

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

ЧАСТНАЯ КОМПАНИЯ BI DEVELOPMENT Ltd.



Инвестиционный меморандум составлен по состоянию на 01 августа 2025 года

Финансовые показатели представлены по состоянию на 30 июня 2025 года

Финансовый консультант: АО «Halyk Finance»

Уважаемые инвесторы,

настоящий инвестиционный меморандум составлен с целью включения облигаций Частной компании BI Development Ltd. (далее – «**Эмитент**», «**Компания**» или «**BI Development**») по категории «Облигации» сектора «Долговые ценные бумаги» площадки «Основная» официального списка акционерного общества «Казахстанская фондовая биржа» (далее – «**Биржа**»), а также с целью формирования у потенциальных инвесторов достоверного представления о деятельности и перспективах работы Эмитента.

Настоящий документ подготовлен при участии акционерного общества «Halyk Finance» (дочерняя организация АО «Народный Банк Казахстана») (далее – «**Финансовый консультант**» или «**Halyk Finance**»), выступающего в качестве финансового консультанта Эмитента.

Инвестиционный меморандум составлен на 01 августа 2025 года и содержит информацию о деятельности Эмитента и отрасли, в которой он функционирует, подготовленную Эмитентом и Финансовым консультантом, а также полученную из общедоступных официальных статистических отчетов, пресс-релизов информационных агентств и других официальных источников. Сведения о финансовых показателях Эмитента подготовлены на основе годовой консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 2022-2024 годы, подтвержденной аудиторским отчетом, а также неаудированной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Эмитента за первое полугодие 2025 года.

Настоящий документ предоставляется только в целях информирования потенциальных инвесторов и иных заинтересованных лиц о результатах деятельности Эмитента и не может служить документальным основанием для обоснования принятия какого-либо решения об инвестировании или отказе от инвестирования и не должен рассматриваться как официальная рекомендация со стороны Эмитента или Финансового консультанта. Каждый инвестор должен самостоятельно сделать свою независимую оценку и принять решение об инвестировании.

Настоящий инвестиционный меморандум (полностью и/или частично) не является основанием для возникновения какого-либо обязательства со стороны Эмитента или Финансового консультанта.

В случае возникновения вопросов в отношении информации, содержащейся в настоящем инвестиционном меморандуме, заинтересованные лица могут обращаться к следующим контактными лицам:

– **контактные лица Эмитента:**

Бектурсын Бекжанов, Главный эксперт корпоративных финансов,
тел: +7 777 611 19 95, e-mail: bekzhanov_b@bi.group / corp.fin@bi.group;

– **контактное лицо Финансового консультанта:**

Жулдыз Жаркенова, Директор департамента финансового консультирования и андеррайтинга, тел. +7 (727) 339 43 73, e-mail: zh.zharkenova@halykfinance.kz.



Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

1. Наименование эмитента и его организационно-правовая форма

Сведения о наименовании и организационно-правовой форме:

	Полное наименование	Сокращенное наименование
На государственном языке	BI Development Ltd. Жеке компаниясы	BI Development Ltd. ЖК
На русском языке	Частная компания BI Development Ltd.	ЧК BI Development Ltd.
На английском языке	Private company BI Development Ltd.	Не предусмотрено

С даты первичной регистрации было произведено переименование Компании:

Дата присвоения/ изменения наименования	Полное наименование	Сокращенное наименование
22.08.2024	Частная компания Residence Development Group Ltd.	Не предусмотрено

Эмитент не был создан в результате реорганизации юридических лиц.

2. Регистрационные данные

Сведения о государственной регистрации (перерегистрации) эмитента

Первичная государственная регистрация Эмитента проведена Международным финансовым центром «Астана» 29 сентября 2023 года. Государственная перерегистрация Эмитента производилась 22 августа 2024 года. Основание для перерегистрации – изменение наименования с Частная компания Residence Development Group Ltd. на Частная компания BI Development Ltd.

Бизнес-идентификационный номер Эмитента: 230 940 900 501.

3. Юридический и фактический адреса

Юридический и фактический адреса Эмитента: Республика Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанақ, строение 17М, почтовый индекс 010000.

Номер контактного телефона: +7 (777) 611 19 95 для сотовых телефонов.

Адрес электронной почты: corp.fin@bi.group.

Корпоративный интернет-ресурс: <https://bi.group/>.

4. История образования и деятельности эмитента

29 сентября 2023 года на площадке Международного финансового центра «Астана» осуществлена первичная регистрация Эмитента под наименованием частная компания Residence Development Group Ltd. 22 августа 2024 года Частная компания Residence Development Group Ltd. была переименована в Частную компанию BI Development Ltd., в соответствии с решением акционеров.

Эмитент, дочерние и зависимые организации (далее – «Группа» или «Группа Эмитента») являются частью крупного строительного Холдинга BI Group, лидера на рынке недвижимости Казахстана, осуществляющего деятельность под брендом «BI Group».



Эмитент выполняет функцию управляющей компании в составе Группы. В 2023 году произошла смена управляющей компании Группы с ТОО «BI Development» на Частную компанию Residence Development Group Ltd (до 22 августа 2024 года название Эмитента). Эмитент осуществил полный выкуп долей участия у участников ТОО «BI Development» на сумму уставного вклада. ТОО «BI Development» ранее также исполняла функции управляющей компании в составе Группы Эмитента. На данный момент ТОО «BI Development» находится на финальной стадии ликвидации, все права и обязательства ТОО «BI Development» будут переданы Эмитенту до конца 2025 г.

Среди организаций, контролируемых Эмитентом, имеются девелоперские компании, генеральные подрядчики, субподрядчики, агентства недвижимости и компании с другими видами деятельности.

Основными видами деятельности Эмитента в соответствии с его уставом являются:

- холдинговая компания и;
- деятельность холдинговых компаний.

Эмитент может также осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательными актами.

Основной деятельностью Группы Эмитента является строительство и реализация недвижимости, а также дальнейшее управление ею и ее эксплуатация. Группа Эмитента занимается строительством высотных жилых комплексов, коммерческой недвижимости.

Ключевыми событиями в деятельности Эмитента за период осуществления деятельности являются:

- Материнская компания Эмитента, крупнейший строительный Холдинг BI Group, работает на рынке Казахстана с 1995 года. Начиная с 1998 года Холдинг осуществляет строительные работы в г. Астана;
- В 2001 году был организован дивизион BI Development, который включал несколько различных компаний;
- С 2001 года по 2020 год Холдинг BI Group реализовывает различные строительные проекты от строительства жилой и коммерческой недвижимости до реализации инфраструктурных проектов (участие в строительстве транспортного коридора «Западная Европа – Западный Китай», участие в строительстве первого казахстанского автобана «Астана – Боровое»);
- В 2013 году BI Group становится крупнейшей строительной компанией Казахстана с оборотом 1,2 млрд долларов США. Компанией построено около 240 тысяч квадратных метров. В том числе в 2013 году сдано 3040 квартир, а это 7 жилых комплексов;
- В 2014 году BI Group вошел в мировой рейтинг застройщиков ENR Top-250 Global Contractors, как единственная строительная компания из региона, улучшив свои позиции до 173 места в 2024 году;
- В 2016 году в составе BI Group функционируют 3 компании, 16 дивизионов, реализуется более 85 проектов в Казахстане и странах СНГ. Одной из первых компаний построен 1 млн квадратных метров за один год. Компания построила самый длинный мост в Казахстане — мостовой переход через реку Иртыш. Этот год также ознаменован выходом на рынок нефтегазового строительства. Дивизион BI Construction & Engineering начал проект BMEI – масштабный международный



- проект в нефтегазовой сфере на месторождении Прорва, часть проекта Маршрут Транспортировки Грузов в Проекте Будущего Расширения;
- В 2021 году BI Group разместил на бирже AIX выпуск облигаций общей стоимостью в 16,3 млрд тенге тремя траншами (размещение облигаций ТОО «Мегастрой ЛТД», внучатой компании ЧК BI Development Ltd.);
 - В 2022 году дан старт строительства первого бигвилля в Ташкенте, в рамках реализации совместных объектов Казахстана и Узбекистана;
 - В 2024 году Эмитент получает долгосрочный кредитный рейтинг у международного рейтингового агентства Fitch Ratings на уровне «BB» прогноз Стабильный, который был подтвержден в 2025 году.
 - В 2025 году Эмитент совместно с партнерами из США успешно вышел на американский рынок (доля Эмитента – 50%).

Основной миссией Эмитента является – Строим счастье, создавая комфортные дома, кварталы и города, обеспечивая лучший сервис.

Ценностями Эмитента являются:

- порядочность в каждом действии;
- счастье клиента в основе наших усилий;
- кайдзен как образ жизни;
- лучшая команда, опережающая время;
- усердная работа, приносящая результат.

5. Филиалы и представительства

На дату составления настоящего инвестиционного меморандума у Эмитента отсутствуют филиалы и представительства.

6. Сведения о наличии рейтингов

Fitch Ratings

04 сентября 2024 года международное рейтинговое агентство Fitch Ratings присвоило дочерней компании холдинга BI Group – BI Development Ltd. долгосрочный кредитный рейтинг «BB» с прогнозом «Стабильный». BI Development стал первым и единственным представителем строительной отрасли в Центральной Азии, кому удалось достичь подобного уровня рейтинга. В сфере казахстанского частного бизнеса аналогичный рейтинг имеют несколько банков второго уровня.

Наименование агентства	Fitch Ratings
Место нахождения агентства	Федеративная Республика Германия, Нойе Майнцер Штрассе 46 – 50, Франкфурт-на-Майне D-60311
Вид рейтинга	Долгосрочный кредитный рейтинг
Рейтинг	«BB»
Прогноз	«Стабильный»

В своем отчете участник «большой тройки» (наряду с Standard & Poor's и Moody's) Fitch отмечает, что BI Development демонстрирует стабильный рост и успешные финансовые показатели, что делает компанию одним из лидеров в строительной отрасли. Рейтинг отражает лидирующие позиции BI Development на растущем казахстанском рынке и низкий уровень долговой нагрузки компании.



Fitch также выделяет, что BI Development располагает высокими запасами ликвидности, что дает компании возможность эффективно управлять своими активами и гибко реагировать на изменения в рыночной среде. Устойчивые финансовые результаты компании в сочетании с хорошо продуманной стратегией развития создают благоприятные условия для ее дальнейшего роста.

14 августа 2025 года международное рейтинговое агентство Fitch Ratings подтвердило кредитный рейтинг BI Development Ltd. на уровне «BB» со стабильным прогнозом.

По данным Fitch, BI Development входит в число немногих застройщиков в регионе EMEA с таким высоким уровнем оценки. На сопоставимом уровне находятся испанская AEDAS Homes и британская Maison Bidco (Keepmoat). Более высокий рейтинг «BBB-» имеют такие признанные игроки, как французская Kaufman & Broad и британская The Berkeley Group. Fitch отмечает, что по ряду финансовых показателей BI Development демонстрирует уровень, сопоставимый с этими лидерами.

7. Сведения о лицензиях/ разрешениях

Эмитент не осуществляет лицензируемые в соответствии с законодательством Республики Казахстан виды деятельности, так как является управляющей компанией в рамках Группы. Однако дочерние и внучатые организации в составе Группы имеют лицензии в своей сфере деятельности согласно Закону Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» от 16 июля 2001 года. Эмитент не осуществляет иных видов деятельности, требующих наличие возобновляемой лицензии.

8. Участие в капитале других юридических лиц

По состоянию на дату составления настоящего инвестиционного меморандума Эмитент владеет долями участия, составляющим 10 и более процентов от оплаченного уставного капитала, в следующих организациях:

Полное наименование	Юридический и фактический адрес	Доля участия Эмитента в уставном капитале	Основные виды деятельности
Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Astana»	Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанақ, строение 17М, почтовый индекс 010000	99%	Инвестиции в строительство, строительство бизнес-центров, торгово-развлекательных комплексов, объектов жилищного, культурного и социально-бытового назначения, строительно-монтажные работы, осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Республики Казахстан.
Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Almaty»	Казахстан, город Алматы, Бостандыкский район, улица Тимирязева, здание 26/29, почтовый индекс 050060	99%	Купля-продажа многоквартирных и жилых домов, инвестиции в строительство, выполнение строительных, ремонтных, монтажных и пуско-наладочных работ, операции с недвижимостью, осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Республики Казахстан.



Товарищество с ограниченной ответственностью «Цифровая платформа dom.kz»	Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанақ, строение 17М, почтовый индекс 010000	100%	Инвестиции в строительство, строительство бизнес-центров, торгово-развлекательных комплексов, объектов жилищного, культурного и социально-бытового назначения, строительно-монтажные работы, осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Республики Казахстан.
Товарищество с ограниченной ответственностью «МФО «BI Finance»	Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанақ, здание 17М, почтовый индекс 010000	100%	Прочие виды кредитования, не включённые в другие группировки, осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Республики Казахстан.
Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development»	Казахстан, Восточно-Казахстанская область, район Самар, Самарский сельский округ, село Самарское, улица Ы.Алтынсарина, дом 2, кв. 2, почтовый индекс 070000	99%	Инвестиции в строительство, строительство бизнес-центров, торгово-развлекательных комплексов, объектов жилищного, культурного и социально-бытового назначения, строительно-монтажные работы, осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Республики Казахстан.

Дополнительная информация о финансовых показателях по организациям, в которых Эмитент владеет 50 и более процентами от оплаченного уставного капитала, а также по которым Эмитент имеет право принимать решения в силу договора либо иным образом иметь контроль над организацией:

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Astana»:

тыс. тенге

Финансовый показатель	30.06.2025 (неаудир.)	31.12.2024 (неаудир.)
Активы по балансу	272 768 012	212 508 443
Размер собственного капитала	8 854 319	13 936 649
Выручка, доход от основной деятельности	420 080	1 050 553
Нераспределенная прибыль	8 854 119	13 936 449
Чистая прибыль	29 569 186	50 055 678

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Astana» относится к дивизиону BI Development Astana – один из крупнейших застройщиков столицы, который занимается строительством жилых комплексов премиум-, бизнес- и комфорт-класса в городе Астана. Развивает бигвилли, которые предоставляют клиентам благоприятную среду, где развита инфраструктура, и все необходимое находится в шаговой доступности. Только в 2022 году дивизиону удалось сдать рекордные 53 проекта в Астане, что составляет 1 153 000 кв.м. Дивизионом за период существования построено более 100 проектов.

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Almaty»:

тыс. тенге

Финансовый показатель	30.06.2025 (неаудир.)	31.12.2024 (неаудир.)
Активы по балансу	185 916 359	165 384 010
Размер собственного капитала	870 842	(2 903 778)
Выручка, доход от основной деятельности	20 746 707	245 185
Нераспределенная прибыль	870 680	(2 903 778)
Чистая прибыль	3 774 620	(3 277 945)



Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Almaty» относится к дивизиону BI Development Almaty, сфера деятельности данного дивизиона – это строительство жилых комплексов комфорт, бизнес и премиум классов в городе Алматы. За годы существования компания возвела в южной столице 1 млн кв.м. жилья, в построенных домах проживают 12 тысяч семей. Завершено 16 проектов в разных районах Алматы, в их числе – знаковые ЖК Gagarin Park, Hyde Park и первые очереди крупных проектов President's Park и 4You. Ещё 13 объектов находятся на стадии строительства, в перспективе – проекты комплексной застройки, или бигвилли. На текущий момент компания занимает одну из лидирующих позиций по доли рынка южного мегаполиса.

Товарищество с ограниченной ответственностью «Цифровая платформа dom.kz»:

тыс. тенге

Финансовый показатель	30.06.2025 (неаудир.)	31.12.2024 (неаудир.)
Активы по балансу	817 650	1 172 403
Размер собственного капитала	(308 573)	(58 423)
Выручка, доход от основной деятельности	2 248 343	3 555 484
Нераспределенная прибыль	(308 603)	(58 453)
Чистая прибыль	(250 150)	72 554

Товарищество с ограниченной ответственностью «МФО «BI Finance»:

тыс. тенге

Финансовый показатель	30.06.2025 (неаудир.)	31.12.2024 (неаудир.)
Активы по балансу	8 750 998	4 807 027
Размер собственного капитала	1 251 829	197 115
Выручка, доход от основной деятельности	1 577 444	60 461
Нераспределенная прибыль	931 829	(2 885)
Чистая прибыль	934 714	(2 885)

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development»:

тыс. тенге

Финансовый показатель	30.06.2025 (неаудир.)	31.12.2024 (неаудир.)
Активы по балансу	176 322 645	227 871 311
Размер собственного капитала	12 072 166	5 251 344
Выручка, доход от основной деятельности	369	4 409 466
Нераспределенная прибыль	12 071 897	5 251 075
Чистая прибыль	6 820 822	52 946 726

Кроме вышеперечисленных компании, под управлением Эмитента имеются другие организации, указанные в Приложении №1.

9. Информация об участии Эмитента в банковском или страховом холдинге, банковском конгломерате, страховой группе, промышленной группе, ассоциациях, консорциумах

Эмитент, в качестве дочерней организации, входит в холдинговую структуру Частной Компании BI Group Ltd.



Раздел 2. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ

10. Структура органов управления эмитента

Согласно Уставу Эмитента от 20.08.2024г. руководство Компанией состоит из следующих органов:

- Высший орган – Общее собрание акционеров;
- Управляющий орган – Совет директоров;
- Исполнительный орган – Генеральный директор.

Общее собрание Акционеров вправе принять к рассмотрению любой вопрос, связанный с деятельностью Компании, как предусмотрено законодательством, и отменить любое решение иных органов Компании.

К исключительной компетенции Общего собрания акционеров относится:

- 1) изменение устава Компании, включая изменение размера его акционерного капитала, места нахождения и фирменного наименования, или утверждение устава Компании в новой редакции;
- 2) назначение и освобождение от должности Генерального Директора Компании, а также принятие решения о передаче Компании или его имущества в доверительное управление и определение условий такой передачи;
- 3) избрание и досрочное прекращение полномочий совета директоров и (или) ревизионной комиссии (ревизора) Компании, а также утверждение отчетов и заключений ревизионной комиссии (ревизора) Компании;
- 4) утверждение финансовой отчетности и распределение чистого дохода;
- 5) утверждение внутренних правил, процедуры их принятия и других документов, регулирующих внутреннюю деятельность Компании, кроме документов, утверждение которых уставом Компании отнесено к компетенции иных органов Компании;
- 6) решение об участии Компании в иных юридических лицах, а также в некоммерческих организациях;
- 7) решение о реорганизации или ликвидации Компании;
- 8) назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов;
- 9) решение о принудительном выкупе доли акционера Компании;
- 10) решение о залоге всего имущества Компании;
- 11) решение о внесении дополнительных взносов в имущество Компании;
- 12) утверждение порядка и сроков предоставления участникам Компании и приобретателям долей информации о деятельности Компании;
- 13) решение об одобрении заключения Компанией сделки или совокупности взаимосвязанных между собой сделок, в результате которой (которых) Компанией отчуждается (может быть отчуждено) имущество, стоимость которого составляет пятьдесят один и более процентов от общего размера балансовой стоимости активов Компании;
- 14) принятие решения по получению кредитов, банковских гарантий в банках второго уровня, предоставление гарантий, поручительств третьим лицам от имени Компании.



Совет директоров является органом, осуществляющим контроль за деятельностью Исполнительного органа Компании (включая, но не ограничиваясь контроль за финансово-хозяйственной деятельностью) в пределах своей компетенции. Совет директоров организует свою деятельность согласно законодательству, Уставу, Положению и другим внутренним документам Компании.



11. Акционеры эмитента

Полное наименование/ сокращенное наименование	Юридический и фактический адреса	Доля участия
Частная компания BI Group Ltd.	Республика Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанақ, строение 17М	99%
Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Capital»	Республика Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанақ, строение 17М	1%

С момента первичной государственной регистрации акционеры Эмитента не менялись.

Согласно Положению о компаниях МФЦА и другим законодательным актам МФЦА, касающихся юридических лиц, участники МФЦА – юридические лица созданные в организационно-правовой форме частная компания (Private Company), могут выпускать свои акции, которые принадлежат акционерам компании.

12. Информация об IPO (SPO)

Не применимо.

13. Члены Совета директоров эмитента

Состав Совета директоров Эмитента:

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)/год рождения	Должности, занимаемые за последние три года и в настоящее время, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству, и дата вступления их в должности
Председатель Совет директоров:	
Омаров Асхат Асанович / 1973 г.р.	С 29 сентября 2023 г. по настоящее время – председатель Совета директоров Эмитента; С 04 января 2022 г. по настоящее время – Генеральный директор холдинга Частная компания BI Group Ltd.; С 02 декабря 2021 г. по 04 января 2022 г. – Генеральный директор холдинговой компании ТОО «BI-Holding»; С 01 января 2019 г. по 02 декабря 2021 г. – Член Совета директоров ТОО «BI-Holding».
Члены Совета директоров:	
Омаров Амангельды Габдуллинович / 1973 г.р.	С 29 сентября 2023 г. по настоящее время – член Совета директоров Эмитента; С 16 июля 2021 г. по настоящее время – Генеральный директор ТОО «BI-Development»; С 02 февраля 2019 г. по 01 декабря 2021 г. – Председатель Правления ТОО «BI-Holding».
Караджанова Малика Найманбаевна / 1990 г.р.	С 22 мая 2024 г. по настоящее время – член Совета директоров Эмитента; С 04 февраля 2025 года по настоящее – PR директор Forte Bank; С 01 ноября 2023 г. по настоящее время – Региональный партнер «London Reporting Academy»; С 04 сентября 2023 г. по 31 мая 2024 г. – Менеджер по развития бизнеса, проекты ESG, Фридом Телеком; С 28 ноября 2022 г. по 01 сентября 2023 г. – Специалист по устойчивому развитию АО «НК«КазМунайГаз»; С 04 июля 2022 г. по 25 ноября 2022 г. – Специалист по устойчивому развитию Казахстанские атомные электростанции; С 01 августа 2019 по 01 июля 2021 – ESG специалист Shell International, Santa Cruz de la Sierra, Bolivia; С 01 июня 2018 по 01 июня 2019 – PR специалист Fratelli Contorno. Палермо, Италия.



Членам Совета директоров Эмитента не принадлежат акции Эмитента и его дочерних и зависимых компаний.

За период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года сумма вознаграждений и бонусов членам Совета директоров Эмитента составила 231 439 283 тенге.

14. Единоличный исполнительный орган эмитента

Лицом, единолично осуществляющим функции исполнительного органа Эмитента, является Генеральный директор:

Фамилия, имя, отчество (при его наличии) и дата рождения Генерального директора	Сведения о трудовой деятельности лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа за последние 3 (три) года и в настоящее время, в хронологическом порядке, и его полномочия
Омаров Амангельды Габдуллинович/1973 г.р.	С 29 сентября 2023 г. по настоящее время – Генеральный директор и член Совета директоров Эмитента; С 16 июля 2021 г. по настоящее время - Генеральный директор ТОО «BI-Development»; С 02 февраля 2019 г. по 01 декабря 2021 г. - Председатель Правления ТОО «BI-Holding». Полномочия: 1) разрабатывает и вносит на утверждение Совета директоров стратегические планы развития Компании; 2) осуществляет общее руководство работой Компании; 3) обеспечивает выполнение решений Общего собрания Акционеров и Совета Директоров Компании; 4) самостоятельно распоряжается имуществом Компании, включая его денежные средства, совершает сделки, за исключением сделок по которым требуется предварительное одобрение Совета директоров и/или Общего собрания акционеров согласно настоящему Уставу; 5) утверждает внутренние правила и другие документы, регулирующие внутреннюю деятельность Компании, за исключением тех, утверждение которых относится к компетенции Общего собрания акционеров Компании или Совета директоров; 6) осуществляет иные полномочия, вытекающие из настоящего Устава, внутренних документов Компании, утверждаемых общим собранием акционеров, Совета директоров Компании, и не относящиеся к компетенции Общего собрания акционеров или Совета директоров Компании; 7) предварительно рассматривает и одобряет консолидированный бюджет Компании, а также изменения в нем; 8) ежегодно обсуждает и рекомендует для одобрения на Совет директоров карту рисков Компании, составляет планы по сокращению негативных последствий и заслушивает отчеты об их исполнении; 9) выдает доверенности на право представлять Компанию, в том числе доверенности с правом передоверия; 10) издает приказы о назначении работников Компании, его филиалов и представительств на должность, об их переводе и увольнении, прекращении или расторжении трудовых договоров; 11) определяет системы оплаты труда работников Компании, его филиалов и представительств, руководителей дочерних организаций Компании, принимает меры поощрения и налагает на них дисциплинарные взыскания; 12) действует от имени Компании в отношениях с третьими лицами, включая судебные и иные государственные органы; 13) организует подготовку финансовой, налоговой и статистической отчетности и несет ответственность за ее достоверность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан; 14) принимает решения о предъявлении от имени Компании претензий и исков к физическим и юридическим лицам;



15) осуществляет иные полномочия, не противоречащие действующему законодательству, настоящему Уставу и решениям Общего собрания акционеров и Совета директоров Компании.
--

Генеральному директору не принадлежат акции Эмитента и его дочерних и зависимых компаний.

За период с 01 января 2024 года по 31 декабря 2024 года сумма вознаграждений и бонусов Генеральному директору составила 228 522 383 тенге.

15. Иные органы эмитента

Эмитент не имеет иных органов, кроме тех, что указаны в пункте 10 Раздела 2 настоящего инвестиционного меморандума.

На дату составления настоящего инвестиционного меморандума среднесписочная численность работников Группы Эмитента составили 4 881 человека. У Эмитента отсутствуют филиалы и представительства.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

16. Отрасль эмитента

Строительный сектор Казахстана остается одной из самых стабильных отраслей в экономике, демонстрируя рост показателей, с одной стороны, и стимулируя смежные отрасли, с другой.

Строительная отрасль – вторая по количеству бизнеса (организаций) отрасль Казахстана: 73 476 организаций, осуществляющих свою деятельность в сфере строительства (13,5% от всех 547 760 организаций Казахстана). Несмотря на это, количество бизнеса, занятого в строительстве — в два раза меньше, чем организаций в торговле, первой по количеству организаций отрасли Казахстана. Почти половина всего строительного бизнеса в Казахстане, занята строительством жилых и нежилых зданий.

Согласно данным Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан в январе-июне 2025 г. объем строительных работ увеличился на 18,4% и составил 3 312,9 млрд тенге. Увеличение объема строительных работ в январе-июне 2025 года по сравнению с январем-июнем 2024 года связано с работами по строительству и ремонту сооружений (на 29,2%) и жилых зданий (на 15,8%).

По видам выполненных строительных работ (услуг) за январь-июнь 2025 года наибольшую долю занимают работы по строительству нежилых зданий (22% к общему объему), автомобильных, железных дорог и метро (21,8%), и жилых зданий (14,2%). От общего объема строительных работ по республике 92,7% выполнено частными строительными организациями, 6,6% – иностранными и 0,7% – государственными.

Объем строительных работ по видам строящихся объектов в январе-июне 2025 года по категориям составил: по жилым зданиям 17,8% от общего объема строящихся объектов или 590,8 млрд тенге, по нежилым зданиям – 31,3% или 1 036,4 млрд тенге, по сооружениям – 50,9% или 1 685,6 млрд тенге. Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в жилищное строительство сохраняется за городами Астана и Алматы (21,8% и 20,8% соответственно).



Преобладающими источниками финансирования в структуре инвестиций в жилищное строительство по Казахстану за отчетный период январь-июнь 2025 г. остаются собственные средства застройщиков и населения (91,1%).

В настоящее время для строительного сектора характерны следующие тенденции:

- в секторе частных строительных организаций наблюдаются значительные диспропорции: с одной стороны, находятся крупные компании – лидеры рынка, а с другой – новые и амбициозные фирмы. Естественная конкуренция должна создавать благоприятные условия для развития инновационных решений и улучшения качества продукции и услуг;
- конъюнктурное обследование Национального банка РК в рамках анализа степени надежности строительных компаний свидетельствует о том, что уровень устойчивости присутствует лишь у 29,3% организаций. Получается, что крупные застройщики – лидеры рынка не только надёжны для населения, но и играют существенную роль в экономике. Крупные застройщики обычно имеют обширный опыт и экспертизу в различных областях строительства благодаря своей истории деятельности на рынке. Обладая доступом к финансовым и материальным ресурсам, они могут обеспечить стабильное выполнение проектов и использовать высококачественные материалы. У таких компаний есть стимул сохранять свою наработанную репутацию и обеспечивать высокий стандарт качества выполнения работ и услуг;
- Правительство Казахстана прилагает усилия для стимулирования строительной отрасли, в том числе через государственные программы ипотечного кредитования, субсидирования и поддержки строительства социального жилья. Эти меры направлены на улучшение доступности жилья для населения и стимулирование экономической активности в строительном секторе;
- активное внедрение новых технологий, в том числе развитие экосистемы цифровых решений в строительстве (цифровая платформа, клиентское мобильное приложение, цифровое управление строительством).

Рынок строительства в Казахстане находится на стадии умеренного роста и имеет положительные перспективы развития. Перспективы развития сектора зависят от таких факторов, как наличие спроса, уровня государственной поддержки рынка, состояния экономики страны и конкуренции со стороны крупных игроков отрасли.

Эмитент занимает лидирующее положение на рынке строительства и входит в топ крупнейших строительных компаний по количеству строящихся и реализованных объектов. С момента образования Группы Эмитента по дате составления настоящего меморандума, Группой Эмитента было построено более 7 млн кв.м. жилой недвижимости. Группа Эмитента присутствует и активно осуществляет свою деятельность в 8-и городах, и 2-х странах (Казахстан, Узбекистан), а также в 2025 г. успешно вышел на рынки США и ОАЭ, в портфеле имеются 98 текущих проектов. Эмитент входит в мировой рейтинг застройщиков ENR Top-250 Global Contractors, как единственная строительная компания из региона, заняв в 2024 году 173-ю позицию.



17. Конкуренты эмитента

В настоящее время в Республике Казахстан функционируют 73 476 организаций, осуществляющих свою деятельность в сфере строительства, из них 55 332 действующие, активными на рынке считаются 16 048 организаций.

Степень дифференциации работ и услуг конкурентов в строительной отрасли невысокая, и как следствие, для отрасли характерна высокая степень конкуренции. Вероятность входа в отрасль новых конкурентов невысока, так как согласно Закону Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», Закону Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК «О долевом участии в жилищном строительстве» и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими рынок строительства, на осуществление строительной деятельности требуется получение лицензии и иной разрешительной документации, где необходимо соответствовать установленным требованиям и нормативам для получения лицензии. При этом, строительная отрасль достаточно однородна, учитывая спектр работ и услуг, предлагаемых строительными организациями, а также принимая во внимание существующие нормативные ограничения.

В качестве конкурентов Эмитента можно рассматривать следующие организации Республики Казахстан: TOO «SVOY DOM», TOO «BAZIS CONSTRUCTION», TOO «OKS Group», TOO «Sensata Construction» и TOO «Qazaq Stroy». По масштабу деятельности компании-конкуренты сопоставимы с деятельностью Эмитента в части количества строящихся и реализованных объектов.

- TOO «SVOY DOM», осуществляет строительство зданий и сооружений различного назначения. Местонахождение: Республика Казахстан, г. Алматы, ул. Макатаева 168/1;
- TOO «BAZIS CONSTRUCTION», осуществляет строительство зданий и сооружений различного назначения. Местонахождение: Республика Казахстан, г. Алматы, пр. Аль-Фараби 5/1;
- TOO «OKS Group», осуществляет строительство зданий и сооружений различного назначения. Местонахождение: Республика Казахстан, г. Шымкент, ул. Алимбетова 2;
- TOO «Sensata Construction», осуществляет строительство зданий и сооружений различного назначения. Местонахождение: Республика Казахстан, г. Алматы, пр. Абая 42;
- TOO «Qazaq Stroy», осуществляет строительство зданий и сооружений различного назначения. Местонахождение: Республика Казахстан, г. Алматы, ул. Жумалиева 157.

18. Сведения о поставщиках и потребителях эмитента

Сведения о поставщиках Эмитента, на долю которых приходится 10 и более процентов от общего объема закупок Эмитента (товаров, сырья, материалов, оказанных Эмитенту услуг и выполненных работ).

По состоянию на 30 июня 2025 года у Эмитента отсутствуют поставщики, на долю которых приходится 10 и более процентов от общего объема закупок Эмитента (товаров, сырья, материалов, оказанных Эмитенту услуг и выполненных работ).

Потребители, на долю которых приходится 10 и более процентов от общей выручки от реализации продукции (выполнения работ, оказания услуг) Эмитента.



По состоянию на 30 июня 2025 года у Эмитента отсутствуют потребители, на долю которых приходится 10 и более процентов от общей выручки от реализации продукции (выполнения работ, оказанных услуг) Эмитента.

Сезонность деятельности эмитента. Виды деятельности эмитента, которые носят сезонный характер, и их доля в общих доходах.

Деятельность Эмитента не носит сезонный характер.

Доля импорта в общем объеме сырья и материалах (работах, услугах), поставляемых (выполняемых, оказываемых) эмитенту, и доля продукции (работ, услуг), реализуемой (выполняемых, оказываемых) эмитентом на экспорт.

Эмитент не осуществляет импорт сырья и материалов (работ, услуг) и не экспортирует свою продукцию (работы, услуги) напрямую, так как является холдинговой компанией. Однако в составе группы в целом бизнес имеет долю импорта, составляющую около 15-20% от общего объема оказываемых работ и услуг. Некоторые строительные материалы, такие как фасадные панели, лифты, облицовочные кирпичи, дверные блоки, фасадные панели, плиты из мрамора, и так далее, используемые в жилых комплексах Эмитента импортируются у зарубежных поставщиков.

Сведения по каждой сделке (нескольким взаимосвязанным сделкам), которая (которые) должна (должны) быть совершена (совершены) или исполнена (исполнены) в течение шести месяцев с даты подачи заявления о включении ценных бумаг в официальный список Биржи, если сумма этой сделки (сделок) составляет 10 и более процентов от балансовой стоимости активов эмитента.

На дату составления настоящего инвестиционного меморандума у Эмитента не совершались и не планируются к совершению сделки (несколько взаимосвязанных сделок) с суммой свыше 10 и более процентов от балансовой стоимости его активов.

19. Внешние факторы, влияющие на эффективность деятельности эмитента

Политические и правовые факторы, которые могут оказывать влияние на уровень имеющихся возможностей и угроз в деятельности Эмитента:

- риск политической нестабильности;
- риск изменения в налоговом законодательстве в сторону значительного увеличения налоговых сборов;
- изменения законодательства Республики Казахстан в сфере деятельности строительных организаций;
- изменения законодательства Республики Казахстан в области охраны окружающей среды.

Деятельность Эмитента, регулируются Законом Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», Законом Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК «О долевом участии в жилищном строительстве» и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими рынок строительства.

Эмитент контролирует данные риски посредством постоянного анализа и мониторинга законодательных изменений и выработки внутренних процедур для обеспечения исполнения требования законодательства РК. В своей деятельности Эмитент предпринимает меры для осуществления деятельности в соответствии с требованиями и нормами законодательства Республики Казахстан.



Экономические факторы, которые будут определять возможный уровень достижения Эмитентом своих экономических целей:

- общемировая экономическая обстановка;
- экономические тенденции в Республике Казахстан;
- уровень благосостояния населения;
- изменение спроса на строительные услуги и недвижимость
- уровень конкуренции;
- процентные ставки;
- уровень инфляции;
- курсы обмена валют.

Технологические факторы, которые предполагают новые возможности для Эмитента:

- автоматизация бизнес-процессов для повышения скорости и качества обслуживания клиентов и бизнеса в целом;
- внедрение мобильных технологий и искусственного интеллекта;
- предоставление онлайн-услуг;
- внедрение биометрических систем.

Технологические факторы, которые предполагают угрозы для Эмитента:

- риск сбоев программного обеспечения;
- киберриски.

Климатические и экологические факторы, способные оказать влияние на деятельность Эмитента:

- стихийные природные бедствия;
- техногенные катастрофы.

20. Внутренние факторы, влияющие на эффективность деятельности эмитента

Сведения о крупных сделках, в том числе внутригрупповых (стоимость которых составляет 25 и более процентов от общего размера балансовой стоимости активов), об условиях важнейших договоров, соглашений, заключенных эмитентом, и выданных гарантий, которые могут оказать в будущем существенное влияние на его деятельность.

На дату составления настоящего инвестиционного меморандума у Эмитента нет крупных внутригрупповых сделок (стоимость которых составляет 25 и более процентов от общего размера балансовой стоимости активов).

Сведения об основных капитальных вложениях, осуществленных эмитентом в течение последнего года, с указанием сумм, источников финансирования, направлений (в том числе географических), целей таких вложений и их эффективности.

Инвестиционная недвижимость:

	тыс. тенге		
	Земля	Здания и сооружения	Итого
Первоначальная стоимость			
На 31 декабря 2023 года	1 268 250	544 078	1 812 328
Поступления	51 576	24 540	76 116
Перевод из запасов	-	1 860 516	1 860 516
Выбытия	(649 326)	(397 124)	(1 046 450)



На 31 декабря 2024 года	670 500	2 032 010	2 702 510
Накопленный износ и обесценение			
На 31 декабря 2023 года	-	-	-
Начисленный износ за год	-	(81 038)	(81 038)
Накопленный износ по выбытиям	-	29 784	29 784
На 31 декабря 2024 года	-	(51 299)	(51 299)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года	670 500	1 980 711	2 651 211

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.

21. Сведения об участии в судебных процессах / о примененных мерах воздействия

Сведения об участии эмитента в судебных процессах за последний год, по результатам которых может произойти прекращение или сужение деятельности эмитента, наложение на него денежных и иных обязательств на сумму не менее эквивалента 1 000 (одна тысяча) МРП и описание сути таких судебных процессов.

В течение последних 12 месяцев Эмитент не участвовал в судебных процессах, по результатам которых может произойти прекращение или сужение его деятельности, наложение на него денежных и иных обязательств на сумму не менее эквивалента 1 000 (одна тысяча) МРП.

Сведения обо всех административных санкциях, наложенных на эмитента и его должностных лиц государственными органами и/или судом в течение последнего года, связанные с деятельностью эмитента, с указанием даты наложения санкции, органа, наложившего санкцию, причины наложения, вида и размера санкции, а также степени исполнения санкции.

В течение последних 12 месяцев на Эмитента и его должностных лиц не применялись административные санкции государственных органов и/или судов.

22. Основные риски, связанные с деятельностью Эмитента

Отраслевые риски

В настоящее время деятельность Эмитента и Группы Эмитента в основном осуществляются в Казахстане. В связи с этим отраслевые риски, связанные с деятельностью Эмитента, преимущественно возникают при осуществлении деятельности на внутреннем рынке.

Среди наиболее значимых рисков, относящихся к деятельности Эмитента, можно указать следующие:

- риски, связанные с общим ухудшением экономической ситуации в стране и, как следствие, снижением активности на рынке недвижимости и изменение спроса на строительные услуги и недвижимость;
- риски, связанные с усилением конкуренции на рынке в результате выхода новых игроков или активизации деятельности действующих участников рынка;



- риски, связанные с изменением государственной политики в области поддержки строительной отрасли и рынка недвижимости;

На дату составления настоящего меморандума Группа Эмитента преимущественно осуществляет свою деятельность на внутреннем рынке, и с 2023 года на рынке Узбекистана, а также в планах развитие своей деятельности на рынках США и ОАЭ. Доля продаж на внешних рынках не превышает 10% от общего объема выручки Группы Эмитента. Поскольку деятельность Эмитента преимущественно осуществляется на внутреннем рынке, на бизнес Эмитента оказывает влияние экономическая ситуация в Казахстане. Экономике Казахстана присущи особенности развивающегося рынка, соответственно, Эмитент и группа Эмитента подвержена влиянию экономических, политических и других событий в Казахстане. Так как Казахстан производит и экспортирует сырьевые товары (нефть, газ и другие полезные ископаемые), его экономика особенно уязвима к колебаниям цен на такие товары на международных рынках. Несмотря на то, что правительство Казахстана продвигает экономические реформы для диверсификации экономики, доходы Казахстана по-прежнему зависят от цен на экспортные товары. Слабый спрос на ее товары на экспортных рынках и низкие цены на сырьевые товары, особенно в нефтегазовой отрасли, а также общий спад в экономике или изменение курса доллара США по отношению к другим валютам могут существенное негативное воздействие на экономику Казахстана в будущем, что в свою очередь может иметь существенные негативное влияние на бизнес Эмитента и Группу, его финансовое состояние, результаты деятельности или перспективы.

Кроме этого, снижение экономической ситуации в стране в результате ужесточение денежно-кредитной политики в целях борьбы с инфляцией может оказать большое воздействие на активность на рынке недвижимости и изменение спроса, так как сентимент среди потенциальных покупателей жилья в основном формируется покупательской способностью потенциальных покупателей. Изменение спроса в последствии может повлиять на снижение доходности бизнеса Эмитента.

Эмитент планирует в дальнейшем продолжить предпринимать необходимые действия для снижения влияния данного риска, в том числе осуществление эффективного управления своими проектами, создание новых направлений и развития деятельности на внешних рынках. В портфеле группы Эмитента уже имеются проекты, реализованные на внешних рынках: Узбекистан, Грузия, Кыргызстан, Азербайджан. Эмитентом также применяется программа краткосрочного и среднесрочного планирования, включая определение приоритетных направлений развития своего бизнеса, разработка стратегических планов и внесение корректировок под действием изменений внешне и/или внутренней конъюнктуры рынка.

Деятельность компании также подвержена риску усиления конкуренции на рынке. В последние годы на строительном рынке РК наблюдается усиление конкуренции со стороны новых игроков и активизации деятельности действующих участников рынка. Усиление конкуренции со стороны крупных игроков может изменить положение Эмитента на рынке, что в последствии может повлиять на количество проданного жилья и как следствие, на доходность Эмитента и Группы.

Эмитент предпринимает действия для снижения данного риска, путем развития клиентоориентированного подхода и востребованных продуктов, отвечающий нуждам клиента по цене, по расположению, по продуктовому наполнению, удобной планировке, по



инструментам поддержки продаж, в том числе в рассрочку и по ипотечным программам. Эмитент постоянно анализирует данные рынка, повышает качество внутренних стандартов.

Еще одним из возможных рисков для сектора является также сокращение ипотечных продуктов и изменение государственной политики в области поддержки строительной отрасли и рынка недвижимости. На текущий момент на территории Республики Казахстан реализуются льготные программы ипотечного кредитования, которые финансируются государством и Отбасы банком и предоставляются банками второго уровня, последние предоставляют также коммерческое ипотечное кредитование. Сокращение количества выдаваемых займов со стороны банков второго уровня и уменьшение государственного субсидирования льготных программ ипотечного кредитования, может повлиять на продажи жилья строительными компаниями.

Эмитент в некоторой степени подвержен риску сокращения ипотечных продуктов, так как продажи в портфеле Эмитента через государственные ипотечные продукты составляет менее 5% от общего объема продаж. При этом Эмитент реализовывает ипотечные продукты совместно с банками второго уровня на рыночных условиях, в связи с чем динамика продаж не зависит существенно от изменения условий государственных ипотечных программ и продуктов. Кроме этого, Эмитент развивает новые собственные и партнерские финансовые инструменты для стимулирования продаж, а также имеет текущий широкий выбор способа покупки недвижимости (цифровой отдел продаж, ипотечные продукты с БВУ, рассрочка).

Финансовые риски

Деятельность Эмитента сопряжена с финансовыми рисками, которые зависят от изменения экономической ситуации и конъюнктуры финансовых рынков. К финансовым рискам, которые могут повлиять на деятельность Эмитента, относятся:

- рыночный риск (риск, связанный с неблагоприятным изменением рыночной конъюнктуры);
- валютный риск (риск, связанный с неблагоприятным изменением курса обмена иностранных валют);
- кредитный риск;
- процентный риск (риск, связанный с неблагоприятным изменением процентных ставок).

Рыночный риск. Рыночный риск – это риск, связанный с изменениями рыночных цен, таких как динамика спроса и предложения, а также рыночные факторы, включая покупательскую способность, качество земельных активов и уровень конкуренции. Эти изменения могут негативно сказаться на прибыли и доходности Эмитента. Цель управления рыночным риском заключается в контроле подверженности этому риску и удержании его в допустимых пределах, при этом стремясь оптимизировать доходность инвестиций.

Эмитент снижает вероятность возникновения данного риска путем нескольких основных процедур:

- Путем предоставления продукта, отвечающий нуждам клиента по цене, по расположению, по продуктовому наполнению, удобной планировке, по инструментам поддержки продаж, в том числе в рассрочку и по ипотечным программам. Эмитент постоянно анализирует рынок, потребности покупателей, спрос на рынке и предлагает продукты, которые могут удовлетворить запросы широкого круга покупателей. Эмитент постоянно анализирует данные рынка, повышает качество внутренних стандартов.



- Маркетинговые компании. Эмитент постоянно организывает различного рода форумы, маркетинговые акции, проводит стратегические маркетинговые мероприятия, таким образом налаживая стабильный канал продаж своей продукции. Кроме того, Эмитентом проводятся форумы партнеров, дни клиента, форумы клиентов, дни открытых дверей, день ипотеки и остальные различные маркетинговые мероприятия как среди потенциальных покупателей, так и среди текущих клиентов, активно развивая свою базу потенциальных постоянных клиентов.
- Динамическое ценообразование. Эмитент имеет внутреннюю автоматизированную систему ценообразования на свои объекты для продаж, которая мониторит спрос на квартиры. Соответственно, цены на квартиры меняются согласно спросу на каждом объекте. Эмитент начинает продажу объектов на раннем этапе строительства, и обычно ближе к сроку сдачи объектов начинается рост цен на квартиры.

Валютный риск. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, создают потенциальный валютный риск. Валютный риск связан с тем, что на финансовые показатели Эмитента может негативно повлиять изменения курса иностранной валюты. Соответственно, любые будущие изменения таких курсов могут оказать существенное негативное влияние на бизнес, перспективы, финансовое состояние, денежные потоки или результаты деятельности Эмитента.

Эмитент снижает влияние данного риска на финансовое положение путем установления ограничений по открытым валютным позициям в соответствии со своими внутренними правилами, в том числе Эмитент не принимает больших валютных обязательств и постоянно проводит анализ чувствительности прибыли Эмитента к возможному укреплению/ослаблению национальной валюты. В структуре кредиторской задолженности более 89% от общего объема приходится на национальную валюту, что дает Эмитенту преимущество в управлении такого рода риском.

Кредитный риск. Кредитный риск — это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств покупателем Эмитента. Деятельность Эмитента в некоторой степени подвержена кредитному риску вследствие возможного возникновения финансового убытка, вызванного неисполнением клиентами договорных обязательств, и такой риск возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Эмитента дебиторской задолженностью покупателей. Подверженность Эмитента кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Управление данным риском Эмитент осуществляет путем установления специальных процедур взаимодействия в случае возникновения неисполнения обязательств со стороны клиентов Эмитента. К примеру, в случае неисполнения обязательств клиентами по договорам долевого участия, Эмитент удерживает денежные средства на 10% от стоимости объекта, и имеет право реализовать объект в дальнейшем по своему усмотрению. С контрагентами (поставщиками товаров и услуг) заключаются договоры, и Эмитент работает с такими партнерами по схеме кредиторской задолженности, когда оплата за поставленный товар и оказанную услугу производится после предоставления услуг или поставки товара.

Процентный риск. Риск, связанный с неблагоприятным изменением процентных ставок — это риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту вследствие изменения рыночных ставок вознаграждения. На дату составления настоящего проспекта Эмитент имеет в составе активов ограниченный



объем финансовых инструментов, подверженных изменению справедливой стоимости в результате изменение процентных ставок. Таким образом, любое изменение процентных ставок окажет невысокое влияние на прибыль или убыток Эмитента. Риск изменения ставок вознаграждения управляется преимущественно посредством мониторинга изменения ставок вознаграждения.

Риски, связанные с возникновением у эмитента убытков вследствие неспособности эмитента обеспечить исполнение своих обязательств в полном объеме, возникающий в результате несбалансированности финансовых активов и финансовых обязательств эмитента

Деятельность Эмитента подвержена рискам, связанным с возникновением у Эмитента убытков вследствие неспособности Эмитента обеспечить исполнение своих обязательств в полном объеме, возникающий в результате несбалансированности финансовых активов и финансовых обязательств эмитента (в том числе вследствие несвоевременного исполнения финансовых обязательств одним или несколькими контрагентами Эмитента) и (или) возникновения непредвиденной необходимости безотлагательного и единовременного исполнения Эмитентом своих финансовых обязательств.

Подход Эмитента к управлению данного риска заключается в эффективном управлении структурой активов и обязательств: в составе активов основную долю занимают запасы и денежные средства. Обладание Эмитентом сбалансированным уровнем финансовых активов и финансовых обязательств, а также наличие ликвидных активов, средств и открытых кредитных линий в банках второго уровня, позволяет Эмитенту иметь достаточную ликвидность для выполнения своих обязательств в срок, как в нормальных, так и в неблагоприятных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и риска нанесения ущерба своей репутации. Текущий показатель соотношения долга на EBITDA находится на комфортном для Эмитента уровне, и Эмитент будет прикладывать должные усилия для поддержания данного показателя на приемлемом и комфортном уровне.

Правовой риск

Деятельность Эмитента, как и всех конкурентов, регулируются Законом Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», Законом Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК. «О долевом участии в жилищном строительстве» и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими рынок строительства. Эмитент подвержен правовому риску, в виду того, что Эмитент обязан соблюдать законодательно установленные требования и нормативы.

Эмитент контролирует данные риски посредством постоянного анализа и мониторинга законодательных изменений и выработки внутренних процедур для обеспечения исполнения требования законодательства РК. Снижение риска достигается в том числе с помощью проведения контроля и надзора со стороны руководства Эмитента за организацию и функционирование системы управления рисками Эмитента. Эмитент имеет соответствующие внутренние компетентные органы: юридическое управление, управление судебными делами, управление контрактами, отдел Претензионно-исковой работы. Кроме того, Эмитент является активным членом Ассоциация Застройщиков Казахстана, которая аккредитована в НПП РК «Атамекен». Правовой риск оценивается Эмитентом как невысокий, так как эффективное управление данным риском является одним из основных элементов системы управления рисками Эмитента.



Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Эмитент подвержен репутационному риску, в виду того, что деятельность Эмитента осуществляется на открытом рынке строительных услуг, и работа осуществляется с обширным кругом потребителей услуг. В деятельности Эмитента существует риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Эмитента, качестве его услуг или характере его деятельности в целом. В целях поддержания деловой репутации Эмитент:

- обеспечивает своевременное и качественное исполнение договорных обязательств Эмитента с его контрагентами;
- осуществляет контроль за достоверностью финансовой отчетности и другой публикуемой информации, представляемой клиентам, контрагентам, органам регулирования и надзора и другим заинтересованным сторонам;
- проводит ежегодный аудит;
- осуществляет контроль и надзор со стороны руководства Эмитента за организацию и функционирование системы управления рисками Эмитента.

Кроме того, Эмитент имеет PR службу, которая работает над повышением репутации бренда Эмитента. Дополнительно, Эмитент на постоянной основе замеряет показатель NPS (индекс потребительской лояльности) – показатель приверженности потребителей товару или компании. Оценка показателя NPS построена на ответах, полученных на вопрос, рекомендует ли клиент компанию своим друзьям, с оценкой от 0 до 10 баллов. Метрику используют, чтобы оценить готовность покупателя к повторным покупкам. Система оценки по показателю NPS включена Эмитентом в KPI на всех уровнях строительства проектов и ежемесячно замеряется руководством Эмитента.

Стратегический риск

В деятельности Эмитента существует риск возникновения убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Эмитента (стратегическое управление) и выражающихся в ненадлежащем или недостаточном учете возможных угроз и рисков, которые могут угрожать деятельности Эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых Эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности Эмитента.

В целях управления данным риском Эмитент обеспечивает эффективную оценку и реализацию стратегических решений. Эмитентом применяется программа краткосрочного и среднесрочного планирования, которая включает анализ текущего состояния компании, определение приоритетных направлений деятельности, разработка стратегических планов, а также контроль реализации принятых стратегий. В процессе реализации поставленных задач и планов, определенных стратегией Эмитента, в стратегические планы и/или деятельность Эмитента возможно внесение корректировок под действием изменений внешней и/или внутренней рыночной конъюнктуры, в случае выявления отклонений расчетных критериев от прогнозных значений.

Риски, связанные с деятельностью эмитента



Эмитент не осуществляет лицензируемые в соответствии с законодательством Республики Казахстан виды деятельности, так как является управляющей компанией в рамках Группы. Однако дочерние и внучатые организации в составе Группы имеют лицензии в своей сфере деятельности согласно «Закону Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» от 16 июля 2001 года. Все организации Эмитента, которые имеют лицензии на осуществление строительной деятельности согласно законодательству, на постоянной основе проходят мониторинг на соответствие требованиям законодательства и по соблюдению всех норм со стороны Эмитента.

Финансовые результаты Эмитента зависят от специфичности строительной отрасли, для которого характерен определенный производственный цикл. Строительство объектов недвижимости осуществляется, в среднем, за период от одного до двух лет. При этом в период строительства и инвестирования в строительство наблюдается снижение доходов, увеличение капитальных затрат на объекты строительства. Соответственно, после сдачи объектов недвижимости, наблюдается рост доходов от основной деятельности. В целом такое колебание доходов от основной деятельности по годам присуще многим местным и зарубежным компаниям, оперирующим в строительной индустрии.

Страновой риск

Деятельность Эмитента преимущественно осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес оказывают влияние экономика и ситуация на финансовых рынках Казахстана, которым присущи особенности развивающегося рынка. Обесценение казахстанского тенге и неустойчивость цены нефти на мировых рынках увеличивают уровень неопределенности условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности.

Неблагоприятное изменение экономических или политических условий в Казахстане может негативно повлиять на доходы и показатели рентабельности Эмитента. Любые вышеуказанные неблагоприятные изменения могут также негативно повлиять на участие Эмитента в новых проектах, тем самым снижая его способность к росту.

Основной объем странового риска Эмитента приходится на клиентов и контрагентов, основная деятельность которых осуществляется на территории Казахстана, с которыми у Эмитента существует специальная процедура взаимодействия в случае возникновения неисполнения обязательств со стороны клиентов и контрагентов Эмитента. Поскольку Эмитент преимущественно взаимодействует с клиентами и контрагентами, чья деятельность осуществляется на территории Казахстана, риск применения санкций по мнению Эмитента является невысоким. При этом, для снижения влияния данного риска, Эмитент при осуществлении операции с резидентами других стран будет принимать во внимание экономическую ситуацию и положение страны, резидентом которой является контрагент и/или в которой осуществляет свою деятельность.

Операционный риск

В деятельности Эмитента существует риск возникновения расходов или убытков, связанных с недостатками или ошибками в внутренних процессах, допущенными сотрудниками, а также с ненадлежащей работой информационных систем и технологий и влиянием внешних событий. Операционный риск для Эмитента имеет важное значение, поскольку данный риск охватывает все направления деятельности, процессы и системы.

Операционный риск компании Эмитент контролирует посредством детальной регламентации внутренних процессов. Деятельность Эмитента регулируется более чем 1500 внутренними нормативами и регламентами. На каждый отдельный этап строительства



проектов имеются определённые регламенты, стандарты качества строительства. Кроме того, внутренний аудит и система риск-менеджмента играют ключевую роль в выявлении и минимизации потенциальных угроз, обеспечивая надёжный контроль и управление рисками. Эффективное управление операционным риском является, таким образом, основным элементом системы управления рисками Эмитента.

Для снижения операционных рисков Эмитент активно использует свою IT-экосистему, которая обеспечивает автоматизацию и оптимизацию процессов, что способствует повышению эффективности и снижению вероятности ошибок. Большинство процессов Эмитента оцифрованы. В активе Эмитента имеются более 30 цифровых решений, которые помогают снижать операционный риск.

23. Данные о деятельности Эмитента в области устойчивого развития

Для достижения устойчивого развития, улучшения результатов компаний и создания позитивного воздействия на общество, экономику и окружающую среду, а также в области корпоративного управления, Эмитент в своей деятельности активно внедряет ESG-принципы.

1) Экологическая ответственность

BI Development реализует системный подход к управлению воздействием на окружающую среду, интегрируя экологические принципы в операционную деятельность и стратегическое планирование. В 2024 году Компания продолжила внедрение инициатив, направленных на повышение экологической ответственности, включая:

- **Сокращение отходов и их повторное использование** – внедрение принципов раздельного сбора и переработки строительных отходов.
- **Оптимизация потребления природных ресурсов** – применение инновационных инженерных решений для повышения эффективности использования материалов.
- **Снижение выбросов и повышение энергоэффективности** – разработка и реализация мероприятий по сокращению углеродного следа строительства.
- **Формирование культуры экологической ответственности** – повышение осведомленности среди сотрудников и партнеров о значении экологически устойчивых технологий и методов для достижения общих целей компании.

Выбросы парниковых газов

В 2024 году Эмитент сделал важный шаг на пути к устойчивому развитию, впервые раскрыв информацию о выбросах парниковых газов Охват 1 и 2, что отражает приверженность Компании экологической ответственности и позволяет более эффективно управлять ресурсами, минимизируя углеродный след и поддерживая устойчивые практики в строительстве.

Виды парниковых газов Охват 1	2024	2023
CO2	3 368	2 608
CH4	17	14
N2O	18	16
Всего	3 403	2 638

Увеличение выбросов ПГ Охват 1 с 2023 по 2024 год на 50% связано с ростом количества текущих проектов с 88 до 97 проектов в 2024 году. Дополнительным фактором является увеличение численности команд проектов и сотрудников офисов, что способствует увеличению операционных выбросов.



Компания активно развивает инфраструктуру для установки зарядных станций электромобилей в жилых комплексах комфорт-класса и выше. Это стратегическое решение направлено на снижение выбросов парниковых газов, продвижение устойчивого энергопотребления и, как следствие, сокращение углеродного следа.

Энергоэффективность

Эмитент придерживается принципов энергоэффективности при строительстве жилых объектов. Все дома BI Development соответствуют высоким стандартам энергоэффективности, что позволяет создавать комфортные и экологически устойчивые условия для проживания.

	2024		2023	
Показатель	Потребление, натуральных единиц	Потребление, ГДж	Потребление, натуральных единиц	Потребление, ГДж
Общее потребление электроэнергии и тепловой энергии, в т. ч.	88 507 986	319 087	73 115 717	263 603
Покупная электроэнергия, тыс.кВт*ч	88 480 477	318 972	73 079 616	263 452
Покупная тепловая энергия, Гкал	27 509	115	36 100	151

В 2024 году объем потребления электроэнергии увеличился на 17% по сравнению с 2023 годом, что обусловлено увеличением общего числа проектов Группы и, соответственно, ростом затрат на электроэнергию.

Забота об окружающей среде

BI Development стремится к реализации структурированного подхода к управлению отходами, включающий:

- **Раздельный сбор отходов** на строительных площадках;
- **Оптимизацию строительных процессов** с целью сокращения объемов отходов;
- **Сотрудничество с лицензированными операторами** по утилизации и переработке отходов;
- **Мониторинг объемов и видов отходов** для повышения эффективности обращения;
- **Недопущение несанкционированного сжигания отходов** и выбросов вредных веществ в атмосферу.

BI Development рассматривает устойчивое водопользование как неотъемлемую часть экологически ответственного строительства. Водные ресурсы имеют стратегическое значение как на этапе возведения объектов, так и в ходе их последующей эксплуатации. Компания придаёт приоритетное значение рациональному использованию воды и стремится к снижению водной нагрузки на окружающую среду. Водоснабжение на строительных объектах осуществляется посредством централизованных систем в строгом соответствии с установленными техническими условиями и действующими нормативами.

BI Development осуществляет контроль за выбросами загрязняющих веществ в атмосферу в строгом соответствии с требованиями экологического законодательства. Все выбросы производятся в рамках нормативов, согласованных с уполномоченными государственными органами и отражённых в разрешительной документации.



Одним из ключевых направлений Эмитента по охране атмосферного воздуха является озеленение земельных участков в городской инфраструктуре.

Установленные корпоративные стандарты и подходы по проектированию и проведению озеленения строящихся жилых комплексов превышают аналогичные отраслевые требования (включая решения местных органов власти) в 8 раз по количеству высаживаемых деревьев и в 12 раз – кустарников по всем городам присутствия Компании.

2) Социальная ответственность

Управление персоналом: поддержка и развитие

Эмитент придерживается принципов стабильной занятости: более 95% сотрудников трудоустроены на основе долгосрочных трудовых договоров. Около 3% персонала заняты на временной основе, включая сотрудников на срочных трудовых договорах и договорах гражданско-правового характера (ГПХ). Эмитент осуществляет свою деятельность в различных регионах, обеспечивая занятость и привлекая квалифицированных специалистов по всей стране.

Эмитент продолжает внедрение принципов инклюзивности, предоставляя рабочие места для людей с инвалидностью. В 2024 году общее количество сотрудников с инвалидностью достигло 27 человек, что на 2 человека больше по сравнению с 2023 г.

Эмитент активно инвестирует в развитие своих сотрудников, предоставляя частичную компенсацию расходов на образование и профессиональное обучение. Данная поддержка распространяется как на сотрудников, так и на их детей, обеспечивая доступ к качественному образованию и дополнительным возможностям для профессионального и личностного роста.

Особое внимание уделяется вопросам гендерного равенства и созданию условий для профессионального и личностного роста женщин. В 2024 году Компания продолжила развивать программы поддержки женщин, включая наставничество, обучение и карьерное продвижение.

BI Development предоставляет сотрудникам широкий спектр мер социальной поддержки, включая материальную помощь в виде единовременных выплат в случаях необходимости срочной финансовой поддержки. Дополнительно работники могут воспользоваться беспроцентным денежным займом в размере двух должностных окладов для оплаты медицинского лечения как собственного, так и членов их семей.

Забота о безопасности сотрудников

Эмитент придерживается принципа «нулевого травматизма», продвигая культуру безопасности среди сотрудников и партнеров. Основными направлениями политики в области охраны труда являются:

- Строгое соответствие требованиям законодательства Республики Казахстан, а также международных стандартов ISO 9001, ISO 14001 и ISO 45001;
- Внедрение методов оценки и управления профессиональными рисками;
- Обучение персонала и подрядчиков для повышения осведомленности в области безопасности;
- Развитие системы внутреннего аудита и мониторинга условий труда;
- Инвестиции в инновационные технологии и решения для создания безопасной рабочей среды.



Компания принимает на себя обязательства по постоянному совершенствованию стандартов безопасности и охраны труда, обеспечивая их соблюдение на всех уровнях организации, а также обеспечивает вовлечение работников в разработку, внедрение и оценку системы управления охраной труда и промышленной безопасностью. Сотрудники принимают активное участие через консультации, обсуждения, обучение, а также аудит и проверки строительных объектов.

Для эффективного контроля и мониторинга процессов безопасности и охраны труда внедрена цифровая платформа Opera Build. Данное IT-решение автоматизирует управление строительными объектами, охватывая более 300 проектов и поддерживая свыше 2000 активных пользователей.

Права человека

Защита прав человека находится в центре корпоративной ответственности BI Development. Компания строго соблюдает международные нормы прав человека и трудовые права сотрудников, продвигая в своей деятельности прозрачность и культуру уважения, честности и справедливости.

Эмитент нацелен на соблюдение прав человека относительно всех работников, действуя в соответствии с Международным биллем о правах человека, а также руководящими принципами ООН предпринимательской деятельности в аспекте прав человека.

Усилия по защите прав человека выражаются в следующих направлениях:

- Защита прав работников
- Создание безопасной среды труда
- Анонимные каналы для подачи жалоб
- Поддержка общественной активности

Социальные инвестиции

Компания BI Development придерживается принципов социальной ответственности и активно реализует инициативы, направленные на социально-экономическое развитие регионов, в которых ведет свою деятельность. Мы стремимся улучшить качество жизни местных сообществ и поддерживать ключевые сферы, такие как образование, культура, спорт и благотворительность.

Инвестиции во внешние социальные программы, млрд тенге

Направление	Объем инвестиций за 2024 год	Объем инвестиций за 2023 год
Развитие социальной инфраструктуры регионов	5,0	3,6
Поддержка образования	1,3	0,5
Поддержка спорта	0,8	2,2
Поддержка культуры	0,5	0,0
Благотворительность	3,4	1,3
Итого	11,0	7,6

Благотворительность



Одним из ключевых аспектов благотворительной деятельности Эмитента является многолетнее сотрудничество с корпоративным фондом ВІ-Жұлдызай. С момента основания в 2004 году BI Development активно поддерживает этот фонд, направленный на помощь детям с особыми образовательными потребностями, стремясь создать инклюзивное общество.

Основные достижения фонда ВІ-Жұлдызай

- **Медицинская помощь:** более 1000 детей получили поддержку, проведено свыше 1500 сложных операций.
- **Обучение врачей:** организованы мастер-классы и образовательные программы для казахстанских специалистов, направленные на освоение передовых методов хирургии и реабилитации.
- **Реабилитационные центры:** построены современные медицинские учреждения, где прошли восстановление более 15 000 детей. Многие из них сделали свои первые шаги и сказали первые слова.

Планы на будущее

Фонд ВІ-Жұлдызай при поддержке BI Development планирует проведение ежегодных проектов по социальному, творческому, спортивному развитию детей с особыми образовательными потребностями. На 2025 год запланирована реализация социальных проектов по следующим направлениям:

- **Открытие реабилитационного центра в Караганде** для комплексной медицинской реабилитации детей.
- **Создание ресурсного центра в Астане** для поддержки и развития инклюзивных инициатив.
- **Продолжение сотрудничества с UNICEF** по развитию инклюзивного образования в государственных школах.
- **Расширение международного присутствия** с открытием филиалов фонда в Ташкенте, Киеве и Баку.
- **Запуск международного сотрудничества** с Ассоциацией врачей Республики Узбекистан в сфере детской хирургии.

3) Корпоративное управление

Компания выстраивает систему корпоративного управления, включающую:

- **Совет директоров**, осуществляющий стратегическое руководство и контроль деятельности Группы, в том числе посредством комитетов Совета директоров
- **Исполнительное руководство в лице Генерального директора**, отвечающего за оперативное управление Группой.

BI Development продолжает активно развиваться, масштабируя свою деятельность и укрепляя позиции на рынке. В 2024 году Эмитент начал последовательное выстраивание организационной структуры, соответствующей высоким стандартам корпоративного управления.

В 2024 году в BI Development реализованы следующие меры по формированию эффективной системы корпоративного управления, соответствующей передовым международным практикам:



- **Сформирован Совет директоров**, обладающий экспертизой в стратегическом управлении, финансах и строительной отрасли. В его состав также вошёл независимый директор, что усилило надзорную функцию и повысило уровень экспертизы в принятии стратегических решений.
- **Разработан и утвержден Кодекс корпоративного управления**, закрепляющий принципы прозрачности, подотчетности и ответственности, и служащий основой для дальнейшего развития корпоративных стандартов.
- **Определен состав Комитета по аудиту Совета директоров.**
- **Разработаны ключевые внутренние нормативные документы** включая Положение о Совете директоров, Положение о Комитете по аудиту и Политику в отношении конфликта интересов.
- **Оптимизированы механизмы внутреннего контроля и риск-менеджмента**, направленные на минимизацию операционных и финансовых рисков, что способствует повышению устойчивости компании и защите интересов заинтересованных сторон.

В 2025 году Эмитент продолжит совершенствование системы корпоративного управления, направленное на повышение эффективности, надежности и долгосрочной устойчивости бизнеса.

Основные приоритеты на следующий год включают:

- **Дальнейшее укрепление роли независимых директоров** – расширение их участия в стратегическом планировании и принятии ключевых управленческих решений, что обеспечит баланс интересов всех заинтересованных сторон;
- **Формирование специализированного подразделения по управлению рисками** – создание централизованной функции для идентификации, оценки и минимизации стратегических, операционных, финансовых и ESG-рисков;
- **Автоматизация процессов корпоративного управления** – внедрение цифровых решений для повышения эффективности взаимодействия органов управления, контроля исполнения решений и обеспечения прозрачности процессов;
- **Интеграция принципов устойчивого развития в бизнес-стратегию** – усиление механизмов ESG-управления, разработка и реализация инициатив, способствующих долгосрочной устойчивости Компании;
- **Развитие механизмов взаимодействия с заинтересованными сторонами** – совершенствование интегрированной отчетности и каналов обратной связи для повышения открытости и доверия.

Для продвижения лучших практик и обмена опытом в области устойчивого развития Эмитент придерживается следующих стандартов, связанных с ESG:

- стандарты Global Reporting Initiative (GRI): набор руководящих принципов и стандартов для составления нефинансовых отчетов компаний;
- стандарты Sustainability Accounting Standards Board (SASB): стандарты отчетности, фокусирующиеся на конкретных отраслях и факторах риска, связанных с устойчивым развитием;

А также в планах Эмитента присоединение к:



- стандартам Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD): стандарты отчетности, связанные с климатическими рисками и возможностями;
- стандартам Carbon Disclosure Project (CDP): система отчетности о выбросах парниковых газов и управлении климатическими рисками.

Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВЫХ УСЛУГАХ, АУДИТОРАХ ЭМИТЕНТА

24. Сведения о финансовых услугах

Сведения о банках и/или других организациях, которые оказывали Эмитенту финансовые услуги:

Полное наименование	Юридические и фактические адреса	Краткое описание оказанных услуг
Акционерное общество «Народный Банк Казахстана»	Республика Казахстан, А26М3К5, г. Алматы, пр. Аль-Фараби, д. 40	Текущий счет и кредитная линия
Акционерное общество «Halyk finance»	Республика Казахстан, А05А1В9, г. Алматы, пр. Абая, 109 «В», 5 этаж	Финконсультирование и андеррайтинг
Акционерное общество «Alatau City Invest»	Республика Казахстан, Z05K7B0, г. Астана, ул. Сыганак, 70	Финконсультирование и андеррайтинг
Акционерное общество «BCC Invest»	Республика Казахстан, 05G1D2, г. Алматы, Алмалинский р-н, ул. Панфилова, 98	Услуги андеррайтинга
Акционерное общество «Сентрас Секьюритиз»	Республика Казахстан, 050008, г. Алматы, ул. Манаса, 32А (Бизнес-центр «SAT»), второй этаж, офис 201	Услуги андеррайтинга
Акционерное общество «Teniz Capital Investment Banking»	Республика Казахстан, 050000, г. Алматы, Медеуский р-н, пр. Нурсултан Назарбаева, 240Г	Услуги андеррайтинга
Акционерное общество «Банк «Bank RBK»	Республика Казахстан, 050013, город Алматы, Бостандыкский район, площадь Республики, д.15	Текущий счет и кредитная линия
Акционерное общество «Банк Развития Казахстана»	Республика Казахстан, Z05T3E2, город Астана, район Есиль, проспект Мәңгілік Ел, здание 55 А, н.п. 15	Кредитование
Акционерное общество «Банк Фридом Финанс Казахстан»	Республика Казахстан, 050000, г. Алматы, Алмалинский район, ул. Курмангазы, дом 61А	Текущий счет и кредитная линия
Акционерное общество «Центральный депозитарий ценных бумаг»	Республика Казахстан, г. Алматы, 050040, ул. Сатпаева, 30/8, нежилое помещение 163	Лицевой счет для ценных бумаг
Акционерное общество «Bereke Bank» (ДБ Lesha Bank LLC (Public))	Республика Казахстан, 050059, г. Алматы, Бостандыкский район, проспект Аль-Фараби, дом 13/1	Текущий счет
Акционерное общество «Евразийский Банк»	Республика Казахстан, А25Y5K2, г. Алматы, Медеуский р-н, ул. Кунаева, 56	Текущий счет и кредитная линия
Акционерное общество «ForteBank»	Республика Казахстан, Z05P1P0/010017, г. Астана, Есиль р-н, ул. Достык, 8/1	Текущий счет
Акционерное общество «Банк ЦентрКредит»	Республика Казахстан, А25D5G0, г. Алматы, Медеуский р-н, пр. Аль-Фараби, 38	Текущий счет



Акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания»	Республика Казахстан, Z05T3E2, г. Астана, Есиль р-н, пр. Мангилик Ел, 55А	Текущий счет и кредитная линия
Акционерное общество «Информационно-учетный центр»	Республика Казахстан, 010000, г. Астана, пр. Республики, д. 29	Лицевой счет
Astana International Exchange	Республика Казахстан, город Астана, Мәңгілік Ел, 55/19, блок С 3.4	Лицевой счет для ценных бумаг

На дату составления настоящего инвестиционного меморандума Эмитент не совершал крупные сделки с участием вышеуказанных финансовых организаций.

25. Сведения об аудиторских организациях

Аудит финансовой отчетности Эмитента за 2022-2024 годы осуществлен товариществом с ограниченной ответственностью «КПМГ Аудит», представленное Филиалом товарищества с ограниченной ответственностью «КПМГ Аудит» в МФЦА (Лицензия на оказание Вспомогательных услуг №AFSA-A-LA-2021-0017, выданная Управлением по финансовым услугам Астаны, регулятором МФЦА 15 июля 2021 года). Товарищество с ограниченной ответственностью «КПМГ Аудит» зарегистрировано 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.

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

Тел: +7 (727) 258 59 60.

Электронная почта: company@kpmg.kz

Адрес: Республика Казахстан, Z00E5K5, Астана, ул. Гейдар Алиева, 16.

Раздел 5. ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА

26. Финансовая отчетность

Финансовые показатели отражают данные Эмитента согласно данным годовой консолидированной финансовой отчетности, за 2022-2024 годы, подтвержденные аудиторскими отчетами, а также неаудированной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетностью за первое полугодие 2025 года.

Отчет о финансовом положении

	30.06.2025 (неаудир.)	31.12.2024 (аудир.)	31.12.2023 (аудир.)	31.12.2022 (аудир.)
<i>тыс. тенге</i>				
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	11 084 755	10 709 456	10 939 916	13 162 205
Инвестиционная недвижимость	2 559 267	2 651 211	1 812 328	1 322 590
Нематериальные активы	582 180	694 194	1 021 264	162 725



Инвестиции в совместные и ассоциированные организации	18 947 910	10 283 010	3 680 638	2 241 534
Инвестиции в финансовые активы	21 743 201	8 529 454	189 300	86 208
Займы выданные	11 822 500	380 974	915 779	23 976
Банковские вклады	351 615	477 414	696 878	-
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	1 912 829	2 838 980	3 059 284	-
Авансы выданные	300 892	317 974	269 863	350 000
Отложенные налоговые активы	18 786 180	18 787 987	11 531 089	9 432 893
Торговая и прочая дебиторская задолженность	710 480	631 150	511 898	993 638
	88 801 809	56 301 804	34 628 237	27 775 769
Оборотные активы				
Торговая и прочая дебиторская задолженность	37 455 805	31 875 225	20 716 070	16 571 018
Авансы выданные	80 726 321	52 118 425	30 655 982	27 238 008
Активы по договору	341 089	13 203	582 470	3 570 882
Займы выданные	33 554 899	22 088 974	18 380 000	25 712 836
Запасы	940 915 861	711 662 483	491 790 664	522 949 242
НДС к возмещению	8 789 246	5 353 894	3 536 076	3 239 314
Банковские вклады	-	-	-	153 863
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	-	16 002 389	230 292	140 182
Денежные средства и их эквиваленты	306 702 977	292 734 519	106 440 156	69 185 443
Предоплата по подоходному налогу	6 250 374	3 588 896	2 330 052	1 833 273
Прочие финансовые активы	10 348 922	9 645 971	12 076 012	11 458 797
Прочие краткосрочные активы	910 956	1 218 599	869 030	363 841
	1 425 996 450	1 146 302 578	687 606 804	682 416 699
Итого активы	1 514 798 259	1 202 604 382	722 235 041	710 192 468
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Уставный капитал	269	269	269	269
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	17 233	174 627	-	-
Нераспределённая прибыль	174 275 570	149 614 947	104 976 395	69 510 259
Итого капитал, причитающийся собственникам	174 293 072	149 614 947	104 976 664	69 510 528
Неконтролирующая доля участия		-	-	(13 016)
Итого капитал	174 293 072	149 789 843	104 976 664	69 497 512
Долгосрочные обязательства				
Займы полученные	74 527 681	51 213 367	13 994 770	15 767 892
Резервы	10 357 760	8 036 381	8 734 016	4 184 673
Гарантийные удержания	2 115 089	2 319 128	5 103 819	5 860 342
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17 192 967	27 831 516	18 628 292	6 537 181
Обязательства по договору	-	-	1 536 477	-
Отложенные налоговые обязательства	817 120	817 120	842 261	390 753



	105 010 587	90 217 512	48 839 635	32 740 841
Краткосрочные обязательства				
Займы полученные	11 624 892	39 156 904	14 927 841	26 253 025
Резервы	14 879 107	19 327 460	12 621 590	9 173 214
Гарантийные удержания	10 707 845	9 945 633	4 532 896	2 753 885
Торговая и прочая кредиторская задолженность	153 706 866	92 825 905	48 426 457	53 647 655
Авансы полученные	2 557 104	1 587 116	1 464 353	1 088 628
Обязательства по договору	1 012 156 284	776 738 156	463 372 355	498 233 523
Дивиденды к уплате	17 202 023	7 676 672	1 817 186	2 348 699
Подходный налог к уплате	7 821 666	16 530 328	11 472 452	5 753 963
НДС к уплате	3 201 754	3 792 638	2 747 651	2 248 003
Текущие налоговые обязательства	616 187	698 601	624 662	521 858
Прочие краткосрочные финансовые обязательства		-	5 855 530	5 651 950
Прочие краткосрочные обязательства	1 020 872	982 209	555 769	279 712
	1 235 494 600	962 597 027	568 418 742	607 954 115
Итого обязательства	1 340 505 187	1 052 814 539	617 258 377	640 694 956
Итого собственный капитал и обязательства	1 514 798 259	1 202 604 382	722 235 041	710 192 468

Отчет о прибыли или убытке

тыс. тенге

	30.06.2025 (неаудир.)	31.12.2024 (аудир.)	31.12.2023 (аудир.)	31.12.2022 (аудир.)
Выручка	317 676 104	582 463 633	549 201 956	376 525 506
Себестоимость реализации	(230 710 694)	(428 039 069)	(436 073 330)	(322 309 562)
Валовая прибыль	86 965 410	154 424 564	113 128 626	54 215 944
Расходы по реализации	(9 749 880)	(13 844 190)	(8 996 847)	(5 395 208)
Общие и административные расходы	(30 048 405)	(44 055 681)	(31 842 741)	(24 795 969)
(Убыток) / прибыль от обесценения финансовых активов, нетто	51 949	(120 761)	1 558 780	614 414
Прочие операционные доходы	3 952 816	4 340 783	4 222 044	4 482 753
Прочие операционные расходы	(4 804 928)	(4 826 696)	(4 189 073)	(2 774 887)
Результат операционной деятельности	46 636 962	95 918 019	73 880 789	26 347 047
Курсовая разница, нетто	1 170 322	(4 933 217)	113 681	(1 013 360)
Финансовые доходы	22 478 618	21 935 771	12 376 406	4 364 580
Финансовые расходы	(20 564 247)	(28 211 609)	(6 778 153)	(4 311 457)
Прибыль / (убыток) от изменения справедливой стоимости ценных бумаг, нетто	141 365	1 121 504	(190 780)	(2 165 528)
Доля в прибыли совместных и ассоциированных организаций, за минусом подоходного налога	8 554 897	5 970 504	261 110	1 562 928
Прибыль до налогообложения	58 417 917	91 800 972	79 663 053	24 784 210
Расходы по подоходному налогу	(9 083 436)	(15 944 562)	(15 582 359)	(4 784 810)
Прибыль за период	49 334 481	75 856 410	64 080 694	19 999 400



Прочий совокупный доход				
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют	17 233	174 627	-	-
Прочий совокупный доход за период	17 233	174 627	-	-
Прибыль и общий совокупный доход за период	49 351 714	76 031 037	64 080 694	19 999 400

Отчет о движении денежных средств

тыс. тенге

	30.06.2025 (неаудир.)	31.12.2024 (аудир.)	31.12.2023 (аудир.)	31.12.2022 (аудир.)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ				
Поступления денежных средств:				
Поступления и авансы, полученные от покупателей	499 416 066	810 672 854	504 299 135	432 536 128
Прочие поступления	568 083	121 586	1 074 332	1 055 315
Итого поступление денежных средств	499 984 149	810 794 440	505 373 467	433 591 443
Выбытия денежных средств:				
Платежи и авансы поставщикам за товары и услуги	(415 899 676)	(560 063 673)	(384 153 037)	(389 529 445)
Выплаты заработной платы работникам	(19 355 555)	(25 929 803)	(18 498 410)	(14 535 927)
Налоги и прочие платежи в бюджет	(17 758 774)	(21 720 798)	(16 165 462)	(15 262 553)
Выплата корпоративного подоходного налога	(20 561 493)	(17 129 126)	(10 979 294)	(7 783 764)
Прочие выбытия денежных средств	(1 370 484)	(3 741 573)	(3 141 063)	(2 331 046)
Итого отток денежных средств	(474 945 982)	(628 584 973)	(432 937 266)	(429 442 735)
Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности	25 038 167	182 209 467	72 436 201	4 148 708
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ				
Поступления денежных средств:				
Поступления от продажи основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов	15 763	1 289 785	257 910	171 180
Перевод из денежных средств, ограниченных в использовании	17 368 421	-	-	2 939 555
Перевод из банковских вкладов	-	219 464	-	-
Продажа ценных бумаг	-	54 685 565	1 778 902	1 581 500
Поступления от вознаграждений от банковских вкладов	21 080 631	16 696 393	9 373 341	1 969 879
Поступление денежных средств при приобретении дочерних предприятий	-	58 113	57 319	210 187
Уменьшение уставного капитала в совместных предприятиях	-	-	-	138 708
Поступления от погашения выданных займов	8 605 577	12 081 861	31 688 334	17 408 653
Итого поступление денежных средств	47 070 392	85 031 181	43 155 806	24 419 662
Выбытия денежных средств:				



Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов	(1 199 096)	(2 612 272)	(1 265 606)	(884 563)
Выдача займов	(29 706 840)	(16 559 860)	(27 059 130)	(16 708 829)
Перевод в банковские вклады	(125 799)	-	(543 015)	(130 089)
Перевод денежных средств в инвестиционный фонд	(10 877 460)	(8 074 134)	-	-
Перевод в денежные средства, ограниченные в использовании	(439 881)	(51 750 795)	(2 770 490)	-
Покупка ценных бумаг	-	(15 551 793)	(3 149 394)	(8 500 000)
Уменьшение доли в совместных предприятиях	-	-	(519 843)	-
Приобретения доли в ассоциированных и совместных предприятиях	-	(591 513)	(519 843)	(102 845)
Выбытие денежных средств от прекращенной деятельности	-	-	(10 466)	(11 754)
Итого отток денежных средств	(42 349 076)	(95 180 367)	(35 560 369)	(26 338 080)
Чистое использование денежных средств в инвестиционной деятельности	4 721 316	(10 149 186)	7 595 437	(1 918 418)

ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Поступления денежных средств:				
Привлечение финансовой помощи	664 129	4 937 290	2 099 921	5 243 811
Поступление денежных средств по операциям РЕПО	2 420 363	9 258 379	3 501 583	5 192 308
Выпуск облигаций	29 895 316	44 395 819	6 695 103	169 917
Привлечение займов от третьих сторон	-	2 068 992	4 947 113	397 450
Привлечение банковских займов	-	27 621 013	3 754 027	4 921 580
Прочие поступления от акционеров	5 066	-	-	-
Итого поступление денежных средств	32 984 874	88 281 493	20 997 747	15 925 066
Выбытия денежных средств:				
Погашение банковских займов	(19 684 279)	(8 574 583)	(14 403 818)	(7 806 197)
Выплата вознаграждений по займам полученным	(925 055)	(2 779 159)	(3 099 257)	(4 065 119)
Погашение обязательств по операциям прямого РЕПО	-	(15 228 529)	(3 150 791)	(900 808)
Погашение облигаций	(13 716 072)	(8 169 536)	-	(16 673 075)
Погашение процентов по облигациям	(3 260 930)	(2 160 643)	-	(2 171 615)
Погашение финансовой помощи	(286 753)	(1 424 994)	(14 117 810)	(3 447 899)
Погашение займов, полученных от третьих сторон	(2 007 928)	(3 164 092)	(2 636 892)	(2 773 306)
Выплата дивидендов	(9 658 538)	(33 169 100)	(26 271 512)	(7 046 725)
Итого отток денежных средств	(49 539 555)	(74 670 636)	(63 680 080)	(44 884 744)
Чистое использование денежных средств в финансовой деятельности	(16 554 681)	13 610 857	(42 682 333)	(28 959 678)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	13 204 802	185 671 138	37 349 305	(26 729 388)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	292 734 519	106 440 156	69 185 443	95 736 400
Переоценка денежных средств в иностранной валюте	741 499	609 594	(57 271)	163 151



Влияние резерва ОКУ на денежные средства и их эквиваленты	22 157	13 631	(37 321)	15 280
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	306 702 977	292 734 519	106 440 156	69 185 443

Отчет об изменениях в собственном капитале

тыс. тенге

	Уставный капитал	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, причитающийся собственникам	Неконтролирующая доля участия	Итого
На 01 января 2022 года	128	-	58 786 869	58 786 997	-	58 786 997
Операции с собственниками						
Дивиденды	-	-	(9 301 567)	(9 301 567)	-	(9 301 567)
Сделки под общим контролем	-	-	12 441	12 441	-	12 441
Увеличение уставного капитала	141	-	-	141	-	141
Итого операций с собственниками	141	-	(9 289 026)	(9 288 885)	-	(9 288 885)
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	20 012 416	20 012 416	(13 016)	19 999 400
На 31 декабря 2022 года	269	-	69 510 259	69 510 528	(13 016)	69 497 512
На 01 января 2023 года	269	-	69 510 259	69 510 528	(13 016)	69 497 512
Операции с собственниками						
Дивиденды	-	-	(25 740 000)	(25 740 000)	-	(25 740 000)
Увеличение уставного капитала	-	-	(1 029 592)	(1 029 592)	-	(1 029 592)
Сделки под общим контролем	-	-	(1 831 950)	(1 831 950)	-	(1 831 950)
Итого операций с собственниками	-	-	(28 601 542)	(28 601 542)	-	(28 601 542)
Выкуп долей	-	-	(13 016)	(13 016)	13 016	-
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	64 080 694	64 080 694	-	64 080 694
На 31 декабря 2023 года	269	-	104 976 395	104 976 664	-	104 976 664
На 01 января 2024 года	269	-	104 976 395	104 976 664	-	104 976 664
Операции с собственниками						
Дивиденды	-	-	(32 363 991)	(32 363 991)	-	(32 363 991)
Сделки под общим контролем	-	-	1 146 133	1 146 133	-	1 146 133
Итого операции с собственниками	-	-	(31 217 858)	(31 217 858)	-	(31 217 858)
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	174 627	75 856 410	76 031 037	-	76 031 037
На 31 декабря 2024 года	269	174 627	149 614 947	149 789 843	-	149 789 843
На 01 января 2025 года	269	174 627	149 614 947	149 789 843	-	149 789 843



Операции с собственниками						
Дивиденды	-	-	(24 848 485)	(24 848 485)	-	(24 848 485)
Итого операции с собственниками	-	-	(24 848 485)	(24 848 485)	-	(24 848 485)
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	17 233	49 334 481	49 334 481	-	49 351 714
На 31 декабря 2024 года	269	191 860	174 100 943	174 100 943	-	174 293 072

Раздел 6. РАСШИФРОВКА ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЭМИТЕНТА

АКТИВЫ

27. Основные средства и инвестиционная недвижимость

Основные средства:

тыс. тенге

Вид актива	Первоначальная стоимость на дату приобретения	Величина начисленного износа	Остаточная стоимость на 30.06.2025 г.	Процент износа
Здания и сооружения	12 116 978	7 915 082	4 201 896	65%
Машины и оборудование	8 137 238	4 689 031	3 448 207	58%
Транспортные средства	452 157	326 020	126 137	72%
Прочие	3 599 691	1 224 697	2 374 994	34%
Незавершенное строительство	933 521	-	933 521	-
Итого	25 239 585	14 154 830	11 084 755	56%

Инвестиционная недвижимость:

тыс. тенге

Вид актива	Первоначальная стоимость на дату приобретения	Величина начисленного износа	Остаточная стоимость на 30.06.2025 г.	Процент износа
Земля	675 222	-	675 222	0%
Здания и сооружения	1 960 087	76 043	1 884 044	4%
Итого	2 635 310	76 043	2 559 267	4%

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.

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.

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.

Переоценка основных средств в течение 2022-2024 годов и в первом полугодии 2025 года не проводилась.

По состоянию на 30 июня 2025 года у Эмитента отсутствуют объекты, на которых ведется капитальное строительство (незавершенное капитальное строительство).

28. Нематериальные активы

тыс. тенге				
Вид актива	Первоначальная стоимость на дату приобретения	Величина начисленного износа	Остаточная стоимость на 30.06.2025 г.	Процент износа
Программное обеспечение	2 039 730	(1 457 550)	582 180	71,46%
Итого	2 039 730	(1 457 550)	582 180	71,46%

Переоценка нематериальных активов в течение 2022-2024 годов и в первом полугодии 2025 года не проводилась.

29. Финансовые активы

тыс. тенге		
Вид финансового актива	Валюта	30.06.2025 г.
Краткосрочные финансовые активы:		
Ноты Национального Банка РК	KZT	1 375 094
Купонные международные облигации	USD	4 712 602
Купонные еврооблигации	USD	3 724 685
Прочие финансовые инструменты		74 275
Проценты к получению		462 266
Итого		10 348 922

По состоянию на 30 июня 2025 года на балансе Группы были ценные бумаги Министерства финансов Республики Казахстан в сумме 3 724 685 тыс. тенге и United States Department of the Treasury в сумме 4 712 602 тыс. тенге. Кроме того, начиная с 2024 года Группа Эмитента имеет в своем портфеле Краткосрочные Ноты Национального Банка РК, сумма которых составила 1 375 094 тыс. тенге на отчетную дату.

30. Займы выданные / финансовая помощь

Ниже приведены сведения о займах, выданных Эмитентом по состоянию на 30.06.2025 г.:

тыс. тенге						
	Сумма до погашения на 30.06.2025 г.	Доля в общей сумме	В разрезе по срочности		В разрезе валют	
			Долгосрочные	Краткосрочные	В иностр. валюте	В тенге



		активов, %				
Беспроцентная финансовая помощь, выданная связанным сторонам	37 344 902	80,0%	3 643 713	33 701 189	5 631 019	31 713 883
Займы, выданные третьим сторонам	8 178 434	17,5%	8 178 434	-	-	-
Беспроцентные займы, выданные третьим сторонам	1 217 766	2,5%	365	1 217 401	925 350	292 416
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(1 363 703)	-	(12)	(1 363 691)	(1)	(1 363 703)
Итого	45 377 399	100%	11 822 500	33 554 899	6 556 369	38 821 030

тыс. тенге

Наименование заемщика	Валюта	Сумма фин. помощи	Срок погашения	Оставшаяся сумма до погашения	Сумма резервов (проvizий), сформированных на него	Процент ожидаемых кредитных убытков
Беспроцентная финансовая помощь, выданная Эмитентом связанным сторонам по состоянию на 30.06.2025 г.:						
Бизнес-центр Туран	KZT	8 707 181	До востребования	8 707 181	890	0,01%
ТОО Teachers Academy	KZT	7 580 000	До востребования	7 580 000	-	0,00%
Частная компания General Contractors Group Ltd.	KZT	3 500 000	До востребования	3 500 000	-	0,00%
ФОНД ЗАКРЫТОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ТИПА PROSPERITY DEVELOPMENT	KZT	2 341 755	До востребования	2 341 755	-	0,00%
АБК-Автодор НС	KZT	2 262 200	До востребования	2 262 200	100	0,00%
ТОО КАЗАХДОРСТРОЙ	KZT	2 000 000	До востребования	2 000 000	7	0,00%
BI-Holding	KZT	950 850	До востребования	950 850	183	0,02%
SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN	KZT	635 825	До востребования	635 825	609 587	95,87%
ТОО BI Urban Construction	KZT	502 900	До востребования	502 900	74	0,01%
Прочие	KZT	8 864 191	До востребования	8 864 191	540 951	6,10%
Итого Беспроцентная финансовая помощь, выданная Эмитентом связанным сторонам	KZT	37 344 902		37 344 902	1 151 792	3,08%
Займы, выданные Эмитентом третьим сторонам по состоянию на 30.06.2025 г.:						
В первом полугодии 2025 года Группа выдала микрокредит в размере 8 178 433 тыс. тенге (в 2024 году: 813 735 тыс. тенге) физическим лицам со сроком погашения от 24 до 36 месяцев со ставкой от 5% до 6% через ТОО «МФО «BI Finance» на покупку недвижимости Группы.						
Итого Займы, выданные Эмитентом третьим сторонам	KZT	8 178 434	24-36 месяцев	8 178 434	-	-



Беспроцентные займы, выданные Эмитентом третьим сторонам по состоянию на 30.06.2025 г.:						
«4You Tashkent» Mchj	UZS	796 233	До востребования	796 233	-	0,00%
ТОО Престиж-Кокше	KZT	156 658	До востребования	156 658	156 658	0,00%
ТОО PARK TECHNOLOGIES	KZT	63 500	До востребования	63 500	4 364	0,00%
Прочие	KZT	201 375	До востребования	201 375	50 889	10,10%
Итого Беспроцентные займы, выданные Эмитентом третьим сторонам		1 217 766		1 217 766	211 911	6,90%
Итого Займы выданные и Финансовая помощь		46 741 102		46 741 102	1 363 703	2,92%

31. Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. тенге

	30.06.2025 г.
Торговая дебиторская задолженность третьих сторон	19 430 740
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	11 661 766
Прочая дебиторская задолженность третьих сторон	9 145 486
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	2 018 818
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(4 090 525)
Итого	38 166 285
Краткосрочная дебиторская задолженность	37 455 805
Долгосрочная дебиторская задолженность	710 480

тыс. тенге

	30.06.2025 г.
Дебиторская задолженность в тенге	38 156 008
Дебиторская задолженность в евро	5 530
Дебиторская задолженность в рублях	4 733
Дебиторская задолженность в долларах США	14
Итого	38 166 285

По состоянию на 30 июня 2025 года у Эмитента отсутствует просроченная торговая и прочая дебиторская задолженность.

Наиболее крупные дебиторы Эмитента, имеющие долю от общей суммы дебиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2025 года:

Дебитор	Задолженность на 30.06.2025 г.	Резерв по ожидаемым кредитным убыткам	Доля резерва, %	Срок погашения
АО «Банк ЦентрКредит»	5 328 289	-	0,00%	До востребования
Частный фонд «Qamqor Build»	1 684 114	-	0,00%	До востребования
ТОО GARANT STROY	1 521 576	21 576	1,42%	До востребования
ТОО EXPO Village	1 038 627	5 820	0,56%	До востребования



TOO BI-Holding	483 278	81	0,02%	До востребования
АО «СПК «Astana»	416 821	-	0,00%	До востребования
TOO Бизнес центр Туран	369 510	71	0,02%	До востребования
TOO KAZPACO (КАЗПАКО)	341 835	68	0,02%	До востребования
BC SK 2030 STROY TOO	233 253	-	0,00%	До востребования
TOO «ЛИОН ИНЖИНИРИНГ»	233 282	29	0,01%	До востребования
Прочие	30 606 225	4 062 880	13,27%	До востребования
Итого	42 256 810	4 090 525	22.3%	

32. Деньги и их эквиваленты, вклады размещенные

тыс. тенге

	30.06.2025 г.
Денежные средства на сберегательных счетах сроком до 3 месяцев	296 069 963
Денежные средства на текущих банковских счетах	9 909 632
Денежные средства в пути	779 868
Наличность в кассе в тенге	75
	306 759 538
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(56 561)
Итого	306 702 977

тыс. тенге

	30.06.2025 г.
Текущие счета в тенге	281 126 975
Текущие счета в долларах США	15 775 132
Текущие счета в евро	4 420 514
Текущие счета в манатах	3 863 659
Текущие счета в сум	1 311 327
Текущие счета в российских рублях	205 370
Текущие счета в фунтах	-
Итого	306 702 977

На 30 июня 2025 года банковские вклады в тенге в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит», АО «Народный Банк Казахстана», АО «Bereke Bank», АО «Forte Bank», АО «Евразийский Банк», АО «Банк Фридом Финанс Казахстан», АО «Bank RBK» на срок от 3 месяцев до одного года со ставкой вознаграждения 11%-16%.

На 30 июня 2025 года банковские вклады в долларах США в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит», АО «Народный Банк Казахстана», АО «Фридом Банк Казахстана», АО «Bank RBK» на срок от 3 месяцев до 2 лет со ставкой вознаграждения 0,20%-1,50%.



33. Прочие активы

По состоянию на 30 июня 2025 года у Эмитента нет активов в статье прочих активов, составляющих 5 и более процентов от общей суммы активов.

34. Активы, связанные с осуществлением страховой деятельности

По состоянию на 30 июня 2025 года у Эмитента нет активов, связанных с осуществлением страховой деятельности.

ПАССИВЫ

35. Уставный капитал

		тыс. тенге
		30.06.2025 г.
Объявленный и оплаченный уставный капитал		269

С момента создания Эмитент не выплачивал дивиденды своим акционерам. Однако, в первом полугодии 2025 года Группа объявила выплату дивидендов в размере 25 848 484 тыс. тенге по результатам деятельности за 2024 год (в 2024 году: 32 363 991 тыс. тенге по результатам деятельности за 2023 год). В первом полугодии 2025 года Группа выплатила дивиденды в размере 9 658 538 тыс. тенге (в 2024 году: 33 169 100 тыс. тенге).

36. Резервный капитал / прочие виды резервов

По состоянию на 30 июня 2025 года у Эмитента отсутствует резервный капитал / прочие виды резервов.

37. Займы полученные / полученная финансовая помощь

Полученные Эмитентом займы по состоянию на 30 июня 2025 года:

				тыс. тенге
Наименование заимодателя	Сумма полученного займа	Ставка вознаграждения	Обеспечение	
Облигации	64 839 677	7,5 - 20%	Необеспеченные	
АО «Банк Развития Казахстана»	8 460 587	6% - 13,92%	Основные средства	
АО «Bank RBK»	2 108 999	19% - 21%	Денежные средства и основные средства связанных сторон	
АО «Народный банк Казахстана»	1 108 267	18,75%	Земельные участки, а также гарантия связанных сторон	
Прочие займы от третьих сторон	7 072 430	4,25%		
Прочие займы от связанных сторон	2 562 513	0,00%		
Итого	86 152 573			

По состоянию на 30 июня 2025 года у Эмитента не было просроченной финансовой помощи.



38. Выпущенные долговые ценные бумаги

По состоянию на 30 июня 2025 года следующие выпуски долговых ценных бумаг Эмитента находились в обращении на рынке Astana International Exchange (AIX), информация по ним представлена ниже.

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000002100):

Дата начала обращения:	18 марта 2024 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	8,0% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	18 марта 2026 года
Количество объявленных ценных бумаг:	70 000 (семьдесят тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	70 000 (семьдесят тысяч) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	7 000 000 (семь миллионов) долларов США
Доходность при размещении:	8,0% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000002480):

Дата начала обращения:	9 июля 2024 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	9,5% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	9 июля 2026 года
Количество объявленных ценных бумаг:	70 000 (семьдесят тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	70 000 (семьдесят тысяч) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	7 000 000 (семь миллионов) долларов США
Доходность при размещении:	9,5% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000003090):

Дата начала обращения:	18 октября 2024 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	8,0% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	18 октября 2026 года
Количество объявленных ценных бумаг:	30 000 (тридцать тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	30 000 (тридцать тысяч) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	3 000 000 (три миллиона) долларов США
Доходность при размещении:	8,0% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000003439):

Дата начала обращения:	20 декабря 2024 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	1 000 (тысяча) тенге
Ставка вознаграждения:	18,75% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	20 декабря 2026 года
Количество объявленных ценных бумаг:	2 000 000 (два миллиона) облигаций



Количество размещенных ценных бумаг:	1 950 000 (один миллион девятьсот пятьдесят тысяч) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	1 950 000 000 (один миллиард девятьсот пятьдесят миллионов) тенге
Доходность при размещении:	18,75% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000003553):

Дата начала обращения:	30 декабря 2024 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	1 000 (тысяча) тенге
Ставка вознаграждения:	20,0% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	30 декабря 2026 года
Количество объявленных ценных бумаг:	3 000 000 (три миллиона) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	3 000 000 (три миллиона) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	3 000 000 000 (три миллиарда) тенге
Доходность при размещении:	20,0% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000003538):

Дата начала обращения:	30 декабря 2024 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	7,25% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	30 декабря 2026 года
Количество объявленных ценных бумаг:	50 000 (пятьдесят тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	50 000 (пятьдесят тысяч) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	5 000 000 (пять миллионов) долларов США
Доходность при размещении:	7,25% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000003934):

Дата начала обращения:	04 марта 2025 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	7,5% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	04 марта 2027 года
Количество объявленных ценных бумаг:	20 000 (двадцать тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	20 000 (двадцать тысяч) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	2 000 000 (два миллиона) долларов США
Доходность при размещении:	7,5% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000004387):

Дата начала обращения:	14 мая 2025 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	7,5% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	14 мая 2027 года
Количество объявленных ценных бумаг:	20 000 (двадцать тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	20 000 (двадцать тысяч) облигаций



Общий объем денег, привлеченных от размещения:	2 000 000 (два миллиона) долларов США
Доходность при размещении:	7,5% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000004627):

Дата начала обращения:	12 июня 2025 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	7,5% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	12 июня 2027 года
Количество объявленных ценных бумаг:	120 000 (сто двадцать тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	120 000 (сто двадцать тысяч) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	12 000 000 (двенадцать миллионов) долларов США
Доходность при размещении:	7,5% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000004635):

Дата начала обращения:	12 июня 2025 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	7,5% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	12 июня 2027 года
Количество объявленных ценных бумаг:	30 000 (тридцать тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	30 000 (тридцать тысяч) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	3 000 000 (три миллиона) долларов США
Доходность при размещении:	7,5% годовых

Кроме этого, по состоянию на 30 июня 2025 года следующие выпуски долговых ценных бумаг Эмитента находились в обращении на АО «Казахстанская фондовая биржа» (KASE), информация по ним представлена ниже.

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZ2D00012457):

Дата начала обращения:	31 октября 2024 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	1 000 (тысяча) тенге
Ставка вознаграждения:	17,25% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	31 октября 2026 года
Количество объявленных ценных бумаг:	15 000 000 (пятнадцать миллионов) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	15 000 000 (пятнадцать миллионов) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	15 000 000 000 (пятнадцать миллиардов) тенге
Доходность при размещении:	17,25% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZ2D00012531):

Дата начала обращения:	31 октября 2024 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	7,5% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	31 октября 2026 года
Количество объявленных ценных бумаг:	150 000 (сто пятьдесят) облигаций



Количество размещенных ценных бумаг:	150 000 (сто пятьдесят) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	15 000 000 (пятнадцать миллионов) долларов США
Доходность при размещении:	7,5% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZ2D00012861):

Дата начала обращения:	29 мая 2025 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	1 000 (тысяча) тенге
Ставка вознаграждения:	19,5% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	29 мая 2027 года
Количество объявленных ценных бумаг:	20 000 000 (двадцать миллионов) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	17 624 382 (семнадцать миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи триста восемьдесят два) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	17 624 382 000 (семнадцать миллиардов шестьсот двадцать четыре миллиона триста восемьдесят две тысячи) тенге
Доходность при размещении:	19,5% годовых

По состоянию на 30 июня 2025 года Эмитентом также зарегистрированы долговые ценные бумаги на АО «Казахстанская фондовая биржа» (KASE), которые еще не были размещены. Информация по ним представлена ниже.

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZ2D00012838):

Дата включения в торговые списки:	20 декабря 2024 года
Дата начала обращения:	Не обращаются
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	-
Периодичность выплаты вознаграждения:	-
Дата погашения:	-
Количество объявленных ценных бумаг:	200 000 (двести тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	-
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	-
Доходность при размещении:	-

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZ2D00012846):

Дата включения в торговые списки:	20 декабря 2024 года
Дата начала обращения:	Не обращаются
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	-
Периодичность выплаты вознаграждения:	-
Дата погашения:	-
Количество объявленных ценных бумаг:	300 000 (триста тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	-
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	-
Доходность при размещении:	-

У ЧК BI Development Ltd. официально действует Liquidity Management Programme (LMP) на Astana International Exchange (AIX) с лимитом до 500 млрд тенге и сроком до 2033 года.



Это рамочная программа для выпусков облигаций, которая позволяет гибко управлять ликвидностью долговых инструментов Группы и поддерживать их обращение на бирже.

Общие параметры программы:	
Название:	Liquidity Management Programme
Эмитент:	BI Development Ltd. Private Company (через группу аффилированных LLP – Группа)
Общий лимит:	до 500 млрд тенге
Срок действия:	до 2033 года
Валюта выпуска:	казахстанский тенге (KZT), доллары США (USD)
Инструмент:	облигации, размещаемые траншами
Участники:	
Программа охватывает широкий круг юридических лиц под брендом BI Group, включая:	BI Development LLP, BI Development Almaty LLP, StroyPark LLP, Arman Building LLP, Master Construction LLP, Stone Group LLP, River City LLP, GreenLine LLP, GL Aqua LLP и др.
Условия выпуска – облигации являются прямыми и безусловными обязательствами эмитентов	
Купонная ставка:	Указывается индивидуально в условиях транша
Выплаты процентов:	По графику
Листинг и торговля:	Облигации включаются в официальный список AIX
Цель программы:	Программа предназначена для: 1) поддержания ликвидности долговых инструментов Группы; 2) упрощения многократных выпусков без отдельного полного пакета документов для каждого транша; 3) привлечения финансирования в рамках группы BI Development Ltd. через AIX.
Юридическая и организационная часть:	
Регистратор и депозитарий:	AIX Central Securities Depository
Налоговый режим:	освобождение купонного дохода от НДФЛ и налога на прибыль (в рамках закона об МФЦА)
Применимое право:	право МФЦА (AIFC Law)
Ответственное лицо:	Генеральный директор BI Development Ltd. – Омаров А.Г.

39. Кредиторская задолженность

	<i>тыс. тенге</i>
	30.06.2025 г.
Торговая кредиторская задолженность перед третьими сторонами	164 684 809
Торговая кредиторская задолженность перед связанными сторонами	4 110 810
Задолженность перед сотрудниками	2 104 184
Итого	170 899 803
Долгосрочная кредиторская задолженность	153 706 866
Краткосрочная кредиторская задолженность	17 192 937



тыс. тенге

	30.06.2025 г.
Кредиторская задолженность в тенге	152 402 956
Кредиторская задолженность в долларах США	16 364 328
Кредиторская задолженность в евро	1 281 450
Кредиторская задолженность в рублях	797 718
Кредиторская задолженность в фунтах стерлингов	36 426
Кредиторская задолженность в узбекских сумах	16 931
Итого	170 899 803

Наиболее крупные кредиторы Эмитента, имеющие долю от общей суммы кредиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2025 года:

тыс. тенге

Наименование кредитора	Сумма кредиторской задолженности	Доля
ОФ «NNEF»	11 182 292	7%
АО «СПК «Алматы»	9 825 459	6%
ТОО АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ	8 500 073	5%
ТОО ХАЛЫК АКТИВ	8 076 796	5%
ТОО МОДУЛЬ СТАЛЬ	2 621 445	2%
ТОО СТАЛЬНОЙ ДВОР – АСТАНА	1 935 318	1%
AQA Trading FZCO	1 888 814	1%
ТОО BI CAPITAL	1 655 565	1%
ТОО CAPITAL CITY CENTER	1 570 491	1%
ТОО АЗИЯ СТАЛЬ-НС	1 194 960	1%
Прочие	122 448 589	72%
Итого	170 899 803	100%

40. Привлеченные вклады (применимо для банков второго уровня)

Не применимо.

41. Прочие обязательства

По состоянию на 30 июня 2025 года у Эмитента нет обязательств в статье прочих обязательств, составляющих 5 и более процентов от общей суммы обязательств Эмитента.

42. Обязательства, связанные с осуществлением страховой деятельности

Не применимо. Эмитент не является страховой (перестраховочной) организацией.



ДОХОДЫ / РАСХОДЫ

43. Доходы от основной деятельности (объем реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) или процентные доходы)

тыс. тенге

Выручка по направлениям	30.06.2025 г. (неаудир.)	Доля, %	31.12.2024 г. (аудир.)	Доля, %	31.12.2023 г. (аудир.)	Доля, %	31.12.2022 г. (аудир.)	Доля, %
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости	282 748 664	89,0%	518 292 084	88,9%	492 338 733	89,6%	320 162 920	85,0%
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости	33 589 114	10,6%	59 603 424	10,2%	43 064 599	7,8%	36 273 138	9,6%
Выручка реализации строительно-монтажных работ	226 001	0,07%	1 010 671	1,7%	10 446 900	1,9%	18 743 771	5,0%
Прочая выручка	1 112 325	0,3%	3 557 454	6,1%	3 351 724	0,6%	1 345 677	0,4%
Итого	317 676 104	100%	582 463 633	100%	549 201 956	100%	376 525 506	100%

Географическое распределение реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) Эмитента представлено ниже:

тыс. тенге

Выручка по географическому распределению продукции	30.06.2025 г. (неаудир.)	Доля, %	31.12.2024 г. (аудир.)	Доля, %	31.12.2023 г. (аудир.)	Доля, %	31.12.2022 г. (аудир.)	Доля, %
Республика Казахстан	317 358 343	99%	582 463 633	100%	549 201 956	100%	376 525 506	100%
Республика Узбекистан	317 761	1%	-	-	-	-	-	-
Итого	317 676 104	100%	582 463 633	100%	549 201 956	100%	376 525 506	100%

Основные факторы, которые позитивно влияли на объемы реализованной Эмитентом продукции (оказанных услуг, выполненных работ) в течение рассматриваемого периода, а именно, в 2022, 2023 и 2024 году, включают рост количества строящихся и сдаваемых объектов жилья. В 2023 году были сданы 52 объекта, а в 2024 году – 58 объекта. Группа заключает договора долевого участия («ДДУ») во время строительства объектов. Согласно ДДУ, Группа обязана построить и передать покупателю жилое, либо нежилое помещение, определенной площади и местоположения по фиксированной цене. После окончания строительства право собственности на помещение передается покупателю на

основании акта приемки-передачи и окончательного договора купли-продажи помещения. При этом, согласно ДДУ, покупатель имеет право выйти из договора до ввода объекта строительства в эксплуатацию, уплатив штраф в размере до 10% от стоимости помещения. Таким образом Группа считает, что до этого времени ДДУ являются расторгжимыми и признает доход в определенный момент времени.

Негативные факторы отсутствуют.

44. Расходы от основной деятельности (себестоимость реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) или процентные расходы)

<i>тыс. тенге</i>								
Себестоимость реализации	30.06.2025 г. (неаудир.)	Доля, %	31.12.2024 г. (аудир.)	Доля, %	31.12.2023 г. (аудир.)	Доля, %	31.12.2022 г. (аудир.)	Доля, %
Себестоимость реализованных объектов жилой недвижимости	209 606 715	90,8%	388 382 458	90,7%	391 970 025	89,8%	273 389 541	84,8%
Себестоимость реализованных объектов коммерческой недвижимости	20 177 018	8,7%	37 097 386	8,7%	33 724 217	7,7%	31 050 320	9,63%
Себестоимость реализованных строительно-монтажных работ	-	-	720 032	0,2%	10 308 251	2,4%	17 770 634	5,51%
Себестоимость прочей выручки	926 961	0,5%	1 839 193	0,4%	70 837	0,01%	99 067	0,03%
Итого	230 710 694	100%	428 039 069	100%	436 073 330	100%	322 309 562	100%

Основные факторы, которые повлияли на рост себестоимости, реализованной Эмитентом продукции (оказанных услуг, выполненных работ) в течение рассматриваемого периода, включают рост количества строящихся и сдаваемых объектов жилья. В 2023 году были сданы 52 объекта, а в 2024 году – 58. Факторы, которые повлияли на увеличение маржинальной прибыли включают существенную цифровизацию и автоматизацию строительных процессов.

45. Доходы/расходы от финансовой деятельности нефинансовых организаций (процентные доходы/расходы)

Доходы от финансовой деятельности:



тыс. тенге

Вид дохода	30.06.2025 г. (неаудир.)	Доля, %	31.12.2024 г. (аудир.)	Доля, %	31.12.2023 г. (аудир.)	Доля, %	31.12.2022 г. (аудир.)	Доля, %
Процентный доход по банковским вкладам	21 217 921	94,4%	20 044 545	91,4%	11 562 863	93,4%	2 627 688	60,2%
Процентный доход по ценным бумагам	983 858	4,4%	977 199	4,5%	278 599	2%	362 960	8,3%
Доход от государственных субсидий	276 839	1,2%	617 135	2,8%	385 612	3,1%	482 025	11,0%
Прочие доходы	-	-	296 892	1,3%	149 332	1%	891 907	20,4%
Итого	22 478 618	100%	21 935 771	100%	12 376 406	100%	4 364 580	100%

Расходы от финансовой деятельности:

тыс. тенге

Вид расхода	30.06.2025 г. (неаудир.)	Доля, %	31.12.2024 г. (аудир.)	Доля, %	31.12.2023 г. (аудир.)	Доля, %	31.12.2022 г. (аудир.)	Доля, %
Списание существенного компонента финансирования	14 030 443	68,2%	15 111 487	53,6%	-	-	-	-
Процентные расходы по займам полученным	4 599 688	22,3%	5 742 432	20,3%	1 583 923	23,4%	1 712 935	39,7%
Амортизация дисконта по кредиторской задолженности	1 615 509	7,8%	3 552 306	12,6%	2 149 072	31,7%	562 277	13,0%
Амортизация дисконта по обязательствам по займам полученным	212 073	1,1%	547 571	2,0%	520 738	7,6%	453 193	10,5%
Начисление дисконта на дебиторскую задолженность	106 534	0,6%	-	-	-	-	-	-
Амортизация дисконта по гарантийным удержаниям	-	-	795 480	2,8%	1 157 057	17,1%	537 416	12,5%
Амортизация дисконта по гарантийному резервному фонду	-	-	1 742 237	6,2%	593 797	8,8%	683 787	15,8%
Начисление дисконта по займам выданным	-	-	-	-	472 993	6,9%	-	-
Процентные расходы по прямому РЕПО	-	-	720 096	2,5%	300 573	4,5%	361 849	8,5%
Итого	20 564 247	100%	28 211 609	100%	6 778 153	100%	4 311 457	100%



46. Комиссионные доходы/ расходы

У Эмитента нет комиссионных доходов за 2022-2024 годы и за первое полугодие 2025 года, составляющих 5% и более процентов от совокупной суммы доходов.

У Эмитента нет комиссионных расходов за 2022-2024 годы и за первое полугодие 2025 года, составляющих 5% и более процентов от совокупной суммы расходов.

47. Заработанные премии/произошедшие убытки, за вычетом переданных на перестрахование

Не применимо. Эмитент не является страховой (перестраховочной) организацией.

48. Прочие доходы/ расходы, не указанные выше

У Эмитента нет прочих доходов за 2022-2024 годы и за первое полугодие 2025 года, составляющих 5% и более процентов от совокупной суммы доходов.

У Эмитента нет прочих расходов за 2022-2024 годы и за первое полугодие 2025 года, составляющих 5% и более процентов от совокупной суммы расходов.

Раздел 7. КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ФИНАНСОВЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ЭМИТЕНТА

49. Коэффициенты для нефинансовых организаций

Статья	30.06.2025 г. (неаудир.)	31.12.2024 г. (аудир.)	31.12.2023 г. (аудир.)	31.12.2022 г. (аудир.)
Коэффициенты ликвидности				
Коэффициент текущей ликвидности	1,15	1,19	1,21	1,12
Коэффициент быстрой ликвидности	0,39	0,45	0,34	0,26
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,26	0,33	0,21	0,13
Коэффициенты финансовой устойчивости				
Коэффициент финансового левереджа	7,69	7,03	5,88	9,22
Коэффициент маневренности	8,18	7,65	6,55	9,82
Коэффициент автономии	0,13	0,14	0,15	0,10
Коэффициенты рентабельности				
Рентабельность активов	0,03	0,06	0,09	0,03
Рентабельность продаж по чистой прибыли	0,16	0,13	0,12	0,05
Рентабельность собственного капитала	0,28	0,51	0,61	0,29
Коэффициенты деловой активности				
Коэффициент оборачиваемости оборотных активов	0,27	0,64	0,80	0,57
Коэффициент оборачиваемости собственного капитала	2,29	4,57	6,30	5,87
Фондоотдача	0,26	0,61	0,77	0,55

50. Пруденциальные нормативы для финансовых организаций.

Не применимо. Эмитент не является финансовой организацией.

51. Коэффициенты для банков, организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, микрофинансовых организаций, ломбардов.

Не применимо. Эмитент не является банком, организацией, осуществляющей отдельные виды банковских операций, микрофинансовой организацией, ломбардом.

Генеральный директор

Омаров А.Г.



Приложение №1

Следующие организации были включены в данную консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 01 августа 2025 года:

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



51	ООО «BOTANIKA SAROYI»	Уполномоченная компания	100%
52	TOO «Build Group NS»	Уполномоченная компания	100%
53	ЧК «BUILD INVEST DEVELOPMENT FUND OEIC LTD.»	Прочие	100%
54	ЧК «BUILD INVEST TREASURY FUND OEIC LTD.»	Прочие	100%
55	TOO «Capital Park»	Уполномоченная компания	100%
56	TOO «Central Build»	Генеральный подрядчик	100%
57	TOO «CI Retail»	Уполномоченная компания	100%
58	TOO «Construction management system»	Прочие	100%
59	TOO «Dala Team»	Уполномоченная компания	100%
60	TOO «DCAD»	Уполномоченная компания	100%
61	TOO «Dominion Buildl»	Управляющая компания	100%
62	TOO «Dream City»	Уполномоченная компания	100%
63	TOO «Dream Village»	Уполномоченная компания	100%
64	TOO «ELAY Construction»	Уполномоченная компания	100%
65	TOO «Esil Park»	Уполномоченная компания	100%
66	TOO «Esil Town»	Уполномоченная компания	100%
67	TOO «Estate Platinum»	Держатель активов (ЗУ)	100%
68	TOO «Family FNet Standard»	Уполномоченная компания	100%
69	TOO «Family Gardens»	Уполномоченная компания	100%
70	TOO «Family Nest»	Уполномоченная компания	100%
71	TOO «Family Village NS»	Уполномоченная компания	100%
72	TOO «Family Village»	Уполномоченная компания	100%
73	TOO «G Turan comf.»	Уполномоченная компания	100%
74	TOO «GB construction»	Уполномоченная компания	100%
75	TOO «GeneralConstruction»	Генеральный подрядчик	100%
76	TOO «GL Aqua P.»	Уполномоченная компания	100%
77	TOO «GL. 305 street TOO»	Уполномоченная компания	100%
78	TOO «Golf Club Residence»	Уполномоченная компания	100%
79	TOO «Golf Country»	Уполномоченная компания	100%
80	TOO «Grand Park Avenue»	Уполномоченная компания	100%
81	TOO «Grand Arhau»	Уполномоченная компания	100%
82	TOO «Green Line Terra»	Уполномоченная компания	100%
83	TOO «GreenLine EK-15»	Уполномоченная компания	100%
84	TOO «GreenLine HM»	Уполномоченная компания	100%
85	TOO «Gross House Group»	Уполномоченная компания	100%
86	TOO «Guarantee Services»	Сервисная компания	100%
87	TOO «Headliner KZ»	Уполномоченная компания	100%
88	TOO «HOME GROUP ASTANA»	Уполномоченная компания	100%
89	TOO «Invest Land»	Уполномоченная компания	100%
90	TOO «IronCity KRG»	Уполномоченная компания	100%
91	TOO «Karaganda Ltd Company»	Уполномоченная компания	100%
92	TOO «Kaz industrial group»	Застройщик	100%
93	TOO «Light House HC»	Застройщик	100%
94	TOO «Lior Corporation»	Держатель активов (ЗУ)	100%
95	TOO «LUXOR.KZ COMPANY»	Уполномоченная компания	100%
96	TOO «Master construction»	Уполномоченная компания	100%
97	TOO «MCC и K»	Уполномоченная компания	100%
98	TOO «Med Place»	Уполномоченная компания	100%
99	TOO «Melody House»	Прочие	100%
100	TOO «Midvest»	Уполномоченная компания	100%
101	TOO «Modex Almaty»	Уполномоченная компания	100%
102	TOO «ModeX Astana»	Производство Стр.материал	100%
103	TOO «ModeX Construction»	Производство Стр.материал	100%
104	TOO «NC 16»	Уполномоченная компания	100%
105	TOO «NC 22»	Уполномоченная компания	100%
106	TOO «Nova City Company»	Уполномоченная компания	100%
107	TOO «Nova City Development»	Застройщик	100%



108	TOO «Nursat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
109	TOO «Oil Extraction Company»	Уполномоченная компания	100%
110	TOO «Olzhas Stroi»	Уполномоченная компания	100%
111	TOO «Ormanda»	Уполномоченная компания	100%
112	TOO «Orynbor Towers»	Уполномоченная компания	100%
113	TOO «Premier Palace»	Уполномоченная компания	100%
114	TOO «PRIME KRG»	Уполномоченная компания	100%
115	ООО «Property Tech»	Агент	100%
116	TOO «River City»	Уполномоченная компания	100%
117	TOO «RP Shymkent»	Уполномоченная компания	100%
118	TOO «SA-Green»	Держатель активов (ЗУ)	100%
119	TOO «Salamat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
120	TOO «SAPA DESIGN»	Прочие	100%
121	TOO «Sauran Towers»	Уполномоченная компания	100%
122	TOO «SEA GAME»	Уполномоченная компания	100%
123	TOO «Senim NC»	Уполномоченная компания	100%
124	TOO «Seven Forest»	Уполномоченная компания	100%
125	TOO «Sezim Arena»	Уполномоченная компания	100%
126	TOO «SG NS»	Уполномоченная компания	100%
127	TOO «Shymkent Group Строй»	Генеральный подрядчик	100%
128	TOO «ShymStroyCity»	Уполномоченная компания	100%
129	TOO «South Sales»	Управляющая компания	100%
130	TOO «Stone Group Company»	Уполномоченная компания	100%
131	TOO «Stroy Park»	Уполномоченная компания	100%
132	TOO «Town House»	Уполномоченная компания	100%
133	TOO «Triumph Towers»	Уполномоченная компания	100%
134	TOO «Turan Towers»	Уполномоченная компания	100%
135	TOO «Uly Dala Muse»	Уполномоченная компания	100%
136	TOO «Uly Orman»	Уполномоченная компания	100%
137	TOO «UlyDala Miras»	Уполномоченная компания	100%
138	TOO «Umit Qala»	Уполномоченная компания	100%
139	TOO «Urpaq Co.»	Уполномоченная компания	100%
140	TOO «VASCO Qazaqstan»	Уполномоченная компания	100%
141	TOO «Адали-Астана»	Генеральный подрядчик	100%
142	TOO «АДМ Строй НС»	Уполномоченная компания	100%
143	TOO «АЗАТ-М»	Уполномоченная компания	100%
144	TOO «АзияИнвестГрупп»	Уполномоченная компания	100%
145	TOO «АлмаТауСтрой»	Уполномоченная компания	100%
146	TOO «Алтын Дала Астана»	Уполномоченная компания	100%
147	TOO «Алтын Сапа НС»	Уполномоченная компания	100%
148	TOO «Аманат Строй»	Уполномоченная компания	100%
149	TOO «Арена Сити 4»	Уполномоченная компания	100%
150	TOO «Арнау Билдинг»	Уполномоченная компания	100%
151	TOO «Арнау-Тауэр»	Уполномоченная компания	100%
152	TOO «АС 1»	Уполномоченная компания	100%
153	TOO «АС 2»	Уполномоченная компания	100%
154	TOO «АС 3»	Уполномоченная компания	100%
155	TOO «АС 5»	Уполномоченная компания	100%
156	TOO «АС 6»	Уполномоченная компания	100%
157	TOO «АС 7»	Уполномоченная компания	100%
158	TOO «АС 8»	Уполномоченная компания	100%
159	TOO «АС 9»	Уполномоченная компания	100%
160	TOO «АСК Престиж»	Уполномоченная компания	100%
161	TOO «Астана Минерал»	Уполномоченная компания	100%
162	TOO «БерекеСтрой»	Уполномоченная компания	100%
163	TOO «Билдинг Сервис»	Управляющая компания	100%
164	TOO «Гарант Сервис НС»	Сервисная компания	100%



165	ТОО «Гимарат НС»	Уполномоченная компания	100%
166	ТОО «Глобал Строй Комплекс»	Уполномоченная компания	100%
167	ТОО «Есиль Құрылыс ИЖ»	Уполномоченная компания	100%
168	ТОО «ЖАҒА НС»	Застройщик	100%
169	ТОО «Жаз Құрылыс НС»	Уполномоченная компания	100%
170	ТОО «Жан Сай Групп»	Уполномоченная компания	100%
171	ТОО «Жас НС»	Уполномоченная компания	100%
172	ТОО «Заря Востока НС»	Держатель активов (ЗУ)	100%
173	ТОО «Идеал Инвест групп»	Уполномоченная компания	100%
174	ТОО «ИсМи»	Уполномоченная компания	100%
175	ТОО «КазСтройБилд»	Генеральный подрядчик	100%
176	ТОО «Казтайм»	Уполномоченная компания	100%
177	ТОО «Камал Центр Астана»	Уполномоченная компания	100%
178	ТОО «Компания Индустрия Строительства»	Застройщик	100%
179	ТОО «Кристалл»	Уполномоченная компания	100%
180	ТОО «Лондон НС»	Уполномоченная компания	100%
181	ТОО «Луксор»	Уполномоченная компания	100%
182	ТОО «Мегастрой ЛТД»	Генеральный подрядчик	100%
183	ТОО «Мереке Сервис НС»	Застройщик	100%
184	ТОО «МФО BI Finance»	Прочие	100%
185	ТОО «Новый парк»	Уполномоченная компания	100%
186	ТОО «Нур Сервис НС»	Управляющая компания	100%
187	ТОО «НУРА ЕСИЛЬ АСТАНА»	Уполномоченная компания	100%
188	ТОО «Отау Инвест НС»	Уполномоченная компания	100%
189	ТОО «Поколение 1»	Уполномоченная компания	100%
190	ТОО «Проект-Д»	Уполномоченная компания	100%
191	ТОО «Проектная фирма "ГоризонтЭкспресс"»	Уполномоченная компания	100%
192	ТОО «Сайран Строй»	Уполномоченная компания	100%
193	ТОО «Салт»	Генеральный подрядчик	100%
194	ТОО «Сармат Групп»	Уполномоченная компания	100%
195	ТОО «Сармат Групп-2»	Уполномоченная компания	100%
196	ТОО «СК Turan Comfort»	Уполномоченная компания	100%
197	ТОО «СК Акбулак»	Уполномоченная компания	100%
198	ТОО «СК Акбулак-2»	Уполномоченная компания	100%
199	ТОО «СК БАЗАР»	Уполномоченная компания	100%
200	ТОО «Строительная Компания Сармат»	Уполномоченная компания	100%
201	ТОО «Строй ИнжСервис»	Генеральный подрядчик	100%
202	ТОО «ТД Рахмет 3»	Уполномоченная компания	100%
203	ТОО «Темир Констракшн»	Уполномоченная компания	100%
204	ТОО «Тенгри Хаус Астана»	Уполномоченная компания	100%
205	ТОО «Технологии реновации»	Уполномоченная компания	100%
206	ТОО «Туран Сити»	Уполномоченная компания	100%
207	ТОО «ТЭК-Ресурс»	Уполномоченная компания	100%
208	ТОО «Цес Реал Эстэйт»	Уполномоченная компания	100%
209	ТОО «Цесинстрой»	Уполномоченная компания	100%
210	ТОО «Цифровая платформа dom.kz»	Агент	100%
211	ТОО «ШығысМонтаж-Строй»	Уполномоченная компания	100%





Данный документ подписал:
Генеральный Директор
Амангельды Омаров
09.09.2025 г. 15:29

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 закона Республики Казахстан от 07 января 2003 года "Об электронном документе и электронной цифровой подписи" равнозначен подписанному документу на бумажном носителе.

