889	3,407,857
Финансовые расходы	31	(3,655,939)	(2,781,698)
Доля в прибыли/(убытке) совместных и ассоциированных организаций, за минусом подоходного налога	12	2,622	(243,273)
Прибыль до налогообложения		21,501,319	38,583,737
Расходы по подоходному налогу	32	(6,581,840)	(8,174,138)
Прибыль за год		14,919,479	30,409,599
Прибыль за год, относимая на:			
Собственников		15,032,326	30,473,052
Неконтролирующую долю участия		(112,847)	(63,453)
		14,919,479	30,409,599

Исполняющий обязанности Генерального директора

Чернышов М.В.

Заместитель генерального директора по финансам



Ембергенов Р.А.

Заместитель главного бухгалтера

Бекмаганбетова Г.А.

Учетная политика и примечания на страницах с 12 по 72 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	<i>2021 год</i>	<i>2020 год</i>
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Поступления денежных средств:			
Поступления и авансы, полученные от покупателей		458,096,294	310,177,579
Прочие поступления		914,543	764,150
Итого поступление денежных средств		459,010,837	310,941,729
Выбытия денежных средств:			
Платежи и авансы поставщикам за товары и услуги		(421,393,657)	(216,476,110)
Выплаты заработной платы работникам		(12,094,457)	(7,666,701)
Налоги и прочие платежи в бюджет		(11,399,745)	(5,878,725)
Выплата корпоративного подоходного налога		(10,731,592)	(2,178,766)
Прочие выбытия денежных средств		(2,465,586)	(2,184,793)
Итого отток денежных средств		(458,085,037)	(234,385,095)
Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности		925,800	76,556,634
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Поступления денежных средств:			
Поступления от продажи основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		2,940,645	569,618
Перевод с денежных средств, ограниченных в использовании		246,495	-
Снятия с банковских вкладов		453,339,392	113,373,958
Продажа ценных бумаг		7,522,345	-
Поступления от вознаграждений от банковских вкладов		3,010,221	2,076,943
Поступления от вознаграждений по займам выданным		-	22,832
Поступления от погашения выданных займов	7	34,065,333	36,578,753
Итого поступление денежных средств		501,124,431	152,622,104
Выбытия денежных средств:			
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		(6,153,903)	(8,270,796)
Выдача займов	7	(44,291,434)	(17,203,480)
Перевод в залоговые депозиты, ограниченные в использовании		-	(3,163,587)
Размещение банковских вкладов		(447,491,056)	(143,751,269)
Покупка ценных бумаг по операциям РЕПО		(10,917,844)	(3,511,001)
Инвестиции в совместные и ассоциированные организации		(569,650)	(455,602)
Выбытие денежных средств при продаже дочерних организаций		(216)	(83,839)
Итого отток денежных средств		(509,424,103)	(176,439,574)
Чистое использование денежных средств в инвестиционной деятельности		(8,299,672)	(23,817,470)

Учетная политика и примечания на страницах с 12 по 72 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Холдинг «BI Development»

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

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Поступления денежных средств:			
Привлечение финансовой помощи	17	11,945,188	6,850,964
Поступление денежных средств по операциям РЕПО	15	2,020,306	-
Привлечение займов от третьих сторон	17	1,500,000	-
Привлечение банковских займов	17	18,780,043	14,409,560
Прочие поступления от учредителей		-	1,134,109
Выпуск облигаций	17	16,525,254	-
Итого поступление денежных средств		50,770,791	22,394,633
Выбытия денежных средств:			
Погашение банковских займов	17	(21,507,674)	(12,325,606)
Выплата вознаграждений по займам полученным	17	(3,333,281)	(3,206,502)
Выплата обязательств и вознаграждения по аренде	21	(672,155)	(672,157)
Погашение займов, полученных от связанных сторон	17	(4,325,083)	(24,684,177)
Погашение займов, полученных от третьих сторон	17	-	(1,812,651)
Выплата дивидендов	16	(15,129,235)	(11,994,000)
Итого отток денежных средств		(44,967,428)	(54,695,093)
Чистое поступление / (использование) денежных средств в финансовой деятельности		5,803,363	(32,300,460)
Чистое (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов			
		(1,570,509)	20,438,704
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	13	52,408,423	31,669,541
Переоценка денежных средств в иностранной валюте		203,944	325,036
Влияние резерва ОКУ на денежные средства и их эквиваленты	13	23,071	(24,858)
Денежные средства и их эквиваленты, на конец года	13	51,064,929	52,408,423

РАСКРЫТИЕ ЗНАЧИТЕЛЬНЫХ НЕДЕНЕЖНЫХ ОПЕРАЦИЙ:

В 2021 году уменьшение займов выданных было произведено за счет взаимозачета с обязательствами по договору на сумму 106,310 тыс. тенге, торговой и прочей кредиторской задолженностью на сумму 3,323,800 тыс. тенге, займами полученными на сумму 1,392,683 тыс. тенге, а также за счет перевода в торговую и прочую дебиторскую задолженность на сумму 1,241,737 тыс. тенге.

В 2021 году уменьшение займов полученных было произведено за счет взаимозачета с торговой и прочей дебиторской задолженностью на сумму 5,856,676 тыс. тенге, займами выданными на сумму 1,392,683 тыс. тенге, а также за счет перевода в авансы полученные на сумму 351,589 тыс. тенге. (Примечание 17).

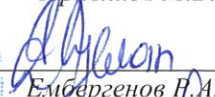
В течение 2021 года Группа провела ряд других незначительных неденежных операций.

Исполняющий обязанности Генерального директора



Чернышов М.В.

Заместитель генерального директора по финансам



Ембергенов Ф.А.

Заместитель главного бухгалтера



Бекмаганбетова Г.А.

Учетная политика и примечания на страницах с 12 по 72 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Холдинг «BI Development»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, причитающийся собственникам	Неконтролирующая доля участия	Итого
На 1 января 2020 года		174,538	80,924,014	81,098,552	-	81,098,552
Операции с собственниками						
Приобретения под общим контролем	16	(174,410)	-	(174,410)	-	(174,410)
Дивиденды	16	-	(16,659,810)	(16,659,810)	-	(16,659,810)
Прочие распределения учредителям	16	-	(38,520,705)	(38,520,705)	-	(38,520,705)
Операции под общим контролем			1,736,402	1,736,402	-	1,736,402
Итого операций с собственниками		(174,410)	(53,444,113)	(53,618,523)	-	(53,618,523)
Приобретение дочерней организации		-	-	-	(88,738)	(88,738)
Прибыль и общий совокупный доход за год		-	30,473,052	30,473,052	(63,453)	30,409,599
На 31 декабря 2020 года		128	57,952,953	57,953,081	(152,191)	57,800,890
Операции с собственниками						
Дивиденды	16	-	(8,600,000)	(8,600,000)	-	(8,600,000)
Прочие распределения учредителям	16	-	(5,333,372)	(5,333,372)	-	(5,333,372)
Итого операций с собственниками		-	(13,933,372)	(13,933,372)	-	(13,933,372)
Выбытие дочерней организации	33	-	(265,038)	(265,038)	265,038	-
Прибыль и общий совокупный доход за год		-	15,032,326	15,032,326	(112,847)	14,919,479
На 31 декабря 2021 года		128	58,786,869	58,786,997	-	58,786,997

Исполняющий обязанности Генерального директора

Чернышов М.В.

Заместитель генерального директора по финансам

Емберженов Р.А.

Заместитель главного бухгалтера

Бекмаганбетова Г.А.



ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИЗа год, закончившийся 31 декабря 2021 года

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ТОО «VI Development» (далее – «Компания») и организации, входящие в состав данной консолидированной финансовой отчетности и перечисленные в Примечании 36 (далее совместно – «Группа» или Холдинг «VI Development») являются структурным подразделением, подконтрольным VI Group, которая состоит из организаций, находящихся под общим управленческим контролем Частной компании «VI Group» Ltd.

ТОО «VI-Development» исполняет функции управляющей компании в составе Группы.

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

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

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

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена к выпуску Генеральным директором, Заместителем Генерального директора по финансам и Заместителем главного бухгалтера Группы 13 мая 2022 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 в совокупности с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Неустойчивость цены нефти на мировых рынках и пандемия коронавирусной инфекции также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

2 января 2022 года в Западном Казахстане начались протесты, связанные с повышением цены на сжиженный природный газ. Эти протесты распространились на другие города и привели к мародерству и гибели людей. В период с 5 января по 19 января 2022 года Правительство объявило о введении чрезвычайного положения на всей территории Республики Казахстан. В связи с вышеуказанными протестами и введением чрезвычайного положения Президент Республики Казахстан сделал ряд публичных заявлений о возможных мерах, включая дополнительные налоги.

Данные события и режим чрезвычайного положения не оказали негативного влияния на производственно-хозяйственную деятельность и финансовое положение Группы. Группа внимательно следит за развитием ситуации. В случае отрицательного влияния изменений политической и экономической ситуации Группа предпримет все меры по снижению отрицательного воздействия на ее деятельность и финансовое положение.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

В феврале 2022 г. Российская Федерация («РФ») начала военную операцию на территории Украины. В результате, ряд стран ввели дополнительные санкции против РФ, включая запрет на покупку российской нефти, ограничения в области логистики, выхода на биржу и доступности заемного капитала. В ответ на санкции правительство РФ ограничило экспорт ряда товаров, включая строительные материалы. Волатильность курса рубля, в свою очередь, привело к волатильности курса тенге, в результате которого в апреле 2022 г. Национальный Банк Казахстана повысил базовую ставку рефинансирования до 14%.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Казахстане на деятельность и финансовое положение Группы. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от оценки руководства.

3. ОСНОВЫ УЧЕТА

Заявление о соответствии с МСФО

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

Функциональная валюта и валюта представления

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

4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СУЖДЕНИЙ

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

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

Самые существенные допущения, оценочные значения и суждения рассматриваются ниже:

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

Выручка

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 определённый момент времени.

Группа заключает договора долевого участия («ДДУ») во время строительства объектов. Согласно ДДУ, Группа обязана построить и передать покупателю жилое, либо нежилое помещение, определенной площади и местоположения по фиксированной цене. После окончания строительства право собственности на помещение передается покупателю на основании акта приемки-передачи и окончательного договора купли-продажи помещения. При этом, согласно ДДУ, покупатель имеет право выйти из договора до ввода объекта строительства в эксплуатацию, уплатив штраф в размере до 10% от стоимости помещения. Таким образом Группа считает, что до этого времени ДДУ являются расторгимыми и признает доход в определенный момент времени.

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

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

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

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

Выручка от оказания строительно-монтажных услуг

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

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.

Чистая стоимость реализации запасов

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

Резервы по гарантийному обслуживанию

Политикой Группы предусмотрено формирование гарантийного резервного фонда, согласно специфике деятельности, обеспечивающего исправление дефектов в течение гарантийного срока, в размере 1.4% от стоимости строительно-монтажных работ (себестоимости). Для расчета размера резерва руководство использует суждения и оценки, основанные на историческом опыте Группы в строительном секторе (Примечание 18).

Холдинг «VI Development»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
На 1 января 2020 года		1,362,963	4,220,154	275,979	397,146	2,937,443	9,193,685
Поступления		131,593	557,211	-	307,000	8,777,890	9,773,694
Выбытия		(175,453)	(292,690)	-	(156,357)	(1,159)	(625,659)
Перевод из запасов		362,611	2,290	-	1,833	-	366,734
Поступление при приобретении дочерней организации		-	417	-	41,605	-	42,022
Перевод из инвестиционного имущества		72,401	-	-	-	-	72,401
Капитализированные процентные расходы по займам	17	-	-	-	-	203,376	203,376
Внутренние перемещения		7,946,981	3,227,012	5,908	80,037	(11,259,938)	-
Выбытие основных средств при продаже дочерних организаций		(789,554)	(2,965,975)	-	(32,124)	-	(3,787,653)
На 31 декабря 2020 года		8,911,542	4,748,419	281,887	639,140	657,612	15,238,600
Поступления		1,185,440	353,031	-	649,419	2,203,320	4,391,210
Выбытия		(534,432)	(254,880)	-	(260,931)	-	(1,050,243)
Перевод из запасов		16,578	39,882	-	40,873	-	97,333
Внутренние перемещения		860,556	1,257,591	(15)	(197,143)	(1,920,989)	-
Выбытие основных средств при продаже дочерних организаций		-	(258)	-	(56,004)	-	(56,262)
На 31 декабря 2021 года		10,439,684	6,143,785	281,872	815,354	939,943	18,620,638
Накопленный износ и обесценение							
На 1 января 2020 года		(531,377)	(1,432,039)	(3,175)	(150,978)	-	(2,117,569)
Начисленный износ за год		(624,613)	(633,487)	(99,353)	(120,793)	-	(1,478,246)
Поступление от приобретений дочерней организации		-	(27)	-	(2,804)	-	(2,831)
Накопленный износ по выбытиям		83,766	216,579	-	64,595	-	364,940
Перевод из инвестиционного имущества		(9,950)	-	-	-	-	(9,950)
Внутренние перемещения		(938)	3,647	(5,033)	2,324	-	-
Выбытие основных средств при продаже дочерних организаций		438,204	1,168,410	-	14,584	-	1,621,198
На 31 декабря 2020 года		(644,908)	(676,917)	(107,561)	(193,072)	-	(1,622,458)
Начисленный износ за год		(1,453,467)	(898,148)	(5,066)	(141,880)	-	(2,498,561)
Накопленный износ по выбытиям		142,107	164,923	-	92,205	-	399,235
Внутренние перемещения		(27,926)	(29,501)	-	57,427	-	-
Выбытие основных средств при продаже дочерних организаций		-	85	-	12,511	-	12,596
На 31 декабря 2021 года		(1,984,194)	(1,439,558)	(112,627)	(172,809)	-	(3,709,188)
Балансовая стоимость на 1 января 2020 года		831,586	2,788,115	272,804	246,168	2,937,443	7,076,116
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года		8,266,634	4,071,502	174,326	446,068	657,612	13,616,142
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года		8,455,490	4,704,227	169,245	642,545	939,943	14,911,450

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

На 31 декабря 2021 года первоначальная стоимость основных средств Группы с полностью начисленным износом составила 158,492 тыс. тенге (на 31 декабря 2020 года: 136,783 тыс. тенге).

На 31 декабря 2021 года основные средства с балансовой стоимостью 10,307,497 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы (на 31 декабря 2020 года: 7,390,942 тыс. тенге) (Примечание 17).

6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Земля	Здания и сооружения	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2020 года		3,468,659	374,121	3,842,780
Поступления		753,648	75,558	829,206
Выбытия		(501,322)	(21,305)	(522,627)
Перевод в основные средства		-	(72,401)	(72,401)
Перевод в запасы		(2,176,668)	(336,650)	(2,513,318)
На 31 декабря 2020 года		1,544,317	19,323	1,563,640
Поступления		2,566,575	275,744	2,842,319
Выбытия		(2,029,654)	(19,323)	(2,048,977)
На 31 декабря 2021 года		2,081,238	275,744	2,356,982
Накопленный износ и обесценение				
На 1 января 2020 года		-	(269,959)	(269,959)
Начисленный износ за год		-	(12,525)	(12,525)
Выбытия		-	9,031	9,031
Перевод в основные средства		-	9,950	9,950
Восстановление обесценения за год		-	261,093	261,093
На 31 декабря 2020 года		-	(2,410)	(2,410)
Начисленный износ за год		-	(142)	(142)
Выбытия		-	2,552	2,552
На 31 декабря 2021 года		-	-	-
Балансовая стоимость на 1 января 2020 года		3,468,659	104,162	3,572,821
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года		1,544,317	16,913	1,561,230
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года		2,081,238	275,744	2,356,982

На 31 декабря 2021 и 2020 годов справедливая стоимость инвестиционной недвижимости приблизительно равна ее балансовой стоимости. При определении справедливой стоимости Группа использовала рыночные аналоги с поправками на торг, площадь и местоположение в размере 10-20%.

Земельные участки

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

На 31 декабря 2021 года земельные участки балансовой стоимостью 612,739 тыс. тенге были представлены в качестве обеспечения по займам связанных сторон (на 31 декабря 2020 года: 207,754 тыс. тенге).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

7. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Беспроцентная финансовая помощь, выданная связанным сторонам	34	25,785,820	23,332,827
Беспроцентные займы, выданные работникам		6,445,983	4,915,591
Беспроцентные займы, выданные третьим сторонам		754,072	502,023
		32,985,875	28,750,441
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам		(3,362,751)	(2,122,853)
		29,623,124	26,627,588
Краткосрочная часть		29,623,124	26,598,418
Долгосрочная часть		-	29,170
		29,623,124	26,627,588
<i>В тысячах тенге</i>		31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Тенге		28,582,243	25,612,695
Евро		846,316	895,485
Российский рубль		122,044	119,408
Доллар США		72,521	-
		29,623,124	26,627,588

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
На 1 января	(2,122,853)	(1,262,532)
Списано за счет резерва	-	177,364
Начислено	(1,239,898)	(1,037,685)
На 31 декабря	(3,362,751)	(2,122,853)

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

В 2021 году Группа выдала беспроцентные займы на сумму 44,291,434 тыс. тенге (в 2020 году: 17,203,480 тыс. тенге) и получила денежные средства в сумме 34,065,333 тыс. тенге (в 2020 году: 36,578,753 тыс. тенге) в счет погашения ранее выданных займов.

Текущая часть займов выданных должна быть возвращена заемщиками в течение 5 (пяти) дней с даты письменного требования Группы в соответствии с условиями договоров займа. Беспроцентная финансовая помощь, выданная связанным сторонам, в основном, относится к финансированию строительства объектов организаций VI Group.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

8. БАНКОВСКИЕ ВКЛАДЫ И ЗАЛОГОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ, ОГРАНИЧЕННЫЕ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Денежные средства на сберегательных счетах сроком от 3-х месяцев до года	44,590,542	49,852,961
Залоговые депозиты, ограниченные в использовании	3,119,582	3,376,064
Денежные средства на сберегательных счетах сроком больше года	23,750	682,792
Проценты к получению	88,423	7,804
	47,822,297	53,919,621
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(47,339)	(49,832)
	47,774,958	53,869,789
Краткосрочная часть	44,671,471	49,860,765
Долгосрочная часть	3,103,487	4,009,024
	47,774,958	53,869,789
Тенге	47,251,322	49,124,092
Доллар США	523,636	4,745,697
	47,774,958	53,869,789

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
На 1 января	(49,832)	-
Восстановлено/(начислено)	2,493	(49,832)
На 31 декабря	(47,339)	(49,832)

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

На 31 декабря 2021 и 2020 годов банковские вклады в тенге в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит», АО «Народный Банк Казахстана», АО «Сбербанк», АО «First Heartland Jysan Bank», АО «Альфа-Банк» и АО «Bank RBK» на срок от 3-х месяцев до 2-х лет со средневзвешенной ставкой вознаграждения 3%-9.3%.

На 31 декабря и 1 января 2021 года банковские вклады в долларах США в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «First Heartland Jysan Bank», АО «Сбербанк» и АО «Bank RBK» на срок от 6 месяцев до 1 года со средневзвешенной ставкой вознаграждения 0.1%-1%.

На 31 декабря 2021 года залоговые депозиты с балансовой стоимостью 3,119,582 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы и связанных сторон (на 31 декабря 2020 год: 3,376,064 тыс. тенге) (Примечания 17 и 34).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

9. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Авансы, выданные третьим сторонам за товары и услуги		41,181,629	8,458,088
Авансы, выданные связанным сторонам за товары и услуги	34	3,403,687	4,265,169
Расходы будущих периодов		195,370	119,394
Авансы, выданные третьим сторонам за долгосрочные активы		89,694	479,254
		44,870,380	13,321,905
Минус: резерв под убытки от обесценения авансов выданных		(4,537)	-
		44,865,843	13,321,905
Краткосрочная часть		44,776,149	12,842,651
Долгосрочная часть		89,694	479,254
		44,865,843	13,321,905

10. ЗАПАСЫ

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Незавершенные объекты недвижимости для реализации	25	205,327,765	117,316,260
Земельные участки		115,907,080	66,603,745
Материалы		52,342,518	28,846,220
Существенный компонент финансирования по обязательствам к исполнению (затраты на заимствования)		27,233,233	16,135,454
Завершенные объекты недвижимости для реализации	25	16,244,052	12,837,823
Готовая продукция ModeX	25	400,148	454,924
Товары		314,933	249,578
		417,769,729	242,444,004

На 31 декабря 2021 года земельные участки с балансовой стоимостью 32,299,428 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы (на 31 декабря 2020 года: 26,311,841 тыс. тенге) (Примечание 17).

По состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 годов Группа начала разработку проектно-сметной документации в отношении ожидаемых проектов на всех земельных участках.

На 31 декабря 2021 года незавершенные объекты недвижимости для реализации с балансовой стоимостью 3,593,000 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы (Примечание 17).

На 31 декабря 2021 года завершенные объекты недвижимости для реализации, с балансовой стоимостью 197,188 тыс. тенге были предоставлены в качестве обеспечения по некоторым займам Группы (на 31 декабря 2020 года: 535,466 тыс. тенге) (Примечание 17).

На 31 декабря 2021 года списание завершенных и незавершенных объектов недвижимости до чистой стоимости реализации составило 1,985,068 тыс. тенге (на 31 декабря 2020 года: 1,954,848 тыс. тенге).

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа капитализировала вознаграждения по займам в состав земельных участков на общую сумму 375,718 тыс. тенге (Примечание 17).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

11. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Торговая дебиторская задолженность третьих сторон		13,343,038	9,626,317
Прочая дебиторская задолженность третьих сторон		9,302,841	3,260,418
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	34	7,922,784	16,037,442
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	34	4,322,225	5,170,334
		34,890,888	34,094,511
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам		(6,834,398)	(6,796,389)
		28,056,490	27,298,122

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Краткосрочная часть	26,900,412	25,737,692
Долгосрочная часть	1,156,078	1,560,430
	28,056,490	27,298,122

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Тенге	28,056,490	27,298,122
	28,056,490	27,298,122

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
На 1 января	(6,796,389)	(7,810,335)
(Начислено)/восстановлено	(2,268,461)	852,864
Списано за счет резерва	2,230,452	161,082
На 31 декабря	(6,834,398)	(6,796,389)

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

12. ИНВЕСТИЦИИ В СОВМЕСТНЫЕ И АССОЦИИРОВАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Организация	Дата приобретения/ образования	Вид деятельности	Страна	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
СП «ООО «Nazarov Rakhimbayev Group»	01.11.2019	Строительство	Узбекистан	-	-
ООО «Architects Development»	10.07.2020	Строительство	Узбекистан	-	-
ООО «NRG GLOBALBUILD»	23.12.2020	Строительство	Узбекистан	443,003	40
ООО «SRG investments»	23.07.2020	Строительство	Узбекистан	-	-
ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN»	18.11.2016	Строительство	Казахстан	-	-
ТОО «Комбинат индустриального домостроения ТемирТас Аст»	25.10.2017	Производство строительных блоков Разработка программного обеспечения	Казахстан	-	-
Parametrica Ltd.	06.08.2019	обеспечения	Казахстан	1	1
СП «ООО «YANGILAND»	14.12.2021	Строительство	Узбекистан	130,325	-
				573,329	41

В течение 2021 года СП «ООО «Nazarov Rakhimbayev Group», ООО «Architects Development», ООО «NRG GLOBALBUILD», Parametrica Ltd., ТОО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN», ТОО «Комбинат индустриального домостроения ТемирТас Аст» являются объектами соглашения о совместной деятельности, в которых участвует Группа. Несмотря на то, что доля владения в некоторых совместных организациях превышает 50%, Группа не контролирует эти организации, так как согласно учредительным документам, все решения в отношении стратегической и операционной деятельности принимаются совместно. В 2021 году Группа совместно с г-ом Назаровым М.Т. учредила совместное предприятие СП «ООО «YANGILAND» и реализовала долю участия в капитале ООО «SRG investments».

Холдинг «VI Development»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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

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

Холдинг «VI Development»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

31 декабря 2020 года	СП «ООО «Nazarov Rakhimbayev Group» (60.84%)	ООО «Architects Development» (99.86%)	ООО «NRG GLOBALBUILD» (50%)	ООО «SRG investments» (23%)	Parametrica Ltd. (15%)	ООО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN» (50%)	ТОО «Комбинат индустриального домостроения ТемирТас Аст» (49%)	Итого
<i>В тысячах тенге</i>								
Текущие активы	2,569,609	280,771	-	6,817,496	-	1,477,353	330,777	11,476,006
Долгосрочные активы	98,316	-	-	123,617	-	-	894,194	1,116,127
Текущие обязательства	(2,504,084)	(95)	-	(7,145,485)	-	(1,297,645)	(789,425)	(11,736,734)
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-	-	(520,433)	(472,457)	(992,890)
Чистые активы/(обязательства)	163,841	280,676	-	(204,372)	-	(340,725)	(36,911)	(137,491)
Доля Группы в чистых активах/(обязательствах) зависимого предприятия	99,681	280,283	-	(47,006)	-	(170,363)	(18,086)	144,509
Балансовая стоимость инвестиции	-	-	40	-	1	-	-	41
2020 год								
Выручка	-	-	-	-	-	-	595,335	595,335
Себестоимость	-	-	-	-	-	-	(640,420)	(640,420)
Общий совокупный убыток	(259,273)	(6,582)	-	(343,296)	-	(10,642)	(91,090)	(710,883)
Доля Группы в убытке зависимого предприятия	(157,742)	(6,573)	-	(78,958)	-	(5,321)	(66,726)	(315,320)
Признанная доля в убытке зависимого предприятия	(157,742)	(6,573)	-	(78,958)	-	-	-	(243,273)
Балансовая стоимость на 1 января 2020 года	95,661	-	-	-	1	-	-	95,662
Увеличение доли участия	170,726	284,877	40	26,651	-	-	-	482,294
Признанная доля в убытке зависимого предприятия	(157,742)	(6,573)	-	(78,958)	-	-	-	(243,273)
Обесценение (Примечание 29)	(108,645)	(278,304)	-	52,307	-	-	-	(334,642)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года	-	-	40	-	1	-	-	41

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Денежные средства на текущих банковских счетах	51,025,059	52,374,160
Денежные средства в пути	58,183	75,807
Наличность в кассе в тенге	200	40
	51,083,442	52,450,007
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(18,513)	(41,584)
	51,064,929	52,408,423

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Текущие счета в тенге	48,022,517	49,491,102
Текущие счета в долларах США	3,030,709	2,916,724
Текущие счета в евро	8,361	91
Текущие счета в российских рублях	3,342	506
	51,064,929	52,408,423

Движение резерва

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
На 1 января	(41,584)	(16,726)
Восстановлено/(начислено)	23,071	(24,858)
На 31 декабря	(18,513)	(41,584)

По состоянию на 31 декабря 2021 года конечное сальдо на расчетных счетах в размере 19,706,149 тыс. тенге являются денежными средствами, полученными от дольщиков согласно договорам о долевом участии в жилищном строительстве (на 31 декабря 2020 года: 26,285,035 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.

14. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
На 1 января		3,765,522	4,108,609
Амортизация за год		(342,150)	(343,087)
На 31 декабря		3,423,372	3,765,522

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

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Приобретенные краткосрочные облигации	6,829,001	-
Проценты к получению	237,057	-
Обратное РЕПО	91,347	3,511,001
На 31 декабря	7,157,405	3,511,001

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Все прочие финансовые активы учитываются по амортизированной стоимости, так как они удерживаются для получения предусмотренных договором денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы. Средняя доходность по прочим финансовым активам составила 9% (в 2020 году: 10.5%).

Прочие финансовые обязательства

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Прямое РЕПО	2,020,306	-
Проценты к уплате	58,386	-
На 31 декабря	2,078,692	-

16. КАПИТАЛ**Дивиденды**

В 2021 году Группа объявила дивиденды в размере 8,600,000 тыс. тенге по результатам деятельности за 2020 год (в 2020 году: 16,659,810 тыс. тенге по результатам деятельности за 2019 год). В 2021 году Группа выплатила дивиденды в размере 15,129,235 тыс. тенге (в 2020 году: 11,994,000 тыс. тенге).

Прочие распределения учредителям

В 2021 году Группа заключила соглашение о переводе долга ТОО «БЦ Групп» перед ТОО «KAZPACO» и ТОО «АБК-Автодор». В соответствии с соглашением, Группа отразила займы, выданные ТОО «БЦ Групп», и полученные от ТОО «KAZPACO» и ТОО «АБК-Автодор» на сумму 5,581,244 тыс. тенге. По распоряжению учредителей данные займы, наряду с ранее выданной финансовой помощью ТОО «KAZPACO» в размере 500,000 тыс. тенге, были списаны и отражены как прочие распределения учредителям напрямую через капитал. Займ, полученный от ТОО «KAZPACO» и ТОО «АБК-Автодор» в размере 5,581,244 тыс. тенге был отражен по приведенной стоимости путем дисконтирования будущих платежей с использованием ставки 13.5%, представляющей собой средневзвешенную ставку привлечения заемных средств по имеющимся у Группы банковским займам. Дисконт в размере 747,872 тыс. тенге был признан как прочие распределения учредителям непосредственно в капитале (Примечание 17).

17. ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Обеспеченные банковские займы	25,049,775	27,299,407
Прочие займы от связанных сторон	11,504,493	6,994,691
Займы, полученные от третьих сторон по договорам инвестирования	2,984,523	1,791,567
Вознаграждения к уплате	3,572,865	1,581,449
Прочие займы от третьих сторон	3,902,734	-
Облигации	16,416,050	-
	63,430,440	37,667,114

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Ставка вознаграждения	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
АО «Народный банк Казахстана»		10%-12%	18,814,672	14,318,336
АО «АТФ Банк»		12%-15%	-	8,216,094
Облигации		15%-18%	17,210,160	-
Прочие займы от связанных сторон	34	0%	11,504,493	6,994,691
АО «Банк Развития Казахстана»		14%	6,362,286	-
Займы, полученные от третьих сторон по договорам инвестирования		10%-20%	3,587,856	1,791,567
ДБ АО «Сбербанк»		12%	1,154,936	5,282,817
Прочие займы от третьих сторон		6.43%	4,703,436	-
АО «Банк ЦентрКредит»		14%	92,601	1,063,609
			63,430,440	37,667,114
Краткосрочная часть			37,888,392	21,053,713
Долгосрочная часть			25,542,048	16,613,401
			63,430,440	37,667,114

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

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
На 1 января		37,667,114	61,536,694
Получены займы		48,750,485	21,260,524
Займы от связанных сторон	16	6,081,244	-
Выплата основного долга		(25,832,757)	(38,822,434)
Начислены проценты	5, 10, 25, 31	4,740,200	3,673,947
Выплата процентов		(3,333,281)	(3,206,502)
Взаимозачет с займами выданными		(1,392,683)	(521,566)
Взаимозачет с торговой и прочей дебиторской задолженностью		(5,856,676)	(5,802,772)
Перевод в авансы полученные		(351,589)	(83,977)
Перевод из торговой и прочей кредиторской задолженности		(86,819)	(258,625)
Поступление при приобретении дочерней организации	36	3,707,136	-
Начисленный дисконт		(968,164)	-
Амортизация дисконта	25	111,088	-
Прочие движения		195,142	(108,175)
На 31 декабря		63,430,440	37,667,114

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 35.

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Тенге	59,486,624	37,667,114
Доллар США	3,943,816	-
	63,430,440	37,667,114

АО «Народный банк Казахстана»

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

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

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

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

В качестве залогового обеспечения были предоставлены земельные участки Группы с балансовой стоимостью 28,406,394 тыс. тенге, незавершенные объекты недвижимости для реализации с балансовой стоимостью 3,593,000 тыс. тенге, завершенные объекты недвижимости для реализации с балансовой стоимостью 197,188 тыс. тенге (Примечание 10), а также гарантия связанных сторон на общую сумму 6,962,800 тыс. тенге и залоговое имущество в размере 1,556,622 тыс. тенге.

В течение 2021 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 1,187,555 тыс. тенге (в 2020 году: 1,924,159 тыс. тенге) в состав незавершенного производства (Примечание 25).

ДБ АО «Сбербанк»

В 2019 году Группа открыла две возобновляемые кредитные линии, общий лимит которых составил 7,000,000 тыс. тенге, со ставкой вознаграждения 13.75%-14.5%. Срок возврата траншей составляет 12 месяцев.

В течение 2021 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 294,054 тыс. тенге в состав незавершенного производства (Примечание 25).

В качестве залогового обеспечения были предоставлены денежные средства в размере 1,316,983 тыс. тенге (Примечание 8).

АО Банк Развития Казахстана

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

В качестве залогового обеспечения были предоставлены основные средства с балансовой стоимостью 10,307,497 тыс. тенге (Примечание 5), денежные средства в размере 239,577 тыс. тенге (Примечание 8), а также гарантия связанных сторон на общую сумму 14,017,107 тыс. тенге.

First Heartland Jusan Bank

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

Кредитная линия была выдана для проведения строительно-монтажных работ. В качестве залогового обеспечения были предоставлены земельные участки Группы с балансовой стоимостью 438,717 тыс. тенге (Примечание 10), а также денежные средства в размере 1,260,695 тыс. тенге (Примечание 8).

АО «Банк ЦентрКредит»

В 2019 году Группа получила займ на приобретение земельных участков со сроком выплаты в 2022 году.

В качестве залогового обеспечения были предоставлены земельные участки Группы с балансовой стоимостью 3,454,317 тыс. тенге (Примечание 10). В течение 2021 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 51,272 тыс. тенге в состав незавершенного производства (Примечание 25).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Облигации

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

В течение 2021 года Группа капитализировала расходы по вознаграждению в сумме 1,454,198 тыс. тенге в состав незавершенного производства (Примечание 25).

Займы, полученные от связанных сторон

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

В 2021 году по распоряжению учредителей Группа признала займ, полученный от ТОО «КАЗРАСО» и ТОО «АБК-Автодор» в размере 5,581,244 тыс. тенге в обмен на дебиторскую задолженность от ТОО «БЦ Групп», связанной стороны, со сроком погашения до конца 2023 года и признала этот займ по приведенной стоимости с использованием ставки 13.5%, представляющей собой средневзвешенную ставку привлечения заемных средств по имеющимся у Группы банковским займам. Дисконт по займу на сумму 747,872 тыс. тенге был признан через прочие распределения учредителям (Примечание 16).

18. РЕЗЕРВЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Обязатель- ства после ввода в эксплуата- цию	Резерв на бонусный фонд	Резерв по неиспользо- ванным отпускным дням	ГРФ	Прочие резервы	Итого
На 1 января 2020 года							
Краткосрочная часть		-	-	266,679	1,585,936	-	1,852,615
Долгосрочная часть		-	-	-	2,849,289	-	2,849,289
Итого на 1 января 2020 года							
		-	-	266,679	4,435,225	-	4,701,904
Начислено	25	2,701,113	1,673,175	562,380	3,775,717	-	8,712,385
Использовано	25	(1,927,126)	-	(317,520)	(1,324,446)	-	(3,569,092)
Выбытие дочерних организаций		-	-	(13,349)	-	-	(13,349)
На 31 декабря 2020 года							
Краткосрочная часть		773,987	1,673,175	498,190	2,463,148	-	5,408,500
Долгосрочная часть		-	-	-	4,423,348	-	4,423,348
Итого на 31 декабря 2020 года							
		773,987	1,673,175	498,190	6,886,496	-	9,831,848

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Обязательства после ввода в эксплуатацию	Резерв на бонусный фонд	Резерв по неиспользованным отпусковым дням	ГРФ	Прочие резервы	Итого
Начислено	25	2,104,720	3,389,336	1,076,790	671,510	216,048	7,458,404
Использовано	25	(1,768,426)	(2,328,243)	(567,263)	(1,337,577)	-	(6,001,509)
Амортизация дисконта	31	-	-	-	275,086	-	275,086

На 31 декабря 2021 года

Краткосрочная часть		1,110,281	2,734,268	1,007,717	3,676,408	216,048	8,744,722
Долгосрочная часть		-	-	-	2,819,107	-	2,819,107

Итого на 31 декабря 2021 года

		1,110,281	2,734,268	1,007,717	6,495,515	216,048	11,563,829
--	--	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	-------------------

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

Гарантийный резервный фонд представляет собой оценочное обязательство, рассчитанное в размере 1.4% от общей стоимости объекта недвижимости, и признается в момент его ввода в эксплуатацию. Оценка ставки 1.4% основана на фактически понесенных расходах по проектам Группы (2020 год: 1.5%).

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.

19. ГАРАНТИЙНЫЕ УДЕРЖАНИЯ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
На 1 января		5,208,676	4,504,764
Удержано		2,895,604	1,951,437
Выплачено		(426,274)	(662,553)
Признание дисконта		(1,238,660)	(658,965)
Амортизация дисконта	31	810,252	602,017
Корректировка дисконта		143,095	(419,655)
Взаимозачет с авансами выданными		(147,029)	-
Прочие движения		(427,841)	(108,369)
На 31 декабря		6,817,823	5,208,676

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Краткосрочная часть	3,040,516	2,742,161
Долгосрочная часть	3,777,307	2,466,515
	6,817,823	5,208,676

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 35.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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

20. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Торговая кредиторская задолженность перед третьими сторонами		55,508,378	16,209,157
Торговая кредиторская задолженность перед связанными сторонами	34	12,206,963	13,812,547
Задолженность перед сотрудниками		507,129	328,126
Прочая кредиторская задолженность		-	4,845
		68,222,470	30,354,675
Краткосрочная часть		61,076,709	29,902,901
Долгосрочная часть		7,145,761	451,774
		68,222,470	30,354,675

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Тенге	58,291,933	29,651,679
Доллар США	9,192,736	394,003
Российские рубли	429,782	150,896
Евро	307,983	158,056
Узбекский сум	36	41
	68,222,470	30,354,675

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

21. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ

<i>В тысячах тенге</i>	<i>Прим.</i>	2021 год	2020 год
На 1 января		3,968,274	4,181,202
Выплата по арендным платежам		(672,155)	(672,157)
Процентный расход	31	487,318	510,698
Выбытие дочерних организаций		-	(51,469)
На 31 декабря		3,783,437	3,968,274
		3,783,437	3,968,274

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 35.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

25 апреля 2019 года Группа заключила договор аренды бизнес-центра В11, который является головным офисом BI Group, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, улица Сыганак, дом 17М. Размер ежемесячных арендных платежей является фиксированным на протяжении всего срока аренды до 25 декабря 2031 года. В соответствии с условиями договора Группа произвела взнос в размере 112,026 тыс. тенге в качестве гарантии обеспечения своих обязательств, который является невозвратным в случае досрочного расторжения договора. Фиксированный характер арендных платежей является стимулом для Группы не использовать опцион досрочного расторжения в течение всего срока договора.

Группа признала актив в форме права пользования офисным помещением, стоимость которого была рассчитана путем дисконтирования будущих арендных платежей с использованием ставки 13.5%, представляющей собой средневзвешенную ставку привлечения заемных средств по имеющимся у Группы банковским займам.

Группа также арендует прочие объекты основных средств. Данная аренда представляет собой краткосрочную аренду и/или аренду активов с низкой стоимостью. Группа решила не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении данных договоров аренды. В 2021 году сумма расходов по таким договорам составила 1,377,846 тыс. тенге (в 2020 году: 958,295 тыс. тенге) (Примечания 25 и 27).

22. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Обязательства по договору от третьих лиц		433,212,444	285,096,453
Обязательства по договору от связанных сторон	34	3,499,244	-
		436,711,688	285,096,453

Обязательства по договору относятся к prepaid возмещению, полученному от покупателей за объекты недвижимости, выручка по которым признается в момент ввода объектов в эксплуатацию. Сумма 179,763,991 тыс. тенге, признанная в составе обязательств по договору на начало отчетного года, была отражена как выручка за год, закончившийся 31 декабря 2021 года (в 2020 году: 167,150,667 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 2021 года и 31 декабря 2020 года обязательства по договору включали существенный компонент финансирования в размере 25,472,146 тыс. тенге и 14,680,579 тыс. тенге соответственно, который был рассчитан по ставке 13.5%, представляющей собой средневзвешенную ставку привлечения заемных средств по имеющимся у Группы банковским займам.

23. АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Авансы, полученные от третьих лиц		537,506	269,393
Авансы, полученные от связанных сторон	34	161,222	217,158
		698,728	486,551

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

24. ВЫРУЧКА**Выручка по направлениям**

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости*	273,967,591	228,906,193
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости*	28,907,311	25,412,367
Доход от реализации строительно-монтажных работ	11,857,047	1,775,097
Выручка от реализации материалов**	3,120,971	5,830,249
Прочая выручка	414,856	338,347
	318,267,776	262,262,253

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Выручка от реализации объектов строительства*	302,874,902	254,318,560
Выручка от оказания строительно-монтажных услуг	11,857,047	1,775,097
Выручка от реализации материалов**	3,120,971	5,830,249
Выручка от реализации услуг спецтехники	-	95,791
Прочая выручка	414,856	242,556
	318,267,776	262,262,253

* В 2021 году выручка от реализации объектов недвижимости включала существенный компонент финансирования в размере 21,881,066 тыс. тенге (в 2020 году: 19,805,679 тыс. тенге).

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

В 2021 году 100% выручки получено на территории Республики Казахстан. Выручка от реализации объектов строительства и материалов признается в момент времени. Выручка от предоставления услуг признается в течение времени.

Информация о торговой дебиторской задолженности и обязательствах по договорам с покупателями представлена в Примечаниях 11 и 22.

25. СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Себестоимость реализованных объектов жилой недвижимости	228,819,998	178,130,266
Себестоимость реализованных объектов коммерческой недвижимости	24,093,799	20,887,960
Себестоимость реализованных строительно-монтажных работ	11,166,945	1,374,350
Себестоимость реализованных материалов	5,715	2,399,165
Себестоимость прочей выручки	341,642	261,961
	264,428,099	203,053,702

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
Сырье и материалы		173,490,755	88,794,718
Строительно-монтажные работы		93,597,277	64,251,244
Существенный компонент финансирования (затраты на заимствования)		21,574,854	18,350,804
Услуги транспорта и механизмов		18,512,969	7,781,788
Проектирование		15,303,542	8,303,880
Заработная плата и соответствующие налоги		10,187,502	6,395,860
Вознаграждение по займам	17	3,224,324	1,924,159
Услуги предоставления персонала		3,979,380	1,825,559
Электроэнергия		2,301,475	1,190,855
Износ и амортизация		2,119,418	1,358,073
Услуги технического надзора и мониторинга строительства		2,002,754	1,022,684
Безопасность и охрана труда		1,206,947	822,185
Уборка помещений		1,047,969	295,987
Охрана объектов		962,545	650,843
Начисление/(списание) резерва на гарантийное обслуживание	18	671,510	3,775,717
Инженерные работы		858,547	365,980
Коммунальные услуги		675,451	635,858
Резерв по неиспользованным отпускам		661,615	373,192
Комиссия по ФГЖС		626,084	692,177
Сертификация продукции и услуг		577,251	366,767
Питание сотрудников		518,646	295,514
Аренда	21	507,748	294,728
Прочее		2,520,071	675,505
Итого производственные затраты		357,128,634	210,444,077
Изменение в готовой продукции	10	(3,351,453)	(7,440,281)
Изменение в незавершенном производстве	10	(88,011,505)	1,374,352
Расходы по гарантийному обслуживанию, понесенные за счет резерва	18	(1,337,577)	(1,324,446)
Итого себестоимость		264,428,099	203,053,702

26. РАСХОДЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Маркетинг и реклама	2,926,572	2,016,986
Агентские и риэлторские услуги	1,317,758	915,941
Заработная плата и соответствующие налоги	585,927	612,638
Транспортные расходы	257,995	673,988
Прочее	511,896	143,203
	5,600,148	4,362,756

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

27. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
Заработная плата и связанные налоги		7,212,904	5,028,385
Пользование товарным знаком*		3,179,023	1,414,027
ИТ услуги		1,958,526	2,020,917
Услуги Центр Единого Сервиса		1,821,527	928,813
Спонсорство и благотворительность		1,458,850	978,739
Услуги банка		1,325,631	856,616
Аренда	21	870,098	663,567
Корпоративные расходы		969,309	622,265
Консультационные услуги		750,229	332,048
НДС (неразрешенный зачет)		724,596	679,296
Материалы		565,519	219,253
Профессиональные услуги		537,084	285,924
Налоги и платежи в бюджет		524,220	416,111
Представительские расходы		432,719	61,736
Износ и амортизация		710,260	603,355
Ремонт и обслуживание		400,996	247,369
Командировочные расходы		182,380	90,300
Расходы на обучение		147,211	131,132
Страхование		36,818	11,326
Услуги связи		52,743	37,008
Прочее		1,018,620	331,779
		24,879,263	15,959,966

* Расходы по договору об использовании товарного знака VI Group представляют собой плату за управленческие услуги VI-Holding.

28. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
Доход от выбытия дочерних организаций	33	885,613	631,153
Штрафы, пени к получению		413,732	216,080
Доход от выбытия активов		243,977	391,664
Доходы от операционной аренды		54,087	664
Доход от непрофильных услуг		-	750,145
Доход от восстановления резерва по налоговой проверке по реализованным дочерним организациям		465,086	-
Прочее		1,562,461	1,299,027
		3,624,956	3,288,733

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

29. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
Убыток от реализации активов		657,847	485,745
Потери, порча, убыль, сверх норм по запасам		907,974	166,185
Возмещение затрат		296,307	989,793
Расходы по обслуживанию после истечения гарантийного срока*		200,759	436,891
Продажа/Приобретение ТОО «Smart Remont»		-	242,329
Штрафы и пени		143,256	81,471
Износ и амортизация		99,366	34,981
Эскизное проектирование по несостоявшимся проектам		22,422	293,136
Начисление резерва по налоговой проверке по реализованным дочерним организациям		-	465,086
Убыток от обесценения инвестиций в совместные и ассоциированные предприятия	12	-	334,642
Списание активов по незаключенным контрактам		-	91,474
Прочее		328,653	375,294
		2,656,584	3,997,027

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

30. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Процентный доход по банковским вкладам	3,547,288	2,412,379
Доход от государственных субсидий	594,558	454,524
Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	253,986	113,071
Процентный доход по ценным бумагам	237,057	-
Прочие доходы	-	427,883
	4,632,889	3,407,857

31. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2021 год	2020 год
Процентные расходы по займам полученным	17	1,626,964	1,170,694
Амортизация дисконта по гарантийным удержаниям	19	810,252	602,017
Амортизация дисконта по обязательству по аренде	21	487,318	510,698
Амортизация дисконта на дебиторскую задолженность		295,487	-
Амортизация дисконта по гарантийному резервному фонду	18	275,086	495,570
Амортизация дисконта по кредиторской задолженности		102,447	-
Процентные расходы по прямому РЕПО		58,385	-
Процентные расходы по финансовому лизингу		-	2,719
		3,655,939	2,781,698

32. ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Расходы по текущему корпоративному подоходному налогу	7,757,143	8,218,094
Экономия по отложенному налогу	(1,175,303)	(43,956)
Итого расходы по подоходному налогу	6,581,840	8,174,138

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% в 2021 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 2021 и 31 декабря 2020 года.

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

Сверка эффективной ставки налога:

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	%	2020 год	%
Прибыль до налогообложения	21,501,319		38,583,737	
Официальная ставка подоходного налога	20%		20%	
Подоходный налог, рассчитанный по ставке налога	4,300,264	20.0	7,716,747	20.0

Налоговый эффект постоянных разниц:

Результаты деятельности компаний, оперирующих в СЭЗ	(1,332,330)	(6.2)	(1,389,139)	(3.6)
Изменение в непризнанных налоговых активах	535,507	2.5	906,333	2.3
Спонсорская помощь	291,770	1.4	196,341	0.5
Корпоративные расходы	184,706	0.9	141,437	0.4
Корректировка отложенных налогов за прошедшие периоды	933,351	4.3	-	-
Расходы по ожидаемым кредитным убыткам	304,196	1.4	-	-
Прочие невычитаемые расходы	1,364,376	6.3	602,419	1.5
Итого расходы по подоходному налогу	6,581,840	30.6	8,174,138	21.1

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2020 года	Отражено в прибыли или убытке	31 декабря 2021 года
Отложенные налоговые активы:			
Переносимые налоговые убытки	3,398,830	1,487,161	4,885,991
Резерв по гарантийному обслуживанию	1,104,416	192,783	1,297,199
Резерв по дебиторской задолженности	922,748	215,652	1,138,400
Обязательства по аренде	793,655	(36,968)	756,687
Запасы	295,688	139,367	435,055
Начисленные обязательства	251,990	(18,003)	233,987
Основные средства, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы	89,256	(7,805)	81,451
Вознаграждения по займам	64,209	84,637	148,846
Налоги к уплате	30,784	34,332	65,116
Прочие резервы	517,752	285,596	803,348
	7,469,328	2,376,752	9,846,080
Непризнанные отложенные налоговые активы	(1,738,498)	(535,507)	(2,274,005)
Активы по отложенному налогу	5,730,830	1,841,245	7,572,075
Отложенные налоговые обязательства:			
Актив в форме права пользования	(753,105)	68,431	(684,674)
Дисконт по гарантийным удержаниям	(231,583)	68,926	(162,657)
Существенный компонент финансирования	-	(352,218)	(352,218)
Актив по договору	-	(301,507)	(301,507)
Дисконт по кредиторской задолженности и займам полученным	-	(149,574)	(149,574)
Обязательства по отложенному налогу	(984,688)	(665,942)	(1,650,630)
Итого активы по отложенному налогу	4,746,142	1,175,303	5,921,445

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2019 года	Отражено в прибыли или убытке	31 декабря 2020 года
Отложенные налоговые активы:			
Переносимые налоговые убытки	3,632,579	(233,749)	3,398,830
Резерв по гарантийному обслуживанию	887,045	217,371	1,104,416
Резерв по дебиторской задолженности	748,514	174,234	922,748
Обязательства по аренде	836,240	(42,585)	793,655
Запасы	174,125	121,563	295,688
Начисленные обязательства	-	251,990	251,990
Основные средства, инвестиционная недвижимость и нематериальные активы	163,161	(73,905)	89,256
Вознаграждения по займам	3,511	60,698	64,209
Налоги к уплате	18,981	11,803	30,784
Прочие резервы	53,336	464,416	517,752
	6,517,492	951,836	7,469,328
Непризнанные отложенные налоговые активы	(832,165)	(906,333)	(1,738,498)
Активы по отложенному налогу	5,685,327	45,503	5,730,830

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2019 года	Отражено в прибыли или убытке	31 декабря 2020 года
Отложенные налоговые обязательства:			
Актив в форме права пользования	(821,722)	68,617	(753,105)
Дисконт по гарантийным удержаниям	(161,419)	(70,164)	(231,583)
Обязательства по отложенному налогу	(983,141)	(1,547)	(984,688)
Итого активы по отложенному налогу	4,702,186	43,956	4,746,142

По состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года Группа не признала отложенные налоговые активы в размере 2,274,005 тыс. тенге и 1,738,498 тыс. тенге, соответственно, в отношении накопленных налоговых убытков в связи с тем, что получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые льготы, не является вероятным. Срок зачета налоговых убытков составляет 10 лет с момента возникновения.

33. ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

В течение 2021 года Группа реализовала дочерние организации третьей стороне:

№	Наименование компании	Дата Выбытия	Месторасположение	Вид деятельности
1	ТОО «Smart Remont»	31.07.2021	Казахстан	Ремонт квартир
2	ТОО «СК Тастемир»	28.09.2021	Казахстан	Держатель активов (ЗУ)

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

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	На дату выбытия
Долгосрочные активы		46,279
Краткосрочные активы		5,300,652
Итого активов		5,346,931
Долгосрочные обязательства		-
Краткосрочные обязательства		(6,230,271)
Итого обязательств		(6,230,271)
Итого чистые обязательства		(883,340)
Цена сделки		2,273
Доход от выбытия дочерних организаций	28	885,613

Результат деятельности дочерних предприятий до даты выбытия представлен следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	с 1 января 2021 до даты выбытия
Выручка	2,185,922
Себестоимость реализации	(2,152,380)
Результаты операционной деятельности	(397,482)
Расходы по подоходному налогу	-
Итого убыток и общий совокупный доход	(376,752)
Убыток, приходящийся на неконтролирующую долю участия	(112,847)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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 2021 и 31 декабря 2020 года, приводятся ниже.

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	12,245,009	21,207,776
Займы выданные, в том числе ключевому управленческому персоналу	7	25,785,820	23,831,394
Авансы выданные	9	3,403,687	4,265,169
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	(12,206,963)	(13,812,547)
Займы полученные	17	(11,504,493)	(6,994,691)
Обязательства по договору	22	(3,499,244)	-
Авансы полученные	23	(161,222)	(217,158)
Обязательства по аренде	21	(3,783,437)	(3,968,274)

По состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года Группы признала резерв по сомнительным долгам связанных сторон в размере 3,439,741 тыс. тенге и 4,764,011 тыс. тенге, соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года торговая и прочая дебиторская и кредиторская задолженность, а также займы выданные и полученные от связанных сторон, подлежат погашению по требованию.

<i>В тысячах тенге</i>	2021 год	2020 год
Продажи	4,878,306	6,012,904
Приобретения	32,446,565	17,833,265
Финансовые расходы	487,318	510,698
Расходы по обесценению финансовых активов	1,040,279	350,077
Прочие распределения учредителям	5,333,372	38,520,705

Продажи связанным сторонам

Продажи связанным сторонам в 2021 году в основном представлены продажей товарно-материальных запасов и оказанием услуг.

Приобретения у связанных сторон

Приобретения Группы в 2021 году в основном представлены покупкой товарно-материальных запасов и услуг для строительства.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

По состоянию на 31 декабря 2021 ключевой управленческий персонал Группы состоял из 6 человек (на 31 декабря 2020 года: 5 человек). Общая сумма вознаграждения, выплаченная ключевому управленческому персоналу, включенная в общие и административные расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, составляет 326,974 тыс. тенге за год, закончившийся 31 декабря 2021 года (в 2020 году: 287,105 тыс. тенге). Вознаграждение, выплаченное ключевому управленческому персоналу, состоит из расходов по заработной плате, установленной контрактами, и премиями, основанными на операционных результатах.

Финансовые гарантии

По состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года задолженность к получению, включая займы и авансы, выданные связанным сторонам, гарантируется ТОО «BI-Holding» и подлежат погашению по требованию в случае неисполнения обязательств любой из связанных сторон, несмотря на контрактные сроки погашения, указанные в индивидуальных договорах.

В 2021 году Группа получила гарантию от ТОО «BI-Holding» в отношении кредитной линии, открытой прочими организациями ТОО «BI-Holding» в АО «Народный банк Казахстана» в сумме 15,177,000 тыс. тенге (в 2020 году: 18,992,000 тыс. тенге), по которым Группа выступает в качестве гаранта. Гарантия полностью освобождает Группу от каких-либо требований по данной кредитной линии, а также не налагает никаких обязательств перед гарантом.

По состоянию на 31 декабря 2021 года обязательства Группы по банковским займам обеспечены гарантиями и имуществом связанных сторон на общую сумму 20,981,464 тыс. тенге (на 31 декабря 2020 года: 58,709,173 тыс. тенге).

По состоянию на 31 декабря 2021 года денежные средства Группы в размере 302,327 тыс. тенге были заложены в качестве обеспечения по займам, полученным связанными сторонами (на 31 декабря 2020 года: 513,354 тыс. тенге) (Примечание 8).

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

Руководство считает, что справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приблизительно равна их балансовой стоимости.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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.

Дебиторская задолженность организаций

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

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

Уровень кредитного риска

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

Максимальная величина кредитного риска по состоянию на отчетную дату составляла:

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	28,056,490	27,298,122
Займы выданные	7	29,623,124	26,627,588
Залоговые депозиты, ограниченные в использовании	8	47,774,958	53,869,789
Денежные средства и их эквиваленты	13	51,064,929	52,332,576
Инвестиции в финансовые активы		86,208	86,148
Прочие финансовые активы	15	7,157,405	3,511,001
Прочие текущие активы		978,464	75,700
		164,741,578	163,800,924

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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

<i>В тысячах тенге</i>		2021 год	2020 год
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	(2,268,461)	852,864
Займы выданные	7	(1,239,898)	(1,037,685)
Залоговые депозиты, ограниченные в использовании	8	2,493	(49,832)
Денежные средства и их эквиваленты	13	23,071	(24,858)
Прочие текущие активы		(142,892)	(29,934)
		(3,625,687)	(289,445)

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

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

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
В пределах страны	66,850,329	57,598,559
За пределами страны	194,565	1,014,893
	67,044,894	58,613,452

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

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2021 года	
	Брутто	Резерв
Непросроченная (до 3 месяцев)	6,160,227	(225,501)
Просроченная от 3 до 6 месяцев	1,432,838	(18,051)
Просроченная от 6 до 12 месяцев	1,965,069	(422,419)
Просроченная на срок более года	4,350,221	(4,273,059)
	13,908,355	(4,939,030)

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2020 года	
	Брутто	Резерв
Непросроченная (до 3 месяцев)	6,739,465	(314,283)
Просроченная от 3 до 6 месяцев	2,636,266	(903,995)
Просроченная от 6 до 12 месяцев	1,415,724	(754,774)
Просроченная на срок более года	4,536,274	(4,536,274)
	15,327,729	(6,509,326)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

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

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

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2020 года	
	Не являющиеся кредитно- обесцененными	Кредитно- обесцененные
Внутренний рейтинг A	1,487,196	-
Внешний рейтинг B-	23,131,129	-
Внутренний рейтинг B	12,112,182	1,248
Внешний рейтинг CCC+	8,202,626	588,333
Внутренний рейтинг C	171,799	-
Внутренний рейтинг D	739,360	1,083,350
Итого валовая балансовая стоимость	45,844,292	1,672,931
Резерв под убыток от обесценения	(736,985)	(1,672,931)
	45,107,307	-

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

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

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

Оценка ожидаемых кредитных убытков по состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года Группа распределяет каждую позицию, подверженную кредитному риску, на основе данных, которые определяются для прогнозирования риска убытка (включая, но не ограничиваясь, внешние рейтинги, прошедшую аудит финансовую информацию, управленческие счета и прогнозы по потокам денежных средств, а также сведения о покупателях, доступные в средствах массовой информации) и путем применения экспертного суждения по кредиту. Уровни кредитного риска определяются с использованием качественных и количественных факторов, которые являются показателями риска дефолта, и согласовываются с внешними определениями кредитных рейтингов, полученными от агентств Standard&Poors.

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

По состоянию на 31 декабря 2021 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 98,781,504 тыс. тенге (на 31 декабря 2020 года: 106,202,365 тыс. тенге), которая отражает максимальный уровень подверженности Группы кредитному риску.

Денежные средства были размещены в следующих финансовых институтах:

<i>В тысячах тенге</i>	Рейтинговое агентство	Кредитный рейтинг	Балансовая стоимость	
			31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
АО «Bank RBK»	Standard&Poor's	B	34,359,498	27
ДБ АО «Сбербанк»	Standard&Poor's	BBB	27,556,942	56,134,318
АО «Народный банк Казахстана»	Standard&Poor's	BBB-	19,678,243	20,356,714
АО ДБ «Альфа-Банк»	Standard&Poor's	B-	12,178,482	25,321,713
АО «First Heartland Jysan Bank» (Цеснабанк)	Standard&Poor's	B	3,976,218	6
АО «Банк ЦентрКредит»	Standard&Poor's	B+	864,257	2,658,412
АО «ForteBank»	Standard&Poor's	B+	223,012	45,485
АО «AsiaCredit Bank»	Standard&Poor's	DDD	5,759	5,761
АО «Tengri Bank»	Standard&Poor's	DDD	3,109	25,730
АО "Евразийский банк"	Standard&Poor's	B+	899	
АО Фридом Финанс	Standard&Poor's	B	613	
АО «Нурбанк»	Standard&Poor's	B-	225	-
АО Банк Развития Казахстана	Standard&Poor's	BBB	99	
АО «АТФ Банк»	Standard&Poor's	B	-	1,733,824
АО Kaspi Bank	Standard&Poor's	BB-	-	11,791
Итого валовая балансовая стоимость			98,847,356	106,293,781
Резерв под убыток от обесценения			(65,852)	(91,416)
			98,781,504	106,202,365

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Риск ликвидности

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

Подверженность риску ликвидности

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

31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору							Итого
			До востребования	3 - 6 месяцев	6 - 12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Свыше 5 лет		
Займы полученные	17	63,430,440	7,667,421	3,558,661	10,374,009	20,975,914	15,924,597	11,793,630	3,297,383	73,591,615
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	68,222,470	23,276,789	31,346,684	1,328,991	5,126,315	1,631,162	5,761,111	1,726,680	70,197,732
Обязательства по аренде	21	3,783,437	-	168,039	168,039	336,078	672,155	2,016,466	3,192,738	6,553,515
Гарантийные удержания	19	6,817,823	2,234,249	113,189	212,077	319,642	1,309,733	4,187,820	-	8,376,710
		142,254,170	33,178,459	35,186,573	12,083,116	26,757,949	19,537,647	23,759,027	8,216,801	158,719,572

31 декабря 2020 года

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору							Итого
			До востребования	3 - 6 месяцев	6 - 12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Свыше 5 лет		
Займы полученные	17	37,667,114	7,005,071	3,466,188	5,430,196	7,828,028	12,444,523	6,140,559	-	42,314,565
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	30,354,675	24,024,593	4,826,483	1,051,825	-	451,774	-	-	30,354,675
Обязательства по аренде	21	3,968,274	-	174,221	174,221	342,015	672,155	2,016,466	3,976,919	7,355,997
Гарантийные удержания	19	5,208,676	1,467,821	25,436	345,694	352,220	1,443,435	2,799,134	-	6,433,740
		77,198,739	32,497,485	8,492,328	7,001,936	8,522,263	15,011,887	10,956,159	3,976,919	86,458,977

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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

Рыночный риск

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

Валютный риск

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

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

	Прим.	Финансовые активы		Финансовые обязательства	
		31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<i>В тысячах тенге</i>					
Займы выданные	7	1,040,881	1,014,893	-	-
Залоговые депозиты, ограниченные в использовании	8	523,636	4,745,697	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	13	3,042,412	2,917,321	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	-	-	(9,930,537)	(702,996)
Займы полученные	17	-	-	(3,943,816)	-
		4,606,929	8,677,911	(13,874,353)	(702,996)

В течение года применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

	Средний обменный курс	Обменный курс «спот»	Обменный курс «спот»
	2020 год	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<i>В тысячах тенге</i>			
1 доллар США	426.03	431.67	420.71
1 евро	504.04	487.79	516.13
1 российский рубль	5.78	5.77	5.65
1 фунт стерлингов	586.05	580.9	571.16

Анализ чувствительности

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

	Укрепления		Ослабление	
	Собственный капитал	Прибыль или убыток	Собственный капитал	Прибыль или убыток
<i>В тысячах тенге</i>				
31 декабря 2021 года	(1,853,485)	(1,853,485)	1,853,485	1,853,485
31 декабря 2020 года	(1,594,983)	(1,594,983)	1,594,983	1,594,983

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

Риск изменения процентной ставки

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 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 2021 год.

Генеральное соглашение о взаимозачете или аналогичные соглашения

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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

Следующие организации были включены в данную консолидированную финансовую отчетность:

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
1	ТОО «BI-Development»	Управляющая компания	
2	ТОО «Nova City Development (бывш Милан-Астана)»	Застройщик	100%
3	ТОО «Kaz industrial group»	Застройщик	100%
4	ТОО «BI Development Astana (ex BI EXPO CITY)»	Застройщик	100%
5	ТОО «ЖАҒА НС»	Застройщик	100%
6	ТОО «Мереке Сервис НС»	Застройщик	100%
7	ТОО «Компания Индустрия Строительства»	Застройщик	100%
8	ТОО «Киелі тылсым»	Генеральный подрядчик	100%
9	ТОО «Брокер и К»	Генеральный подрядчик	100%
10	ТОО «Мегастрой лтд»	Генеральный подрядчик	100%
11	ТОО «САЛТ»	Генеральный подрядчик	100%
12	ТОО «BI City Stroy»	Генеральный подрядчик	100%
13	ТОО «BI Stroy»	Генеральный подрядчик	100%
14	ТОО «КазСтрой-Z»	Генеральный подрядчик	100%
15	ТОО «Строй ИнжСервис»	Генеральный подрядчик	100%
16	ТОО «Адали-Астана»	Генеральный подрядчик	100%
17	ТОО «Shymkent Group Строй (ex Nova Group Строй)»	Генеральный подрядчик	100%
18	ТОО «Family Village NS»	Уполномоченная компания	100%
19	ТОО «Аманат Строй»	Уполномоченная компания	100%
20	ТОО «Build SYSTEM-Атырау»	Уполномоченная компания	100%
21	ТОО «Идеал Инвест групп»	Уполномоченная компания	100%
22	ТОО «Light house НС»	Уполномоченная компания	100%
23	ТОО «Modex Almaty (бывш A2ZH Group)»	Уполномоченная компания	100%
24	ТОО «Sauran Towers»	Уполномоченная компания	100%
25	ТОО «Orynbor Towers»	Уполномоченная компания	100%
26	ТОО «Жаз Құрылыс НС»	Уполномоченная компания	100%
27	ТОО «Midvest»	Уполномоченная компания	100%
28	ТОО «AS Parking»	Уполномоченная компания	100%
29	ТОО «Headliner KZ» (ранее ТОО «АБК-Технологическая оснастка»)	Уполномоченная компания	100%
30	ТОО «Premier Palace»	Уполномоченная компания	100%
31	ТОО «Master Construction»	Уполномоченная компания	100%
32	ТОО «ТЭК-Ресурс»	Уполномоченная компания	100%
33	ТОО «Алтын Дала Астана»	Уполномоченная компания	100%
34	ТОО «Есилі Құрылыс ИЖ»	Уполномоченная компания	100%
35	ТОО «BI-Village Deluxe»	Уполномоченная компания	100%
36	ТОО «ТД Рахмет-3»	Уполномоченная компания	100%
37	ТОО «Арнау-Тауэр»	Уполномоченная компания	100%
38	ТОО «Home Group Astana»	Уполномоченная компания	100%
39	ТОО «НУРА ЕСИЛЬ АСТАНА»	Уполномоченная компания	100%
40	ТОО «Астана Құрылыс Монтаж НС»	Уполномоченная компания	100%
41	ТОО «Dream city»	Уполномоченная компания	100%
42	ТОО «Арнау City»	Уполномоченная компания	100%
43	ТОО «Grand Арнау»	Уполномоченная компания	100%
44	ТОО «АЗАТ-М»	Уполномоченная компания	100%
45	ТОО «Поколение 1»	Уполномоченная компания	100%
46	ТОО «Arнау City»	Уполномоченная компания	100%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля фактического владения
47	ТОО «Triumph Towers»	Уполномоченная компания	100%
48	ТОО «Цес Реал Эстэйт»	Уполномоченная компания	100%
49	ТОО «Лондон НС»	Уполномоченная компания	100%
50	ТОО «Esil Park»	Уполномоченная компания	100%
51	ТОО «Береке Строй»	Уполномоченная компания	100%
52	ТОО «Oil Extraction Company»	Уполномоченная компания	100%
53	ТОО «Family Village»	Уполномоченная компания	100%
54	ТОО «Астана Минерал»	Уполномоченная компания	100%
55	ТОО «Цесинстрой»	Уполномоченная компания	100%
56	ТОО «Новый парк»	Уполномоченная компания	100%
57	ТОО «Astana Realty Plus»	Уполномоченная компания	100%
58	ТОО «АлмаТауСтрой»	Уполномоченная компания	100%
59	ТОО «Алтын сапа НС»	Уполномоченная компания	100%
60	ТОО «АСК Престиж»	Уполномоченная компания	100%
61	ТОО «Сармат Групп»	Уполномоченная компания	100%
62	ТОО «Строительная Компания Сармат»	Уполномоченная компания	100%
63	ТОО «BI Realty Almaty»	Уполномоченная компания	100%
64	ТОО «СК Акбулак»	Уполномоченная компания	100%
65	ТОО «СК Акбулак-2»	Уполномоченная компания	100%
66	ТОО «Жан Сай Групп»	Уполномоченная компания	100%
67	ТОО «BI Shymkent Projects»	Уполномоченная компания	100%
68	ТОО «BCD Group»	Уполномоченная компания	100%
69	ТОО «АзияИнвестГрупп»	Уполномоченная компания	100%
70	ТОО «Сайран Строй»	Уполномоченная компания	100%
71	ТОО «Stroy Park»	Уполномоченная компания	100%
72	ТОО «Темир Констракшн»	Уполномоченная компания	100%
73	ТОО «МСС и К (ex 4YOU-2)»	Уполномоченная компания	100%
74	ТОО «BI Group Almaty»	Уполномоченная компания	100%
75	ТОО «Сармат Групп-2»	Уполномоченная компания	100%
76	ТОО «LUXOR.KZ COMPANY»	Уполномоченная компания	100%
77	ТОО «Луксор»	Уполномоченная компания	100%
78	ТОО «Туран Сиги»	Уполномоченная компания	100%
79	ТОО «Оттау Инвест НС»	Уполномоченная компания	100%
80	ТОО «Тенгри Хаус Астана»	Уполномоченная компания	100%
81	ТОО «Камал Центр Астана»	Уполномоченная компания	100%
82	ТОО «Salamat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
83	ТОО «Sezim Arena»	Уполномоченная компания	100%
84	ТОО «Esil Town»	Уполномоченная компания	100%
85	ТОО «NC-16»	Уполномоченная компания	100%
86	ТОО «GL. 305 street (бывш NC21)»	Уполномоченная компания	100%
87	ТОО «NC-22»	Уполномоченная компания	100%
88	ТОО «Nova City Company»	Субподрядная организация	100%
89	ТОО «Gross House Group»	Уполномоченная компания	100%
90	ТОО «Kenn Dala»	Уполномоченная компания	100%
91	ТОО «Asyll Dala»	Уполномоченная компания	100%
92	ТОО «Кристалл»	Уполномоченная компания	100%
93	ТОО «BI-Village Comfort»	Уполномоченная компания	100%
94	ТОО «Гимарат НС»	Уполномоченная компания	100%
95	ТОО «Build Group NS»	Уполномоченная компания	100%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
96	ТОО «АдаЙ кұрылыс-2004»	Уполномоченная компания	100%
97	ТОО «Turan Towers»	Уполномоченная компания	100%
98	ТОО «Арнау Билдинг»	Уполномоченная компания	100%
99	ТОО «Alem Stroy HC»	Уполномоченная компания	100%
100	ТОО «River City»	Уполномоченная компания	100%
101	ТОО «Stone Group Company»	Уполномоченная компания	100%
102	ТОО «Golf Country»	Уполномоченная компания	100%
103	ТОО «Astana Village»	Уполномоченная компания	100%
104	ТОО «Town House» (Таун Хаус)	Уполномоченная компания	100%
105	ТОО «Grand Park Avenue»	Уполномоченная компания	100%
106	ТОО «Golf Club Residence»	Застройщик	100%
107	ТОО «ШығысМонтаж-Строй»	Уполномоченная компания	100%
108	ТОО «ИсМи»	Уполномоченная компания	100%
109	ТОО «Технологии реновации»	Уполномоченная компания	100%
110	ТОО «СК Базар»	Уполномоченная компания	100%
111	ТОО «Invest Land»	Уполномоченная компания	100%
112	ТОО «Capital Park»	Уполномоченная компания	100%
113	ТОО «BI-Group»	Уполномоченная компания	100%
114	ТОО «Заря Востока HC»	Держатель земельных участков	100%
115	ТОО «Estate Platinum»	Держатель земельных участков	100%
116	ТОО «ModeX Astana»	ОБД	100%
117	ТОО «Nova City Astana (ex Lean Astana)»	Уполномоченная компания	100%
118	ТОО «BI Almaty Projects»	Уполномоченная компания	100%
119	ТОО «Нур Сервис HC»	Агент	100%
120	ТОО «Dream Village»	Субподрядчик	100%
121	ТОО «Modex Construction (ex ModeX Almaty)»	Уполномоченная компания	100%
122	ТОО «Гарант Сервис HC»	Гарантийное обслуживание	100%
123	ТОО «Connected Premium (ex BI Capital TOO)»	Управляющая компания сервисного обслуживания	70%
124	ТОО «СФК BI-Finance»	Бездействующая компания	100%
125	ТОО «Казтайм»	Держатель земельных участков	100%
126	ТОО «ShymStroyCity»	Уполномоченная компания	100%
127	ТОО «4BROTHERS GROUP»	Застройщик	100%
128	ТОО «ABA Village»	Застройщик	100%
129	ТОО «ADD Building»	Уполномоченная компания	100%
130	ТОО «AkBulak Tower»	Уполномоченная компания	100%
131	ТОО «Ауна Green»	Уполномоченная компания	100%
132	ТОО «Cooper House 1»	Уполномоченная компания	100%
133	ТОО «ELAY Construction»	Держатель активов (ЗУ)	100%
134	ТОО «GL Aqua P.»	Уполномоченная компания	100%
135	ТОО «Green Line Terra»	Уполномоченная компания	100%
136	ТОО «GreenLine EK-15»	Уполномоченная компания	100%
137	ТОО «GreenLine HM»	Уполномоченная компания	100%
138	ТОО «Nursat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
139	ТОО «Q-Village (бывш Nova City Almaty)»	Уполномоченная компания	100%
140	ТОО «SA-Green»	Держатель активов (ЗУ)	100%
141	ТОО «Senim NC»	Уполномоченная компания	100%
142	ТОО «SG NS»	Уполномоченная компания	100%
143	ТОО «Star oil Astana»	Держатель активов (ЗУ)	100%
144	ТОО Umit Qala	Уполномоченная компания	100%
145	ТОО Аль-Курылыс	Держатель активов (ЗУ)	100%
146	ТОО Ар-Сун	Держатель активов (ЗУ)	100%
147	ТОО Билдинг Сервис	Управляющая компания	100%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
148	ТОО Ғажайып Строй	Уполномоченная компания	100%
149	ТОО Жас НС	Уполномоченная компания	100%
150	ТОО Нар-Курылыс 2020	Держатель активов (ЗУ)	100%
151	ТОО СК Turan Comfort	Уполномоченная компания	100%
152	ТОО Lior Corporation	Держатель активов (ЗУ)	100%

Приобретение дочерних организаций в 2021 году

В ноябре 2021 года Группа приобрела 100% доли участия в компаниях ТОО «Lior Corporation» и ТОО «Star Oil Astana», которые являются держателями активов – земельных участков. Стоимость приобретения составила 1,605,356 тыс. тенге и 9,360,964 тыс. тенге, соответственно.

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

<i>В тысячах тенге</i>	ТОО «Star Oil Astana»
Активы	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная недвижимость	4,350
Инвестиции в дочерние предприятия	6,430
	10,780
Оборотные активы	
Торговая и прочая дебиторская задолженность	7,060
НДС к возмещению	421
Денежные средства и их эквиваленты	2,401
	9,882
Итого активы	20,662
ТОО «Star Oil Astana»	
<i>В тысячах тенге</i>	
Краткосрочные обязательства	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20,658
Текущие налоговые обязательства	84
Прочие краткосрочные обязательства	6,458
Авансы полученные	23,520
	50,720
Итого обязательства	50,720
Итого чистые обязательства	(30,058)
Стоимость приобретения	9,360,964
Чистый результат от приобретения	9,391,020

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

<i>В тысячах тенге</i>	ТОО «Lior Corporation»
Активы	
Внеоборотные активы	
Основные средства	10,470
Нематериальные активы	59
Отложенные налоговые активы	118,772
	129,301
Оборотные активы	
Торговая и прочая дебиторская задолженность	458,810
Авансы выданные	232
Запасы	145,316
НДС к возмещению	4,584
Денежные средства и их эквиваленты	223,101
Прочие краткосрочные активы	2,001
	861,044
Итого активы	990,345

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	ТОО «Lior Corporation»
Долгосрочные обязательства		
Займы полученные	17	3,707,136
Отложенные налоговые обязательства		118,719
		3,825,855
Краткосрочные обязательства		
Торговая и прочая кредиторская задолженность		765
Текущие налоговые обязательства		404
Прочие краткосрочные обязательства		317
		1,486
Итого обязательства		3,827,341
Итого чистые обязательства		(2,836,996)
Стоимость приобретения		1,605,356
Корректировка стоимости займов полученных		236,680
Чистый результат от приобретения		4,799,703

Корректировка стоимости

На дату приобретения Группа признала чистый результат от приобретения 100% доли участия в ТОО «Star Oil Astana» и ТОО «Lior Corporation» на сумму 9,391,020 тыс. тенге и 4,799,703 тыс. тенге, соответственно, на увеличение стоимости земельных участков в составе запасов (Примечание 10).

Задолженность по приобретению ТОО «Star Oil Astana» подлежит уплате с отсрочкой платежа, соответственно, была признана по приведенной стоимости путем дисконтирования будущих платежей с использованием рыночной ставки 6.7%.

По состоянию на 31 декабря 2021 года задолженность за приобретение ТОО «Star Oil Astana» выражена в долларах США.

Результат деятельности дочерних предприятий с даты приобретения до отчетной даты не оказал существенного влияния на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

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

Вопросы по защите окружающей среды

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

38. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В связи с событиями в Украине, в апреле 2022 г. США расширили санкции в отношении двух российских банков - ПАО Сбербанк и АО «Альфа-Банк». Решением Управления по контролю за иностранными активами Министерства финансов США (OFAC) эти банки и их дочерние организации, в том числе расположенные в Казахстане, включены в список специально обозначенных лиц (SDN - Specially Designated National List). В связи с этим, вышеуказанные банки вынуждены приостановить все операции во всех валютах (включая операции в тенге).

Группа приняла своевременные меры и перевела существенную часть денежных средств с расчетных счетов, открытых в данных банках, на расчетные счета в других банках. В результате, данные события не оказали негативного влияния на производственно-хозяйственную деятельность и финансовое положение Группы.

1 апреля 2022 года Группа произвела выплаты по первому траншу выпущенных облигаций в размере 6,100,000 тыс. тенге основной суммы долга и 549,000 тыс. тенге начисленных процентов.

39. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

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

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

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

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

Обязательство является краткосрочным, если:

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

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

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

Оценка справедливой стоимости

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

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

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

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

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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

Основные средства

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

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

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

Здания и сооружения	8-40 лет
Машины и оборудование	2-30 лет
Транспортные средства	5-10 лет
Прочие	2-20 лет

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

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

Инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Финансовые инструменты**Признание и первоначальная оценка**

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

Классификация и последующая оценка

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

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

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

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

Финансовые активы – оценка бизнес-модели

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

- Политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

- Каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- Частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

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

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

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Финансовые активы – последующая оценка и прибыли и убытки***Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости***

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

Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств***Финансовые активы***

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

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

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

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Финансовые обязательства

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

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

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

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

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

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

Прекращение признания***Финансовые активы***

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

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

Финансовые обязательства

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

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

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

Взаимозачет

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

Обесценение***Непроизводные финансовые активы***

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

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

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

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

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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

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

Списания

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

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

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

Запасы

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

Учет незавершенного строительства и готовой продукции

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

Учет земельных участков

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

Учет сырья и материалов

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

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

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

Банковские вклады

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

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

Гарантийные оценочные обязательства

После завершения строительства объектов недвижимости и их ввода в эксплуатацию, Группа гарантирует качество объектов строительства в течение 3 (трех) лет после сдачи в эксплуатацию. Группа создает соответствующий резерв до истечения периода гарантии. Резервы признаются в составе завершенных объектов строительства. Резерв рассчитывается в процентном соотношении к себестоимости объекта недвижимости в размере 1.4%.

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

Группа производит гарантийные удержания в размере 3-5% от суммы поставленных субподрядчиками строительно-монтажных работ. Группа производит уплату гарантийных удержаний в полном объеме по истечении гарантийного срока. В случае обнаружения дефектов либо недостатков выполненных работ в течение гарантийного срока Группа имеет право списать гарантийные удержания в счет устранения Группой выявленных дефектов. Гарантийные удержания первоначально отражаются по справедливой стоимости, и в последующем оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Дисконт, возникающий при первоначальном признании, отражается в составе объектов строительства.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года****Гарантии**

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

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

Выручка

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

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

Вид товара/ услуги	Характер и временные рамки выполнения обязанностей к исполнению, включая значительные условия оплаты	Признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15
Выручка от реализации объектов строительства	<p>Группа реализовывает помещения жилого комплекса на стадии заключения договора долевого участия («ДДУ»), либо уже введенные в эксплуатацию объекты.</p> <p>Группа заключает договора долевого участия («ДДУ») во время строительства объектов. Согласно ДДУ, Группа обязана построить и передать покупателю жилое, либо нежилое помещение, определенной площади и местоположения по фиксированной цене. После окончания строительства право собственности на помещение передается покупателю на основании акта приемки-передачи и окончательного договора купли-продажи помещения. Покупатель имеет право выйти из договора до подписания акта и окончательного договора купли-продажи, уплатив штраф в размере до 10% от стоимости помещения.</p> <p>Покупатель получает контроль над объектом строительства в момент ввода его в эксплуатацию, в связи с тем, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - государственный акт ввода в эксплуатацию объекта подтверждает, что объект соответствует всем нормативам строительства и безопасности и может эксплуатироваться в соответствии с заявленными характеристиками; - Группа имеет право обязать покупателя подписать акт приемки-передачи и окончательный договор купли-продажи через суд, в случае если покупатель не подписывает соответствующие документы в течение 30-ти дней после ввода объекта в эксплуатацию; - как правило к этому моменту покупатели по ДДУ оплачивают 100% стоимости договора; - также к этому моменту Группа передает около 80% ключей покупателям для целей проведения ремонтных работ, согласно отдельных договор передачи ключей; - исторически корректировки в фактических размерах площади по сравнению с первоначальным планом помещений были незначительными. <p>Выручка от реализации уже введенных в эксплуатацию объектов признается в том отчетном периоде, в котором заключен договор-купли продажи и подписан акт приемки-передачи с покупателем. В момент ввода объекта недвижимости в эксплуатацию рассчитывается резерв 1.5 % от себестоимости жилого комплекса. Срок гарантии составляет 3 года после ввода объектов в эксплуатацию.</p>	<p>Выручка по ДДУ признается в момент времени на дату акта ввода объекта в эксплуатацию.</p> <p>Выручка по уже введенным в эксплуатацию объектам признается в момент времени на дату заключения договора купли-продажи и подписания акта приемки-передачи с покупателем.</p>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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 понесённых 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.

Доход по вознаграждению

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

Признание расходов

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

Такое признание предполагает одновременное признание доходов и расходов, возникающих непосредственно и совместно от одних и тех же операций или других событий.

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

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

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

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

Расходы по реализации

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

Налог на добавленную стоимость (далее – «НДС»)

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

НДС к уплате

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

НДС к возмещению

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

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

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

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

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

Аренда

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

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

Группа как арендатор

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

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

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

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

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

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

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

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

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

Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ****За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

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

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

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

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

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

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

Расходы на выплату вознаграждений работникам*Социальный налог*

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

Обязательные пенсионные взносы

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

Капитал*Дивиденды*

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

Раскрытие информации о связанных сторонах

Связанные стороны включают в себя предприятия, входящие в группу VI Group, организации под общим контролем ключевого руководящего персонала VI Group, а также прочие предприятия, контролируемые и связанные с группой VI Group (Примечание 36).

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.