

‘2024

BI DEVELOPMENT



МЫ СТРОИМ СЧАСТЬЕ

ИНТЕГРИРОВАННЫЙ ГОДОВОЙ ОТЧЕТ BI DEVELOPMENT

www.bi.group

Содержание

01. Стратегический отчет..... 2

Краткий обзор Группы BI Development4

Ключевые результаты 2024 года 7

Обращение Председателя Совета директоров8

Обращение Генерального директора.....10

Бизнес-модель.....12

Ключевые этапы бизнес-процесса.....17

Как мы создаем ценность для заинтересованных сторон 22

Стратегия развития26

Обзор рынка..... 35

Обзор операционных и финансовых результатов40

Управление рисками.....50

02. Социальная ответственность 54

Управление персоналом: поддержка и развитие талантов56

Забота о безопасности сотрудников72

Права человека80

Социальная ответственность 81

Благотворительность..... 87

03. Экологическая ответственность90

Изменение климата и инновации.....92

Забота об окружающей среде101

04. Корпоративное управление..... 108

Общее собрание акционеров112

Совет директоров112

Исполнительный орган – Генеральный директор118

Корпоративная культура.....119

Деловая этика и комплаенс.....121

Каналы обратной связи.....122

Противодействие коррупции и мошенничеству123

Внутренний аудит125

Внешний аудит126

Налоговая прозрачность126

Кибербезопасность127

05. Финансовая отчетность.....130

Аудиторский отчет независимых аудиторов.....133

Консолидированная финансовая отчетность.....139

06. Приложения.....216

Подход к формированию Отчета218

Дополнительные ESG-индикаторы220

Указатель содержания GRI.....227

Раскрытие показателей SASB235

Аббревиатуры239

Контакты240

ОБ ОТЧЕТЕ GRI 2-1, 2-2, 2-3, 2-5

Настоящий интегрированный годовой отчет охватывает деятельность Группы «Частная компания BI Development Ltd.» за период с 1 января по 31 декабря 2024 года. В границы отчетности главным образом входит деятельность, непосредственно управляемая и контролируемая Группой.

Мы стремимся быть прозрачными и предоставлять точную информацию в нашей отчетности, однако следует отметить, что на некоторые данные могут распространяться ограничения, такие как доступность, надежность и сопоставимость. Мы приложили все усилия для устранения этих ограничений и предоставления значимой информации.

При подготовке настоящего интегрированного годового отчета мы придерживались международно признанных принципов и стандартов отчетности для обеспечения качества и последовательности информации.

Раскрываемая нами нефинансовая информация подготовлена с учетом принципов стандарта Глобальной инициативы по отчетности GRI (2021). Раскрываемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

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

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



➤ Электронная версия
интегрированного
годового отчета

01

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

(1) Краткий обзор Группы BI Development	4
(2) Ключевые результаты 2024 года	7
(3) Обращение Председателя Совета директоров ...	8
(4) Обращение Генерального директора	10
(5) Бизнес-модель	12
(6) Ключевые этапы бизнес-процесса	17
(7) Как мы создаем ценность для заинтересованных сторон	22
(8) Стратегия развития	26
(9) Обзор рынка	35
(10) Обзор операционных и финансовых результатов	40
(11) Управление рисками	50



Краткий обзор Группы BI Development

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

№1

по реализации
первичного жилья
в Центральной
Азии

BB

(Stable)
Fitch Ratings
Международный
кредитный рейтинг

**Комплексный подход к жилищному
строительству разработка
системных решений с продуманной
инфраструктурой Bigville**

➤ подробнее на стр. 14

8,5 млн м²

(в т.ч. 1 млн
в 2024 году)
построенной жилой
недвижимости

500+

тыс. жителей
проживают
в построенных
нами домах

97

текущих проектов
в портфеле Группы

24 года

на рынке
жилищного
строительства

О ХОЛДИНГЕ BI GROUP

BI Group – крупный
системообразующий
инновационный
холдинг, лидер на рынке
недвижимости Казахстана

№1

строительная
компания
в Центральной
Азии

173^{-е}

место ENR 2024
TOP 250 Global
Contractors (1)

(1) Дата публикации рейтинга 16 сентября 2024 г.

Основные направления бизнеса холдинга BI Group:



BI Construction & Engineering

Реализует стратегические государственные объекты промышленно-гражданского, инфраструктурного назначения, крупнейшие тендерные проекты в Казахстане.



BI Development

Мы являемся крупнейшим застройщиком в Казахстане, известным высоким стандартом качества в строительстве жилья и коммерческой недвижимости.



BI Education

Эксперт в области реализации и консалтинга образовательных проектов, который создает передовые условия для обучения и развития. В портфолио компании входят 8 школ ГЧП «Бином» и 3 частные школы Quantum.

BI University

Основанный в 2012 году, предоставляет высококачественное образование как сотрудникам компаний, так и всем желающим повысить свою профессиональную квалификацию.

BI-Жулдызай

Благотворительный фонд был создан в 2004 году сотрудниками Компании и с тех пор активно развивается. Целью фонда является содействие социальной инклюзии и поддержка детей с особыми потребностями.

МИССИЯ

Мы строим счастье, создавая среду для развития человеческого потенциала. С каждым проектом мы меняем мир к лучшему.

ВИДЕНИЕ

Наш путь: из сердца Центральной Азии - в глобальный рейтинг ENR Top50. Мы стремимся стать одной из ведущих девелоперских компаний мира.
Наша цель - построить экосистему для 10 миллионов клиентов с NPS мирового уровня к 2035 году.

НАШИ ЦЕННОСТИ

Наши корпоративные ценности объединяют сотрудников вокруг общих принципов и целей, формируя внутри Компании особую культуру ответственности, честности, взаимного уважения и стремления к профессиональному росту. Они определяют, как мы взаимодействуем с клиентами и партнерами, и помогают нам поддерживать высокие стандарты в каждом аспекте нашей деятельности.

ПОРЯДОЧНОСТЬ В КАЖДОМ ДЕЙСТВИИ

- Мы выполняем обещания перед клиентами, партнерами и обществом.
- Мы держим слово и стремимся к безупречной репутации.
- Мы этичны в делах, честны в намерениях и скромны в отношении к себе.

СЧАСТЬЕ КЛИЕНТА В ОСНОВЕ НАШИХ УСИЛИЙ

- Если клиент доволен, значит, мы правильно живем.
- Стремимся превосходить ожидания клиента.
- Относимся к клиентам так, как мы хотим, чтобы относились к нам.

КАЙДЗЕН КАК ОБРАЗ ЖИЗНИ

- Стремление к непрерывному улучшению качества.
- Культ постоянного развития.
- Совершенствование через инновации.

ЛУЧШАЯ КОМАНДА, ОПЕРЕЖАЮЩАЯ ВРЕМЯ

- Быть первыми, создавая лучшее.
- Решительность и ответственность в действиях.
- Взаимоуважение, искренность и признание заслуг.

УСЕРДНАЯ РАБОТА, ПРИНОСЯЩАЯ РЕЗУЛЬТАТ

- Трудолюбие и дисциплина в основе превосходства.
- Со страстью и верой в любимое дело.
- Одержимость наилучшим результатом.

МЫ НА КАРТЕ

7
городов

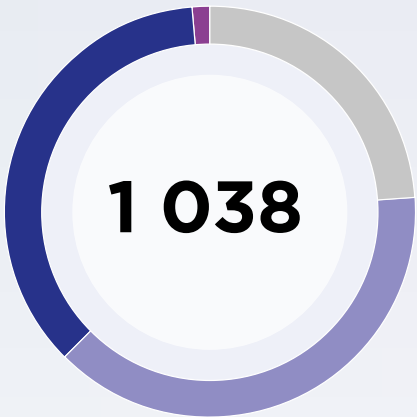
2
страны

ЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
ПО РЕГИОНАМ, ТЫС. М²:

665



ЗАВЕРШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
ПО КЛАССАМ НЕДВИЖИМОСТИ, ТЫС. М²



Стандарт 250
Бизнес 376
Комфорт 399
Премиум 13

* Объекты в данных регионах не были введены в эксплуатацию на конец 2024 года.

** В Ташкенте с 2023 года мы развиваем недвижимость под собственным брендом, также с 2019 года осуществляем проекты через ассоциированную организацию СП ООО NRG в партнерстве с крупным местным игроком Murad Buildings. В Отчете данная деятельность отражена как деятельность совместных предприятий.

Помимо строительных подразделений, занимающихся строительством жилых комплексов в разных регионах, в состав Группы также входит **Завод ModeX** — предприятие

нового поколения в городе Астана, единственный в Казахстане и Средней Азии завод, осуществляющий индустриально-модульную технологию строительства.

[подробнее на стр. 20](#)

Ключевые результаты
2024 года

КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Выручка, тенге

582,5 млрд

2023: 549,2 млрд
2022: 376,5 млрд

Маржа по EBITDA

16,3%

2023: 14,2%
2022: 7,5%

Чистая прибыль, тенге

75,9 млрд

2023: 64,1 млрд
2022: 20,0 млрд

Рентабельность капитала (ROE)

50,6%

2023: 61,0%
2022: 28,8%

Долг / EBITDA

0,95x

2023: 0,37x
2022: 1,49x

Маржа чистой прибыли

13%

2023: 11,7%
2022: 5,3%

КЛЮЧЕВЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Продажи по договорам
долевого участия, тенге

932 млрд

2023: 516 млрд
2022: 399 млрд

Объем завершенного
строительства, м²

1 038 тыс.

2023: 1 000 тыс.
2022: 796 тыс.

Net promoter
score (NPS)

44%

2023: 32%
2022: 23%

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Количество прямых
выбросов парниковых
газов (Охват 1,2), CO₂-экв

17 тыс. тонн

2023: 20 тыс. тонн

Общее потребление
электроэнергии и тепловой
энергии

319 тыс. ГДж

2023: 264 тыс. ГДж

Объем
образованных
отходов

145 тонн

2023: 123 тонны

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ОБЛАСТИ СОЦИАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Списочная численность
сотрудников

2 924 человека

2023: 2 285 человек

Индекс вовлеченности
сотрудников (eNPS)

72%

Коэффициент травматизма
(LTIFR)

0

2023: 0

Обращение Председателя Совета директоров • GRI 2-22



**Асхат
Омаров**

**Председатель
Совета директоров**

Уважаемые коллеги, партнеры и клиенты BI Development!

С гордостью представляю вашему вниманию наш первый интегрированный годовой отчет. Этот документ стал важной вехой в истории Группы и символизирует стремление к прозрачности и подотчетности, желание рассказать о BI Development как о команде, которая создает устойчивые городские пространства.

BI Development – крупнейшая девелоперская компания жилищного строительства в Казахстане и Центральной Азии, 24 года помогающая тысячам семей осуществить мечту о счастье и своем доме. Развивая бизнес, мы преодолели немало вызовов и кризисов, которые сделали нас сильнее, гибче и увереннее, повысили уровень нашей антихрупкости.

Будучи частью экосистемы BI Group, мы реализуем полный цикл девелопмента – от выбора участков и проектирования до строительства и последующего обслуживания жилых объектов. Наша история насчитывает более 8,5 млн квадратных метров построенного жилья, более 500 тысяч человек, нашедших свой дом, и несколько сотен реализованных проектов.

Мы подошли к 30-летию бренда BI Group в 2025 году как зрелая и устойчивая компания, прошедшая путь динамичного роста, технологической трансформации и постоянного совершенствования. Это подчеркивает нашу стабильность и служит отправной точкой для нового этапа развития – с фокусом на инновации, устойчивость и повышение качества жизни.

Изменения в структуре управления

В рамках реализации долгосрочной стратегии в ближайшее время мы трансформируем структуру управления на опережение, чтобы своевременно адаптироваться к новым вызовам и эффективно реализовывать стратегические приоритеты. Уверен, что эти шаги создадут дополнительный импульс для устойчивого развития BI Development.

Корпоративная культура: основа нашего успеха

За нашими успехами стоит не только экспертиза и опыт, но и наша корпоративная культура. Истинная сила компании – это ее люди и ценности, вдохновляющие нас на создание и развитие. Мы верим, что взаимоуважение, ответственность и стремление к постоянному совершенствованию – это фундамент, на котором строятся все наши процессы, от первых идей до воплощения масштабных проектов.

Важной частью нашей корпоративной культуры является философия Кайдзен – это ДНК нашей операционной модели как подход к совершенствованию. Мы интегрировали принципы Кайдзен во все ключевые процессы и получили более 3 000 предложений и инициатив от сотрудников по улучшению процессов. Сотни сотрудников прошли обучение в Японии, а приглашенные эксперты помогают нам глубже интегрировать культуру постоянных улучшений, снижая издержки и повышая вовлеченность команд, ответственность и качество.

Команда – наша движущая сила

Практически все акционеры и ключевые партнеры BI Development начинали карьеру внутри компании – со стажеров и молодых специалистов. На конец 2024 года, наша команда насчитывает более 2 900 профессионалов, объединенных общей культурой, ценностями и стремлением к развитию.

Мы создаем условия для профессионального и личностного роста, инвестируем в обучение на базе корпоративного университета BI University, развиваем лидерский потенциал, укрепляем вовлеченность и обеспечиваем высокие стандарты охраны труда. По итогам 2024 года индекс вовлеченности достиг 72%, и мы ставим цель увеличить его до 80% в ближайшие годы.

Каждый наш сотрудник – соавтор нашего общего успеха и мы гордимся тем, что формируем открытую, доверительную и эффективную культуру, основанную на взаимоуважении и командной поддержке. Принцип меритократии лежит в основе кадровой политики BI Development – продвижение сотрудников определяется их профессиональными достижениями и вкладом в общее дело. Мы создаем условия, при которых каждый имеет возможность развиваться и стать акционером компании.

Устойчивое развитие: создаем ценность для общества и экологии

Мы рассматриваем устойчивое развитие как ключевой элемент стратегии и важное проявление нашей ответственности перед обществом и окружающей средой. Жилье и инфраструктура – неотъемлемые составляющие полноценной жизни человека, и наш вызов сегодня – находить оптимальные решения, минимизирующие воздействие на окружающую среду. Именно на этом мы и сфокусированы, внедряем энергоэффективные технологии, оптимизируем потребление ресурсов и управляем отходами.

В 2024 году мы зафиксировали прямые выбросы парниковых газов на уровне 17 тыс. тонн CO₂-эквивалента и общее потребление энергии – 319 тыс. ГДж. Создавая комфортные пространства для жителей, мы существенно расширяем экологические инициативы по улучшению качества городской среды в рамках корпоративной программы озеленения BI Green, ввода в строй новых зарядных станции для электромобилей и солнечных панелей на некоторых проектах.

Наш вклад в устойчивость охватывает широкий спектр социальных инициатив. Мы развиваем доступность жилья через гибкие ипотечные программы и инициативы для поддержки семей. Через благотворительный фонд **BI-Жұлдызай** мы поддерживаем более 17 000 детей с особыми потребностями, помогая им раскрывать свой потенциал и интегрироваться в общество.

Наши инвестиции в образование партнеров через **BI University** формируют будущее отрасли, развивая новые поколения специалистов.

Будущее: масштабируем доверие, технологии и качество

Наши планы охватывают диверсификацию бизнеса и выход на развитые и зрелые зарубежные рынки, запуск новых жилых районов в формате Bigville, расширение цифровых сервисов и экосистем для клиентов, укрепление производственных мощностей и технологических компетенций. Уверен, что благодаря целеустремленности, системному подходу к развитию сотрудников и приверженности нашим ценностям, мы будем и дальше формировать высокие стандарты девелопмента и устойчивого городского развития во благо наших клиентов и городов присутствия.

С уважением,
Асхат Омаров
Председатель Совета директоров BI Development

Обращение Генерального директора

GRI 2-22



Амангельды Омаров

Генеральный директор
BI Development

Уважаемые коллеги, акционеры, партнеры и стейкхолдеры!

2024 год стал для BI Development успешным с точки зрения операционных и финансовых показателей. Мы достигли уверенного роста благодаря нашей эффективной стратегии и сильному бренду, которому доверяют клиенты. Хотел бы выразить искреннюю благодарность всем нашим сотрудникам и партнерам, поставщикам и подрядчикам за их упорный труд и преданность, которые помогли нам эффективно управлять строительными проектами и предоставлять нашим клиентам недвижимость высокого качества и превосходный сервис.

Наша миссия остается неизменной: строить счастье, создавая среду для развития человеческого потенциала, менять мир к лучшему с каждым проектом. Мы гордимся тем, что являемся крупнейшим игроком в отрасли девелопмента первичного рынка жилья, и стремимся играть ключевую роль в создании комфортных и высококачественных объектов недвижимости в Казахстане и Центральной Азии.

2024 год стал для нас этапом системного роста и внутренних преобразований: мы улучшили проектное управление, масштабировали стандарты качества, развивали производственные мощности и усиливали культуру ориентированности на клиента BI Development – это компания с характером, стратегией и ответственным подходом.

Наша стратегия: строим сценарий комфортной жизни

Стратегия BI Development нацелена на формирование нового стандарта качества городской среды. Мы не просто проектируем дома – мы создаем полноценные «города в городе» с продуктом Бигвилль, где есть все для комфортной жизни: от школ и парков до спортивной инфраструктуры и мест для общения.

В центре нашей стратегии – Клиент. Мы создаем свой продукт и развиваем сервис исходя из запросов и ожиданий наших клиентов, в тесной коммуникации с ними, с целью создать лучший клиентский опыт. Индекс NPS по итогам 2024 года достиг 44%, продемонстрировав рост на 12 п.п., что является важным показателем нашей приверженности принципу клиентоцентричности.

BI Development активно инвестирует в технологические решения. Мы используем BIM-моделирование, управляем проектами через цифровую платформу Opera Build, автоматизируем снабжение и строительные процессы через системы BI Design, УСП, Vnecst, и Dispatch. В 2024 году 100% наших проектов реализованы с применением цифровых решений. Клиенты тем временем активно используют платформу BIG App, объединяющую все цифровые сервисы для жителей домов в одном мобильном приложении.

Прорывом в развитии строительных технологий стал завод ModeX – предприятие нового поколения, позволяющее нам внедрять индустриально-модульное строительство. Благодаря этому мы существенно сокращаем сроки реализации проектов и снижаем себестоимость при сохранении качества. Важно, что ModeX также использует экологичные материалы и технологии переработки. В рамках цифровизации процессов, внедрены смарт-контракты на базе технологии блокчейн. Это обеспечивает автоматизацию управления производственными циклами, повышает прозрачность взаимодействия с подрядчиками и позволяет экономить время на всех этапах реализации проекта.

Флагманский продукт: умные квартиры Бигвилль

Бигвилль – это больше, чем жилой комплекс. Это полноценная среда жизни с продуманной архитектурой, социальной инфраструктурой, общественными пространствами и интеграцией цифровых сервисов. Мы проектируем и реализуем такие пространства в Астане, Алматы, Шымкенте и других городах Казахстана.

Проект Бигвилль включает соседские центры Yourt, инновационные игровые пространства PlayHub, спортивные и фитнес-зоны, школы BINOM и Quantum, а также разнообразную коммерческую инфраструктуру – от супермаркетов

и кафе до аптек и образовательных центров. В 2024 году мы инвестировали в развитие социальной и образовательной инфраструктуры, укрепляя таким образом устойчивость и привлекательность наших районов.

С 2025 года мы увеличиваем гарантийный срок на все жилые комплексы BI Development с 3 до 5 лет. Это решение подчеркивает нашу приверженность высокому качеству, ориентацию на долгосрочное сотрудничество и доверие клиентов, стремление формировать новые стандарты на первичном рынке жилья.

Операционные и финансовые итоги года

2024 год стал для BI Development годом уверенного роста и укрепления лидерства на рынке. Мы завершили строительство более миллиона квадратных метров жилой недвижимости. Выручка компании составила 582,5 млрд тенге, операционная маржа достигла 16,3%. Чистая прибыль составила 75,9 млрд тенге, а рентабельность капитала – 50,6%. Эти результаты стали возможными благодаря эффективному управлению проектами, автоматизации процессов и продуманной модели масштабирования.

Финансовая надежность

С удовлетворением сообщая, что в сентябре 2024 года международное рейтинговое агентство Fitch Ratings присвоило компании BI Development Ltd. долгосрочный кредитный рейтинг на уровне «ВВ» с прогнозом «Стабильный». Это признание подтверждает нашу финансовую устойчивость, прозрачность и способность эффективно управлять активами. Мы гордимся тем, что стали первым и единственным представителем строительной отрасли Центральной Азии, достигшим такого уровня рейтинга.

BI Development – это история, которую мы создаем вместе с клиентами, партнерами и сотрудниками. Мы уверены: впереди – годы роста, инноваций и созидания. Мы строим не просто дома – мы создаем пространство и сценарий комфортной жизни, наполненной смыслом.

С уважением,

Амангельды Омаров
Генеральный директор BI Development

Бизнес-модель

Наша Компания строит свой бизнес на принципах стратегического управления проектами, интеграции инновационных решений и ориентации на устойчивое развитие. Мы реализуем полный цикл девелопмента – от анализа земельного участка до эксплуатации

построенных объектов, создавая не просто здания, а комфортную городскую среду. Такой подход позволяет нам эффективно управлять рисками, обеспечивать стабильную маржинальность и превосходить ожидания клиентов и партнеров.

Наши ресурсы

1. Люди

Команда профессионалов – основной актив Компании. Высокая квалификация персонала обеспечивает стабильное качество строительства и высокий уровень клиентского сервиса.

2. Земельные ресурсы

Мы обеспечиваем достаточность земельных ресурсов для реализации стратегических планов по строительству и новых проектов.

3. Финансовые ресурсы

Компания демонстрирует устойчивые финансовые результаты, обладает стабильной доходностью и прозрачной структурой капитала. Это обеспечивает гибкость в управлении проектами, реализацию стратегических инициатив и развитие новых направлений, включая международные проекты.

4. Технологии и инновации

BI Development активно внедряет инновационные подходы в производстве и создает цифровую экосистему для клиентов.

5. Экосистема бренда

Надежный бренд BI признан за высокое качество, инновационность и сервис.

6. Партнерские отношения и цепочка поставок

Мы выстраиваем долгосрочные отношения с поставщиками и подрядчиками, обеспечивая прозрачные условия и стабильные объемы заказов.

7. Социальный капитал и устойчивость

Благодаря взаимодействию с государством, сообществами и благотворительными организациями мы усиливаем вклад в устойчивое развитие регионов и поддерживаем позитивные отношения с обществом.

Ключевые компетенции

1. Полный цикл девелопмента

Компания реализует проекты на всех этапах – от приобретения земельного участка и проектирования до строительства, ввода в эксплуатацию и последующего сервисного обслуживания. Такой интегрированный подход обеспечивает контроль качества на всех стадиях и высокую скорость реализации проектов.

2. Глубокая экспертиза в проектировании и градостроительстве

BI Development обладает уникальной компетенцией в создании комплексных городских решений. Мы проектируем «умные кварталы», ориентируясь на потребности жителей, устойчивость, транспортную связанность и архитектурную выразительность.

3. Клиентоориентированность

Наша цель – создавать проекты, максимально отвечающие ожиданиям клиентов. Мы ориентируемся на индивидуальные потребности, обеспечивая высокий уровень сервиса и комфортных условий.

4. Управление масштабными проектами

Компания обладает уникальной способностью параллельно вести десятки проектов по всей стране и за ее пределами. Четкая проектная методология, стандарты качества и внутренние бизнес-процессы позволяют соблюдать сроки, бюджет и высокое качество объектов.

5. Культура непрерывного улучшения кайдзен

Мы постоянно работаем над повышением качества и операционной эффективности, внедряя культуру кайдзен. Мы учимся, совершенствуем процессы и находим лучшие решения в условиях быстро меняющегося рынка.

03

Конкурентные преимущества

1. Надежность и финансовая устойчивость

BI Development зарекомендовала себя как надежный девелопер с высоким уровнем доверия со стороны клиентов, инвесторов и партнеров. Финансовая устойчивость, выверенный подход к инвестициям и прозрачность процессов обеспечивают стабильное развитие компании.

2. Фокус на качество и инновации

Мы обеспечиваем высокое качество на всех этапах строительства и внедряем современные инженерные решения, что подтверждается доверием и лояльностью наших клиентов.

3. Уникальный продукт: Бигвилль Концепция «умных кварталов»

Бигвилль отражает новый подход к жилой среде: акцент на комплексность, экологичность, социальную инфраструктуру и современные инженерные решения. Это создает добавленную ценность для клиентов и способствует эффективной реализации проектов.

4. Высокий уровень цифровизации

BI Development активно внедряет цифровые технологии на всех этапах девелопмента: от проектирования и согласования до продаж и управления недвижимостью. Платформы Opera Build, BIG App и внутренние BI-системы позволяют повышать эффективность, управляемость и клиентоориентированность.

5. WOW-сервис и ориентир на клиента

Построение уникального клиентского опыта является ключевым отличием Компании. Мы сопровождаем клиента на всех этапах – от выбора квартиры до ее обслуживания, обеспечивая удобные цифровые сервисы, лояльность и прозрачную коммуникацию.

6. Собственная сервисная компания

Управляющая партнерская компания BI Service обеспечивает полный цикл эксплуатации и управления жилыми объектами, гарантируя высокий уровень сервиса, оперативное реагирование на обращения и заботу о комфорте жителей.

7. Производственная база и индустриализация строительства

Наличие завода ModeX позволяет внедрять индустриально-модульные технологии, что значительно сокращает сроки строительства, повышает качество и снижает затраты.

04

Результаты для заинтересованных сторон

Клиенты – комфорт и качество

1 038 тыс. м²

объем завершенного строительства в 2024 году

Сотрудники – развитие и безопасность

2 924 работника

на конец 2024 года

Государство – налоги и участие в проектах

33,8 млрд тенге

налоги и другие обязательные платежи в бюджет страны

Инвесторы – рост и прозрачность

95,0 млрд тенге

EBITDA в 2024 году

Сообщества – инфраструктура и проекты «устойчивого развития»

5 037 млн тенге

инвестировано в развитие социальной инфраструктуры регионов в 2024 году

Поставщики – стабильные заказы и инновации

423 млрд тенге

объем закупок в 2024 году

БИГВИЛЬ (BIGVILLE) КОМПЛЕКСНЫЙ ПРОДУКТ ОТ BI DEVELOPMENT

Бигвиль (Bigville) – это проект комплексного освоения территории, предусматривающий создание «города в городе» со своей собственной социальной и коммерческой инфраструктурой, общественными пространствами, жилыми кварталами.

Площадь Бигвиллей варьируется от 3 га и более. В проекте размещаются социальные объекты (детские сады, школы, университеты, медицинские центры), спортивные учреждения, торговые и бизнес-центры, благоустроенные места притяжения (парки, аллеи).

Жизненный цикл проекта Бигвилля

Реализация проектов Бигвиллей занимает больше времени, чем строительство обычного жилого квартала ввиду большой площади территории, и может достигать 10-12 лет. Точный срок освоения территории рассчитывается и определяется Мастер-планом развития территории, в составе которого есть очередность реализации Бигвилля.

Возведение объектов социальной инфраструктуры планируется параллельно со строительством жилых домов.

Преимущества Бигвилля

Каждый проект оснащен современными и безопасными **плей-хабами, бульваром или аллеей**. Свободные от автомобилей, с современным ландшафтным дизайном и акцентом на общественную территорию, они становятся точками притяжения для детей и взрослых, отличным местом отдыха для всей семьи.

Мы создаем современную и удобную **коммерческую инфраструктуру** в жилых комплексах Бигвиль, обеспечивая жителям доступ ко всем необходимым сервисам в шаговой доступности. Ключевые сегменты ретейла включают супермаркеты и магазины, детскую инфраструктуру, медицинские центры и аптеки, фитнес-центры, а также кафе и рестораны.



Современная **образовательная инфраструктура** формируется за счет внутренней синергии между компаниями BI Group. В рамках сотрудничества с BI Construction & Engineering и BI Education, в проектах Бигвиль предусмотрено размещение частных или государственных школ, а также детских садов.

В Бигвилле заниматься спортом можно в комфортабельном фитнес-клубе у дома, а **спортивная инфраструктура** включает в себя современные игровые и спортивные зоны, которые обеспечивают активный и здоровый образ жизни для всех возрастов.

**Бигвиль
GreenLine**

- Строящиеся проекты
- Сданные проекты

Наши уникальные торговые предложения

- **Детский сад Aldi BI.** Частные детские сады Aldi BI интегрированы в жилые кварталы (встроенные в 1-й этаж жилого дома или отдельностоящие), обеспечивая доступность дошкольного образования для семей с детьми. Такой подход укрепляет конкурентные преимущества Компании и усиливает эффект комплексного развития городской среды.
- **Школы BINOM / Quantum.** Школы BINOM, реализуемые по модели государственно-частного партнерства, решают проблему дефицита учебных мест и обеспечивают бесплатное обучение. На сегодня функционируют 6 школ в Астане и 2 в Атырау. Частные школы Quantum, открытые в партнерстве с Lancaster Group Kazakhstan, предлагают образование международного уровня. В настоящее время действуют три школы с разными академическими специализациями.
- **Соседский центр Yourt.** Многофункциональное общественное пространство, которое укрепляет добрососедские отношения и организует разнообразные мероприятия. Центр предоставляет условия для работы, отдыха и взаимодействия. Он включает коворкинг, библиотеку, кофейню, игровые и спортивные зоны, а также пространства для мастер-классов и переговоров.
- **PlayHub (плей-хаб).** PlayHub, как один из ключевых элементов инфраструктуры, предлагает детские площадки, уличные тренажеры и велодорожки, адаптированные для маломобильных детей. В 2024 году на основе рекомендаций компании Kinezis, были добавлены тренажеры для взрослых.

Развитие концепции Бигвиллей

Мы постоянно совершенствуем концепцию Бигвиллей, стремясь к более комплексному освоению жилых территорий. В будущих проектах, которые мы проектируем уже сегодня, планируем внедрять дополнительные элементы:

- **Комьюнити-центр:** многофункциональное общественное пространство, которое объединяет спорт, образование, досуг и социальные активности для жителей района, создавая условия для взаимодействия и укрепления местного сообщества.
- **SportHub (спортхаб):** просторная общественная зона, предназначенная для



занятий спортом и активных игр, которая будет доступна для детей разных возрастов и взрослых, обеспечивая возможности для поддержания здорового образа жизни.

- **Площадка для выгула собак:** специально оборудованное и огороженное пространство, предназначенное для безопасного выгула, игр и дрессировки собак, что позволит владельцам домашних животных комфортно проводить время со своими питомцами.

Инвестиционная привлекательность Бигвиллей

Благодаря масштабу, стандартизации и единому управлению проект обеспечивает высокий уровень операционной и финансовой эффективности. Ключевые факторы, обеспечивающие его успешность, включают:

- **Снижение себестоимости и повышение операционной эффективности.** Комплексная застройка и стандартизация процессов позволяют значительно снизить себестоимость. Оптовые закупки строительных материалов, оптимизация логистики и унификация проектных решений уменьшают затраты и повышают рентабельность, делая проект более эффективным на всех стадиях.
- **Рост стоимости недвижимости и ликвидности.** Грамотное зонирование и создание качественной среды формируют высокий уровень спроса на жилье, что увеличивает стоимостное предложение для клиентов. Комплексное освоение повышает престижность района, в результате чего растет стоимость квартир и коммерческих площадей.

- **Оптимизация маркетинговых и операционных затрат.** Создание единого бренда территории значительно упрощает процесс привлечения клиентов, делая его более эффективным. Продажа объектов внутри одной концепции уменьшает затраты на рекламу.
- **Стабильный денежный поток и управление рисками.** Разделение проектов на очереди позволяет синхронизировать инвестиции и доходы, что способствует финансовой стабильности. Диверсификация классов недвижимости (жилье, коммерческие объекты, апартаменты, коворкинги) позволяет снизить зависимость от колебаний спроса в одном сегменте.

- **Государственная поддержка и повышение эффективности инвестиций.** Комплексное освоение территорий позволяет привлекать государственное финансирование на инженерную и социальную инфраструктуру, что может включать налоговые льготы и субсидии.
- **Оптимизация эксплуатационных расходов.** Создание единой системы управления территорией снижает затраты на содержание жилых комплексов, коммерческих объектов и общественных пространств. Совместное использование инфраструктуры, такой как паркинги и благоустройство, уменьшает расходы для жителей и управляющей компании.

Ключевые этапы бизнес-процесса • GRI 2-6

Приобретение земельного участка

- Комплексный анализ перспективных участков и финансовая оценка
- При выборе площадок для застройки мы акцентируем внимание на близости к основным транспортным артериям и необходимым услугам

Проектирование и получение разрешений

- Тщательно спланированная инфраструктура объектов
- Использование BIM-технологий для повышения точности и оптимизации затрат
- Сокращение сроков согласования за счет цифровизации процессов

Строительство жилых кварталов

- Автоматизированное управление закупками и строительными процессами
- Контроль качества на всех этапах строительства
- Комплексное развитие территорий – строительство садов и школ в партнерстве с компаниями холдинга BI Construction & Engineering и BI Education

Маркетинг и продажи

- Продуманный подход к стратегиям продаж и динамическое ценообразование
- Партнерство с банками по предоставлению выгодной ипотеки и гибкие финансовые механизмы для клиентов через BI Finance
- Продажи через заключение договора долевого участия (ДДУ) на этапе строительства объекта

Ввод в эксплуатацию и управление объектами

- Высокий уровень сервиса и цифровизация клиентского опыта через приложение BIG App
- Привлечение арендаторов для обеспечения комфортной городской среды (магазины/кафе/фитнес-центры и т.д.)
- Надежное обслуживание объектов через партнерскую управляющую компанию BI Service для комфортного проживания
- Управление объектами частного образования через партнерство BI Education

Экосистема цифровых решений в строительстве

Проектирование



с **7 до 4** мес.

сокращение сроков проектирования

Все жилые комплексы проектируются с использованием технологий информационного моделирования зданий (BIM), что обеспечивает точность, прозрачность и контроль качества на всех этапах:

- Цифровая платформа BI Design объединяет архитекторов, проектировщиков и строителей в единой среде управления качеством, сроками и затратами.
- Более 3 000 стандартов проектирования обновляются централизованно и доставляются адресно каждому специалисту – архитектору, инженеру, конструктору.
- Автоматический анализ позволяет устранять более 1 000 критических коллизий на этапе проекта, а не на стройплощадке.
- Благодаря машинной проверке BI Design автоматически оценивает качество проекта на соответствие нормативам.
- Платформа формирует точные объемы материалов по каждому проекту, снижая риск ошибок при расчетах и закупках.
- Управление сроками исполнения проектирования.

BI Design обеспечил **рост качества проектных решений на 30%** и снижение **в 2 раза** вероятности ошибок при расчетах объемов и смет.

Планирование



2 млн м²/год.

управление портфелем проектов

УСП позволяет детализированно планировать, прогнозировать и управлять себестоимостью и сроками строительства. Основной задачей УСП является установление связей между исполнителями отдельных производственных процессов строительно-монтажных работ.

- Полная цифровизация документооборота обеспечивает прозрачность и контроль.
- Интеграция бюджета и календарных графиков строительства – основа эффективной реализации проектов.

Закупки



45 000+

поставщиков и подрядчиков

Единая платформа закупок полностью автоматизирует все этапы взаимодействия с поставщиками:

- Электронные тендеры и онлайн-контракты обеспечивают прозрачность сделок
- Проверка надежности контрагентов и заключение договоров без рисков
- Позволяет прогнозировать цены на строительные материалы

Строительство



на **37%**

снижение количества заявок от клиентов по гарантии

Ключевой инструмент в автоматизации управления строительными проектами BI Development – приложение для ежедневной работы строителей, быстрое и простое в использовании, основанное на методологии бережливого строительства.

На сегодняшний день система охватывает около 500 объектов, объединяет более 4 600 пользователей и 1 400 подрядных организаций. В рамках Opera Build автоматизировано более 30 бизнес-процессов:

- Контроль задействованных сотрудников и подрядчиков
- Обеспечение техники безопасности и качества
- Контроль рабочего проекта
- Управление снабжением и материалами

Система синхронизирована с другими платформами учета Группы, что позволяет исключить дублирование и ручной ввод данных, минимизировать ошибки и обеспечить сквозную прозрачность процессов.

Использование системы позволило сократить количество дефектов во время строительно-монтажных работ, сократить длительность производственного цикла и ускорить сдачу работ, благодаря чему совокупные затраты при строительстве объекта снизились **в среднем на 10%**.



20 000 ед.

спецтехники с GPS

Система GPS-мониторинга, интегрированная с внутренними проектами и внешними службами, которая позволяет отслеживать собственную и нанятую спецтехнику в режиме реального времени. Система Dispatch отработала уже более 300,000 заказов, и обеспечивает:

- 100% прозрачность отбора поставщиков и учета работ техники.
- Контроль за качеством и сроками выполнения работ.

Продажи и сервис



~ 220 000

пользователей.
Оцифрованный клиентский путь

Мобильное приложение, которое создает уникальную ценность для клиента на всех этапах клиентского пути:

- **Предпродажа:** поиск и подбор недвижимости
- **Продажа:** оформление сделки и подписание документов
- **Постпродажное обслуживание:** онлайн-запись на получение ключей и оформление передачи квартиры, хранение всей документации по объекту
- **Резидентство:** подача и отслеживание сервисных заявок, доступ ко всем сервисам экосистемы BI

ЗАВОД MODEX

Ключевые показатели:

Объем строительных работ, м²

131 тыс.

2023: 58 тыс.

Модульная технология, признанная мировым трендом, была впервые внедрена BI Development в Казахстане в 2020 году. Этот новаторский подход позволяет выполнять 80% строительных работ в промышленных условиях, значительно увеличивая эффективность и качество. Используя принципы модульного строительства, мы создаем блок-комнаты с чистовой отделкой и различными фасадными решениями, что ускоряет реализацию проектов. Такой подход устанавливает новые стандарты качества, которые соответствуют международным требованиям и ожиданиям наших клиентов.

В 2024 году BI Development успешно завершила 9 проектов по технологии модульного строительства.

Ключевые характеристики модульного строительства:

• Высокие стандарты качества

В нашем заводском производственном процессе особое внимание уделяется высоким стандартам качества и стандартизации, что гарантирует безупречную гладкость поверхностей стен, пола и потолка. Благодаря многоуровневому операционному контролю и значительной автоматизации производство минимизирует зависимость от человеческого вмешательства, что повышает надежность и согласованность результатов.

Изготовление модульных жилых комплексов на заводе обеспечивает унификацию всех процессов, которые затем применяются на строительных площадках. Контроль качества осуществляется на каждом этапе, что

Уровень распроданности модульных квартир

86%

2023: 83%

способствует достижению высоких результатов при реализации проектов. Такой подход ускоряет монтаж домокомплектов на строительной площадке, а также повышает энергоэффективность и экологичность реализуемых строительных проектов.

• Оптимизация и скорость строительства

Использование модульной технологии и **prefabrication** на заводе ModeX значительно ускоряет строительные процессы, повышая общую эффективность проектов. Все ключевые конструктивные элементы, включая стены, перекрытия и системы инженерии, изготавливаются на заводе, что исключает необходимость выполнения мокрых работ на строительной площадке и значительно снижает затраты времени.

Метод **prefabrication** позволяет существенно сократить сроки строительства за счет заранее подготовленных компонентов, которые быстро монтируются на объекте. В частности, использование модульной технологии позволяет сократить продолжительность строительства 16-этажного здания **с 16 месяцев до 6-7 месяцев**, что в несколько раз быстрее традиционного монолитно-каркасного метода.

Кроме того, возможность круглогодичного производства на заводе ModeX снижает влияние внешних факторов, таких как погодные условия, что способствует постоянству рабочих процессов и ускорению выполнения строительства. Этот подход не только повышает скорость реализации проектов, но и снижает общие затраты, позволяя заказчикам быстрее вводить объекты в эксплуатацию и сокращать срок возврата инвестиций.

Инновации и социальная ответственность

Инновации играют ключевую роль в повышении стандартов качества, которые мы задаем в модульной технологии. Мы гарантируем соответствие выпускаемых модулей стандартам Еврокод, внедряем лучевую разводку отопления, утепляем лоджии и осуществляем монтаж окон и перегородок в заводских условиях.

Необходимость создания эффективной системы управления производственными процессами обусловила внедрение стандартизации рабочих процессов и интеграцию принципов кайдзен в деятельность завода. Эти меры способствовали значительному снижению потерь и повышению эффективности рабочих процессов. Внедрение стандартов оказало значительное влияние на производительность. Производство блоков увеличилось с 1,3 до 1,7 блока на человека в год, а коэффициент полезного действия цехов вырос за год на 50-70%.

Основу строительства составили модульные технологии, которые доказали свою конкурентоспособность и гибкость. Это позволило не только быстро реагировать на потребности здравоохранения в условиях чрезвычайного положения, но и создало возможность для расширения применения подобных методов в других секторах. Сегодня модульное строительство в Казахстане также используется для возведения жилых комплексов, коттеджей, школ, детских садов и медицинских центров, что способствует быстрому решению инфраструктурных задач.

НА ДАННЫЙ МОМЕНТ ЗАВОД MODEX ИСПОЛЬЗУЕТ МОНОЛИТНЫЙ БЕТОН И ФУНДАМЕНТНЫЕ БЛОКИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ФУНДАМЕНТОВ И ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. В 2024 ГОДУ БЫЛ РЕАЛИЗОВАН ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ С ПРИМЕНЕНИЕМ ИННОВАЦИОННЫХ МОДУЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ДЛЯ ПОДВАЛОВ, КОТОРЫЕ БЫЛИ НАТУРНО ИСПЫТАНЫ СОВМЕСТНО С АО КАЗНИИСА. ИССЛЕДОВАНИЯ ПОДТВЕРДИЛИ ВОЗМОЖНОСТЬ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ В ЗДАНИЯХ ВЫСОТОЙ ДО 17 ЭТАЖЕЙ.

Строительные конструкции из наших блоков отличаются повышенной прочностью, жесткостью и устойчивостью, что подтверждается как теоретическими расчетами, так и натурными испытаниями. Достижение таких результатов стало возможным благодаря тщательному выбору конструктивной схемы, а также оптимальному армированию и материалам.

Планы на будущее

В 2025 году мы планируем продолжить расширение наших производственных мощностей, увеличив площадь производства до 203 000 м². Наряду с этим, будет осуществляться развитие нашего земельного банка и укрепление портфеля проектов.

Мы также намерены внедрить технологию модульных подвалов в трех новых проектах в 2025 году с целью применения этой технологии во всех проектах завода ModeX к 2027 году. Это позволит значительно сократить сроки выполнения работ нулевого цикла - с традиционных 30-60 месяцев до 1-2 месяцев, в зависимости от инженерно-геологических и климатических условий. Монтаж модульного подвала занимает лишь один день, что значительно превосходит сроки монтажа при использовании фундаментных блоков или монолитных конструкций.

Технология модульных подвалов обладает существенными экологическими преимуществами - сокращение времени строительства, минимизация воздействия на окружающую среду через более рациональное использование ресурсов и снижение уровня шума и выбросов, которые характерны для длительных строительных процессов.



Как мы создаем ценность для заинтересованных сторон

GRI 2-29

Мы поддерживаем постоянный конструктивный диалог со всеми заинтересованными сторонами и учитываем их интересы и ожидания при принятии решений в реализации проектов и построении корпоративной стратегии.

КЛИЕНТЫ

Методы коммуникации:

- Опросы удовлетворенности NPS;
- Цифровые платформы и социальные сети;
- Дни открытых дверей;
- Регулярные онлайн- и офлайн-форумы с клиентами;
- Обратная связь через клиентские сервисы BIGApp и обслуживающую организацию;
- Маркетинговые и социальные исследования;
- Индивидуальные встречи с топ-менеджментом;
- Горячая линия 360;
- Программы лояльности.

Интересы и ожидания:

- Качество строительства;
- Соответствие обещаниям;
- Доступность жилья – финансовые инструменты;
- Уровень сервиса;
- Развитая социальная инфраструктура.

Что мы создаем: Комфортную, безопасную и современную среду для жизни, учитывающую реальные потребности жителей.

Примеры создаваемой ценности:

- Введено в эксплуатацию более 1 млн м² жилья в 2024 году по всей стране – с учетом инфраструктуры, детских садов, школ, парков и коммерческих объектов.
- Уникальные жилые концепции «Бигвилль» формируют полноценную экосистему рядом с домом.
- Сервис BIG App и WOW-обслуживание позволяют клиенту удобно управлять квартирой, получать техническую помощь и участвовать в жизни жилого комплекса.
- Внедрена программа «Голос клиента» – топ-менеджмент лично участвует во встречах с жителями для повышения уровня доверия и проактивного решения проблем.



ИНВЕСТОРЫ И КРЕДИТОРЫ

Методы коммуникации:

- Собрания акционеров;
- Публикация финансовой и нефинансовой отчетности (интегрированный годовой отчет, аудированная финансовая отчетность);
- Размещение информации в Депозитарии финансовой отчетности (ДФО);
- Взаимодействие с фондовыми биржами;
- Встречи с инвесторами;
- СМИ и социальные сети;
- Официальный сайт Компании.

Интересы и ожидания:

- Финансовые показатели;
- Принципы устойчивого развития;
- Стратегическое развитие.

Что мы создаем: Стабильную доходность, прозрачную отчетность и стратегический рост.

Примеры создаваемой ценности:

- BI демонстрирует стабильные показатели рентабельности и доходности и реализует масштабные девелоперские проекты

с прозрачной финансовой структурой.

- Развитие цифровизации, производственных мощностей (ModeX) и выход на международные рынки (Узбекистан, в планах – Азербайджан) подтверждают стратегическую диверсификацию.
- Компания эффективно внедряет в свои проекты и систему управления ESG-подходы, соответствующие ожиданиям «устойчивых» инвесторов.

СОТРУДНИКИ

Методы коммуникации:

- Корпоративные коммуникации (через внутренний портал «BI Life», внутреннюю социальную сеть «BI дауысы», печатные/электронные журналы, чаты в мессенджерах);
- Групповые и индивидуальные встречи: Топ-50, Топ-300, Топ-1000, «BasQosu»;
- Регулярные встречи с руководством;
- Опросы вовлеченности и лояльности eNPS.

Интересы и ожидания:

- Развитие и обучение;
- Условия труда;
- Благополучие;
- Корпоративная культура;
- Мотивационные поездки.

Что мы создаем: Безопасную, мотивирующую среду для работы и профессионального развития.

Примеры создаваемой ценности:

- В Компании работает почти три тысячи сотрудников, в том числе на стройплощадках по всей стране.
- Через BI University реализуются сотни

обучающих программ по строительству, лидерству, цифровым компетенциям и ESG.

- Создана система мотивации и карьерного роста, основанная на результативности и вовлеченности.
- Действует широкая программа льгот и социальной поддержки, в том числе по медицинской помощи, страхованию и материальной поддержке сотрудников

ГОСУДАРСТВО И РЕГУЛИРУЮЩИЕ ОРГАНЫ

Методы коммуникации:	Интересы и ожидания:
- Участие в отраслевых инициативах по регулированию рынка через Ассоциацию застройщиков Казахстана и НПП «Атамекен»; - Регуляторная отчетность; - Диалог с профильными министерствами; - Совместные проекты по развитию инфраструктуры.	- Соответствие нормативным требованиям; - Налоговые и другие платежи; - Долевое строительство.
Что мы создаем: Поддержку государственной жилищной политики и устойчивое развитие регионов.	- Активное участие в ключевых государственных проектах, в том числе в образовательных через BI Education (реализация сети школ BINOM). - Ведение проектов в партнерстве с квази-государственными институтами и участие в программах доступного жилья.
Примеры создаваемой ценности: Компания является одним из крупнейших налогоплательщиков в отрасли.	

МЕСТНЫЕ СООБЩЕСТВА И ГОРОДА

Методы коммуникации:	Интересы и ожидания:
- Социальные и благотворительные программы; - Развитие городской среды; - Обратная связь через общественные слушания; - Социально значимые инфраструктурные инициативы.	- Влияние на окружающую среду; - Развитие инфраструктуры; - Социальная ответственность.
Что мы создаем: Новую городскую инфраструктуру для повышения качества жизни и уровня развития регионов.	- Реализуются экологичные проекты. На территории некоторых жилых комплексов внедрены электрочаговые станции и зеленые зоны (не менее 30% площади). - Проекты BI способствуют улучшению архитектурного облика городов, созданию рабочих мест и устойчивому региональному развитию.
Примеры создаваемой ценности: BI Development инвестирует в развитие городской инфраструктуры: строительство школ, садилов, медучреждений, благоустройство общественных пространств.	



ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ

Методы коммуникации:	Интересы и ожидания:
- Открытый тендерный процесс; - Рабочие встречи и нетворкинг; - Долгосрочные партнерства; - Регулярные форумы партнеров; - Обучение партнеров в корпоративном университете BI University; - Участие в профессиональных выставках и конференциях.	- Прозрачность закупок; - Справедливые условия сотрудничества; - Стабильность партнерских отношений.
Что мы создаем: Прозрачные, стабильные и долгосрочные партнерства, основанные на росте и инновациях.	- Система автоматизации закупок и цифрового контроля качества обеспечивает эффективность взаимодействия и прозрачность условий. - Поддерживаются инициативы по внедрению инновационных материалов (например, керамзит и переработка остатков газобетона на ModeX). - BI помогает партнерам развивать компетенции, стандартизируя процессы и делясь практиками качества.
Примеры создаваемой ценности: BI Development сотрудничает с более чем тысячей поставщиков и подрядчиков по всей стране, поддерживая локальные экономики.	

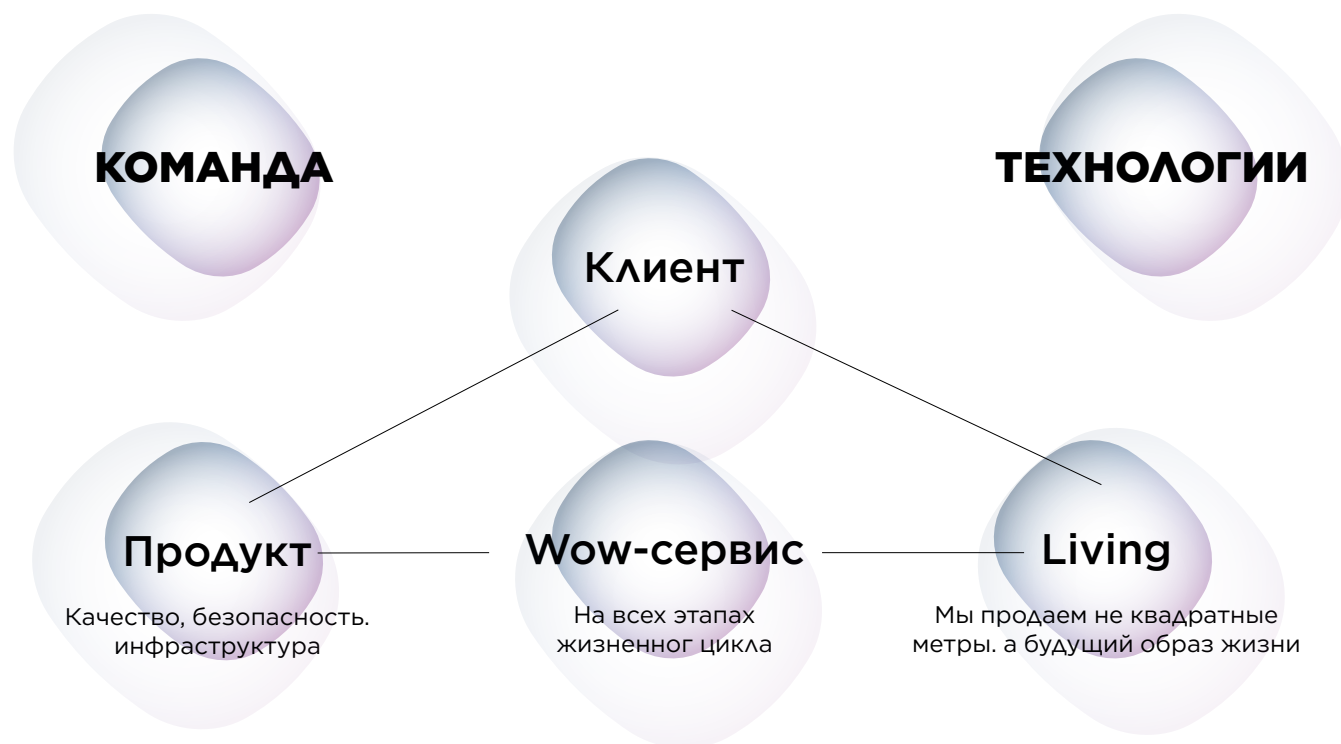
Стратегия развития

Наше видение: Из сердца Центральной Азии - в глобальный рейтинг ENR Top50. Мы стремимся стать одной из ведущих девелоперских компаний мира. Наша цель - построить экосистему для 10 миллионов клиентов с NPS мирового уровня к 2035 году.

В основе нашей бизнес-стратегии лежит наше видение, которое поддерживают 6 стратегических приоритетов. Это интегрированная

и целостная стратегия, поэтому каждый приоритет поддерживает другие и вносит ценный вклад в реализацию нашего видения.

ОСНОВА СТРАТЕГИИ



КЛИЕНТ

В основе нашей стратегии лежит принцип клиентоцентричности, который направлен на создание исключительного опыта взаимодействия с клиентами на всех этапах их пути.

Мы стремимся не только удовлетворять, но и превосходить ожидания наших клиентов, начиная с первого контакта и заканчивая

постпродажным обслуживанием. Клиентоцентричность для нас – это не просто концепция, а основа корпоративной культуры.

Мы понимаем, что довольные клиенты остаются с нами дольше и рекомендуют нас своим знакомым, что положительно сказывается на финансовых показателях Компании. Поэтому мы фокусируемся на постоянном улучшении клиентского опыта, что позволяет нам адаптироваться к изменяющимся потребностям рынка.

NPS (Net Promoter Score)

Клиентоориентированность Компании вышла на новый уровень после внедрения системы NPS – анкетирования клиентов с целью определения среди них промоутеров (лояльных к компании клиентов), детракторов (недовольных клиентов) и нейтральных клиентов. Измерение NPS ведется с 2022 года для всех клиентов и на всех этапах взаимодействия – от приобретения недвижимости до сервисного обслуживания в построенных объектах. Для нас NPS – это не просто инструмент для измерения лояльности клиентов, а мощный стратегический механизм, позволяющий Компании увидеть себя глазами клиента. Наша цель – достичь уровня NPS в 75% к 2027 году, что станет важным показателем нашей приверженности качеству обслуживания.

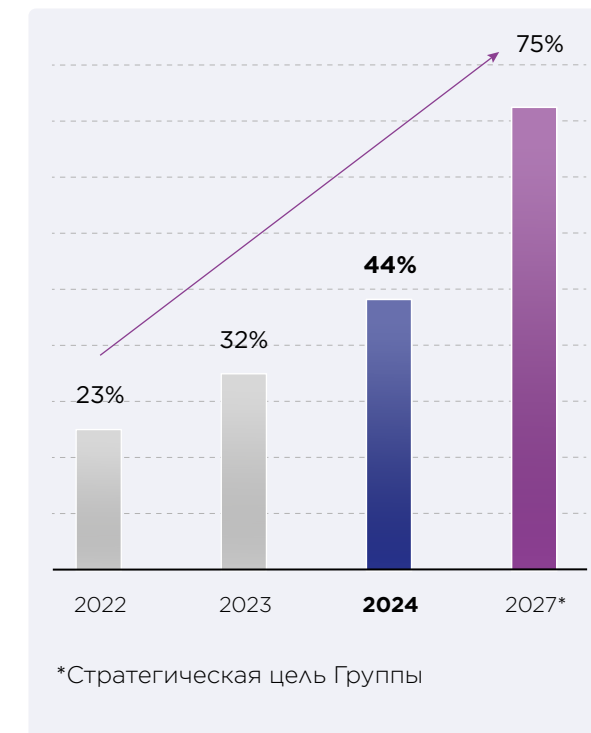
Клиентоцентричность на всех уровнях

Одним из ключевых элементов нашей стратегии является вовлечение всех подразделений Компании в процесс улучшения клиентского опыта. Мы стремимся к тому, чтобы каждый сотрудник видел свою роль в этом процессе и понимал, как его действия влияют на удовлетворенность клиентов. Для этого мы проводим регулярные тренинги и семинары, направленные на развитие навыков обслуживания и понимание потребностей клиентов. Благодаря такому подходу весь процесс создания дома – от выбора земельного участка до проживания в готовом доме нацелен на создание удобства, комфорта и лучшей жизни для клиентов.

Коммуникация с клиентами и обратная связь

Мы используем обратную связь от клиентов как стратегический инструмент. Мы выстраиваем открытый и прозрачный диалог с клиентами,

NPS



используя для этого все доступные каналы: мобильное приложение BIG App, кол-центр, чаты жильцов и встречи на местах, форумы с клиентами.

Жалобы и замечания мы рассматриваем как ресурс развития. Для каждого типа замечаний определено время на его выполнение, и, если проблема не решается вовремя, это становится сигналом для руководства о необходимости пересмотра процессов. Накопленный опыт по работе с жалобами в уже заселенных жилых комплексах активно используется при проектировании новых проектов, что позволяет нам предвосхищать потребности клиентов и повышать качество наших услуг.

Мы также внедрили программу **«Голос клиента»**, в рамках которой топ-менеджеры Группы лично встречаются с клиентами на местах, где они видят проблему, чтобы детально разобраться в ситуации и предложить решения. Даже если проблема не может быть решена сразу, внимание и забота, проявленные к клиенту, помогают укрепить доверие и лояльность.

ПРОДУКТ

Создание комфортной и современной городской среды лежит в основе продуктовой стратегии BI Development. Мы стремимся предлагать клиентам не просто квадратные метры, а продуманный жизненный сценарий – умные кварталы с развитой инфраструктурой, высоким уровнем инженерных и архитектурных решений и заботой об устойчивом развитии.

В 2024 году BI Group продолжила реализацию стратегии продуктового лидерства, сосредоточившись на таких стратегических приоритетах, как развитие Бигвиллей, внедрение инновационных решений для жизни и готовые квартиры с чистовой отделкой.

Развитие Бигвиллей

Бигвилль – флагманский продукт BI Development, основанный на концепции комплексного освоения территорий. Мы стремимся развивать инфраструктурное наполнение наших жилых кварталов, дополняя его новыми элементами. На данный момент реализованы следующие компоненты Бигвиллей:

- Соседские центры Yourt

- Детские сады Aldi BI
- Школы BINOM и Quantum
- Пешеходные аллеи и плейхабы
- Коммерческая инфраструктура Бигвиллей

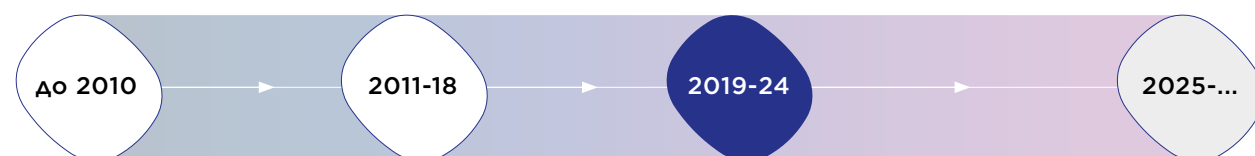
В будущих проектах, которые мы проектируем уже сегодня, мы планируем внедрять:

- Комьюнити-центры
- SportHub (спортхабы)
- Площадки для выгула собак и др.

Согласно стратегии развития на 2025 год, планируется расширение сети Бигвиллей с 9 до 15 проектов.

[➤ подробнее на стр. 14](#)

ЭВОЛЮЦИЯ ПРОДУКТА



В срок к проекту



Архитектурные и дизайн решения



Среда обитания и инфраструктура



Lifestyle



Внедрение инновационных решений

Мы внедряем продвинутые инженерные решения, повышающие безопасность и удобство проживания:

- **Система «Умный дом»** позволяет дистанционно контролировать параметры квартиры и предупреждает о нештатных ситуациях – от протечек до отключения электроснабжения.
- **Биометрические электронные замки** обеспечивают высокий уровень безопасности и удобство доступа – открыть дверь можно по отпечатку пальца, коду или RFID-карте, при этом замок работает автономно даже при отключении электричества.
- **Системы шумоизоляции Acoustic Pro** включают «плавающий пол» и звукопоглощающие межквартирные перегородки, обеспечивая тишину и уединение даже в плотной городской застройке.
- **Продуманная инженерия обеспечивает свежий воздух** за счет приточных клапанов, которые надежно защищают от сырости, а поворотнo-откидное открывание балконной двери обеспечивает проветриваемость даже во время жаркой погоды.
- **Система очистки воды (ионизация)** – повышает качество водопроводной воды до уровня питьевой, обеспечивая дополнительную заботу о здоровье жителей.

В рамках нашей приверженности устойчивому развитию мы закладываем экологичные решения в наши проекты:

- **Озеленение** – мы выделяем 30% застраиваемых территорий под озеленение.
- **Электрозарядки** – мы внедрили стандартизированную инфраструктуру для установки зарядных станций для электромобилей в жилых комплексах комфорт-класса и выше. Данные станции размещаются на гостевых и общественных парковочных местах, что обеспечивает их доступность для всех жителей. На данный момент установлено 19 зарядных станций на территории Казахстана и Узбекистана.
- **Экохаб на территории** – в рамках проекта Dream City Eco в городе Алматы мы планируем создание экохаба, который будет способствовать экологическому благополучию и повышению уровня жизни местных жителей.



Квартиры с ремонтом BIG+

Формат готовых квартир с ремонтом, мебелью и техникой **BIG+** – это расширение успешной партнерской программы «Smart remont», которая реализуется с 2019 года. За это время услуга зарекомендовала себя как удобное и востребованное решение для клиентов, позволяющее получить качественный ремонт по внутренним стандартам Компании с минимальными временными затратами.

На основе накопленного опыта и позитивного отклика клиентов с 2025 года мы внедряем собственный продукт BIG+, который отвечает растущему рыночному спросу на удобные и комплексные решения под ключ и одновременно обеспечивает для Компании экономический эффект за счет оптимизации цикла продаж и повышения добавленной стоимости. Помимо экономии времени и бюджета на ремонт для клиентов привлекательность формата BIG+ также обеспечивают:

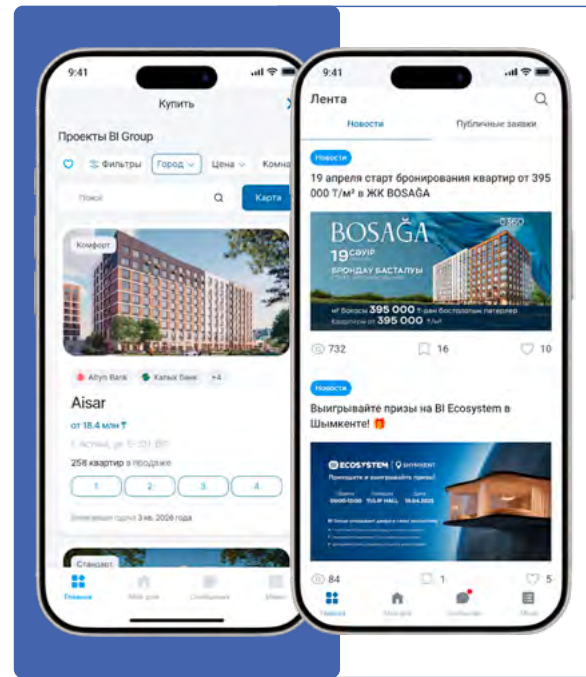
- **Гарантированное качество:** все ремонтные работы выполняются в соответствии с нашими внутренними стандартами качества, под контролем специалистов на каждом этапе.
- **Современный интерьер** и эргономичная планировка: в квартирах устанавливается стильная и функциональная мебель и современная бытовая техника, а рациональные решения в планировке создают удобное и гармоничное пространство для жизни.
- **Гарантия на отделку:** на все виды выполненных работ предоставляется гарантия сроком один год.

Цифровая ипотека

В 2024 году мы запустили новый цифровой продукт для клиентов – Цифровую ипотеку, позволяющую оформить ипотеку онлайн через сайт BI Group всего за 5 минут. Благодаря собственной скоринговой системе и прямой интеграции с банками-партнерами Цифровая ипотека не требует предоставления документов, что максимально упрощает процесс для клиентов.

Преимуществом нашей Цифровой ипотеки для клиентов является доступная ставка кредитования, которая на 1,5-2% ниже, чем в аналогичных предложениях на первичном рынке, что стало возможным благодаря партнерским отношениям с банками и исключением дополнительных операционных затрат за счет полностью оцифрованного процесса.

В рамках реализации нашей стратегии на 2025 год мы планируем трансформировать Цифровую ипотеку в Цифрового кредитного брокера, что станет первым подобным сервисом на рынке первичного жилья в Казахстане, который еще больше упростит процесс получения ипотеки для клиентов. Клиентам



всего лишь нужно будет заполнить единую заявку на нашем сайте, который будет действовать как единое ипотечное окно для всех банков-партнеров.

WOW-СЕРВИС

Наша цель – не просто построить дом, а сопровождать клиента на всем его пути: от первого касания с брендом до комфортной и безопасной жизни в новом пространстве. Мы формируем экосистему цифровых и офлайн-сервисов, благодаря которым клиентский опыт становится простым, удобным и действительно WOW.

После ввода объекта в эксплуатацию забота о нем и его жителях остается в надежных руках нашего партнера – управляющей компании BI Service. Вместе с BI Service мы берем на себя полный цикл обслуживания – от инженерных систем до озеленения и чистоты придомовой территории, чтобы жильцы могли сосредоточиться на главном – жизни.

Регулярная уборка общих зон в домах и на придомовых территориях, мониторинг и уход за зелеными насаждениями, контроль выноса

мусора и состояния детских площадок – все это делает повседневную жизнь в жилых комплексах BI Development по-настоящему комфортной.

Сервис доступен круглосуточно. Мы оперативно реагируем на обращения в мессенджерах и соцсетях, заявки обрабатываются через мобильное приложение BIG App, а аварийные службы всегда готовы к экстренному реагированию.

BIG App – сервис, который растет вместе с жителем

BIG App функционирует как единое окно для взаимодействия клиентов с решением всех вопросов, связанных с проживанием. Мы постоянно развиваем возможности BIG App, расширяя функциональность и дополняя

его новыми сервисами – от заказа клининга до оформления ремонта. Такой подход позволяет строить долгосрочные доверительные отношения с клиентом и сопровождать его в течение всего жизненного цикла владения недвижимостью.

LIVING

Мы стремимся создать уникальный и вдохновляющий образ жизни для наших клиентов, который выходит за рамки традиционного понимания жилья. Мы активно развиваем социальные инициативы и организуем мероприятия, которые способствуют укреплению чувства общности и вовлеченности среди жителей.

Соседские центры Yourt

Во дворах наших кварталов мы открываем мультифункциональные пространства – Yourt. Это неформальные центры притяжения, где жители могут читать, отдыхать, учиться и работать в уютной и технологичной обстановке. Детские зоны с развивающими играми и ТВ позволяют родителям заниматься своими делами, не покидая комплекса.

Министерство счастья

Во всех жилых комплексах BI Development действует уникальная партнерская инициатива с BI Service – «Министерство счастья». Это команда, которая организует яркие события и праздники для жителей: от Нового года, Наурыза и Дня защиты детей до спортивных турниров, походов, лекций и творческих мастер-классов. Эти мероприятия становятся настоящим праздником для всех жителей, где каждый может почувствовать себя частью большой и дружной семьи. Для создания праздничного настроения для жителей накрываются столы с горячим чаем и угощениями. Особое внимание уделяется детям, для которых приглашаются аниматоры, проводятся разнообразные игры и конкурсы. Такие мероприятия формируют сильное соседское комьюнити, повышают вовлеченность и укрепляют связь между жителями и компанией.

Создавая культуру добрососедства

Living – это про атмосферу, в которой хочется оставаться. Мы заботимся о том, чтобы каждый жилой квартал стал не просто адресом, а местом силы: с друзьями по соседству, активной социальной жизнью, пространствами для развития, спорта и вдохновения. BI Development – за стиль жизни, в центре которого человек и его счастье.



КОМАНДА

В BI Development мы уверены: **сильная и вовлеченная команда – ключ к достижению амбициозных целей бизнеса. Именно поэтому развитие человеческого капитала, создание мотивирующей рабочей среды и формирование современной корпоративной культуры являются стратегическими приоритетами компании.**

Фокус на мотивацию и эффективность

Мы выстраиваем систему управления персоналом, в центре которой – человек. BI Development внедряет инструменты нематериальной и финансовой мотивации, системы поощрений за результат, а также механизмы признания вклада каждого сотрудника в успех компании

Развитие через обучение

В рамках корпоративных программ мы инвестируем в обучение и развитие сотрудников всех уровней. Особое внимание уделяется повышению квалификации технических специалистов, развитию управленческих навыков и формированию кадрового резерва. В Компании действует BI University – образовательная платформа, ориентированная на практические кейсы и актуальные компетенции.

Цифровизация HR-процессов

Мы автоматизируем процессы оценки, адаптации и развития персонала, внедряем цифровые инструменты внутренней коммуникации и анализа вовлеченности. Это позволяет оперативно реагировать на изменения и принимать решения на основе данных.

Корпоративная культура, основанная на ценностях

Наша корпоративная культура формируется вокруг ключевых ценностей Компании: **порядочность, счастье клиента, кайдзен, команда и усердная работа.** Мы стремимся к тому, чтобы каждый сотрудник разделял эти принципы и воплощал их в ежедневной работе. BI Development поощряет инициативность,

ответственность за результат и ориентацию на клиента. Мы создаем среду, в которой важны командное взаимодействие, взаимное уважение и открытость, а доверие становится основой для устойчивых внутренних связей и сильной корпоративной идентичности.

Вовлеченность сотрудников

С 2024 года BI Development начал проводить замер вовлеченности сотрудников – стратегический инструмент, направленный на повышение качества внутренней среды, усиление культуры доверия и улучшение бизнес-процессов. Опрос охватывает все категории сотрудников и проводится в анонимном формате сторонней организацией, что гарантирует достоверность и открытость результатов. После каждого опроса мы реализуем цикл изменений, которые обсуждаются на стратегических сессиях и форумах лидеров. Это не разовая инициатива, а часть нашей системы непрерывного улучшения.

72%

Вовлеченность сотрудников

80%

Цель к 2027 году

Полную информацию о наших инициативах в области развития персонала, корпоративной культуры и социальной ответственности см. в разделе «Социальная ответственность»

➤ подробнее на стр. 68

ТЕХНОЛОГИИ

Технологии – **ключевой драйвер устойчивого роста BI Development. Мы инвестируем в цифровую трансформацию и автоматизацию процессов, чтобы повышать качество продукта, ускорять строительство, снижать издержки и обеспечивать максимально комфортный клиентский опыт. Наш подход объединяет передовые разработки в проектировании, производстве и управлении строительством.**

Экосистема цифровых решений BI

Мы гордимся тем, что в 2021 году BI Development стал первым застройщиком с онлайн-продажей недвижимости через мобильное приложение BIG App. В 2024 году мы продолжили масштабную цифровую трансформацию, расширяя возможности наших внутренних цифровых решений. На сегодня – экосистема цифровых решений BI охватывает собой все ключевые бизнес-процессы от проектирования и строительства, до продаж и клиентского сервиса.

Благодаря автоматизации ключевых процессов и использованию BIM-технологий мы смогли достичь сокращения сроков проектирования и роста качества проектных решений, а также сократить количество дефектов во время строительства, что позволило снизить совокупные затраты и количество обращений от клиентов по гарантии.

На сегодня мобильное приложение BIG App воплощает в себе полностью оцифрованный клиентский путь – от стадии предпродажи и продажи до проживания в жилом комплексе – с более чем 200 000 зарегистрированными пользователями. Мы рассматриваем BIG App как «цифрового двойника BigVille», с потенциалом стать самостоятельным продуктом, связанным как с B2B-, так и с B2C-клиентами. Приложение может интегрировать услуги бизнес-арендаторов, таких как пекарни и студии, для предоставления сервисов жильцам.

Это также может стать основой для предиктивного клиентского сервиса и роста бизнеса BI Group внутри домов.

➤ подробнее на стр. 18

Технологии в строительстве

В рамках стратегии развития технологий в строительстве BI Development акцентирует внимание на внедрении умных систем контроля для повышения энергоэффективности зданий и применении передовых технологий в строительстве.

Мы активно используем энергосберегающие технологии, такие как автоматизированные системы управления зданиями (BMS), LED-технологии, а также системы «Умный дом» в жилых комплексах класса «бизнес» и выше, что позволяет сократить энергозатраты и минимизировать аварийные риски. Мы внедряем передовые системы автоматического регулирования на тепловых пунктах зданий и используем теплоизоляционные материалы, что позволяет значительно экономить тепловую энергию.

Начиная с 2025 года мы планируем интеграцию технологии лазерного сканирования в наши строительные процессы, что позволит повысить эффективность и точность выполнения строительных работ, а также существенно снизить отходы материалов.

➤ подробнее на стр. 101

ПРОГРЕСС В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

Приоритет стратегии	Прогресс на 2024 год	Планы и цели на 2025–2027 годы:
Клиент	В 2024 году мы продолжили системную работу по совершенствованию клиентского опыта, реализуя стратегию персонализированного взаимодействия на всех ключевых точках контакта. Это позволило нам достичь устойчиво высокого уровня удовлетворенности клиентов (NPS – 44%, максимальный показатель по рынку). Количество клиентов, зарегистрированных на цифровой платформе BIG App, достигло 220 тысяч.	- Повышение уровня лояльности клиентов через повышение показателя NPS (Индекс потребительской лояльности) на уровне не менее 75% в 2027 году. - Рост доли клиентов, зарегистрированных на цифровой платформе BIG App, до 1 млн пользователей в 2027 году. - Полномасштабная трансформация цифровых каналов обслуживания с обеспечением доступа к ключевым сервисам BI Group в режиме 24/7 к концу 2027 года.
Продукт	В 2024 году мы продолжили реализацию стратегии продуктового лидерства, сосредоточившись на повышении качества проектных решений, архитектурного разнообразия и функционального наполнения объектов. Были успешно запущены новые продуктовые линейки, адаптированные под потребности целевых клиентских сегментов, включая 6 коллекций интерьеров мест общего пользования в классах «стандарт» и «комфорт», 2 коллекции фасадного решения для комфорт-класса и 1 коллекцию планировочных решений для комфорт-класса. Данное решение позволило типизировать процесс проектирования, а также уменьшить и исключить рекламации, связанные с разностью решений в одном и том же продукте, применение типовых материалов и уменьшить жалобы со стороны клиентов в части сравнения продукта в одном и том же сегменте.	- Разработка и запуск новых продуктовых решений, ориентированных на устойчивое развитие, энергоэффективность и ESG-стандарты. - Увеличение доли уникальных проектных решений в общем портфеле Компании до 10% к 2027 году. - Внедрение комплексного подхода к управлению качеством продукта на всех этапах жизненного цикла – от проектирования до послепродажного обслуживания.
WOW-сервис	Мы продолжили развитие концепции WOW-сервиса как ключевого элемента клиентского опыта. В 2024 году были внедрены дополнительные сервисы сопровождения, улучшена скорость реагирования на запросы и внедрены новые каналы обратной связи с клиентами.	- Формирование единой системы сервисных стандартов по всей клиентской цепочке. - Разработка программы «Клиентский WOW-контроль» с фокусом на проактивное управление ожиданиями клиентов. - Повышение уровня удовлетворенности от сервисного обслуживания 75% на этапе проживания в 2027 году.
Living	В рамках направления Living в 2024 году акцент был сделан на развитие среды проживания в жилых комплексах: реализованы проекты по благоустройству, установке современных малых архитектурных форм, цифровизации ЖК и вовлечению жителей в управление сообществом.	- Создание устойчивых жилых сообществ через развитие инфраструктуры, сервисов и программ взаимодействия с жителями. - Внедрение цифровых платформ управления этапами ремонта и наполнения квартиры, маркетплейсами для ежедневных покупок и добавление более 40 living-сервисов в 2027 году.
Команда	В 2024 году мы сфокусировались на развитии корпоративной культуры, лидерства и вовлеченности сотрудников. Были внедрены обучающие программы, реализованы инициативы по поддержке талантов и совершенствованию системы оценки эффективности.	- Вовлеченность на 2025 год – 75% - Развитие корпоративного университета и цифровой платформы обучения. - Укрепление кадрового резерва и запуск программ карьерного роста по ключевым направлениям бизнеса.
Технологии	В 2024 году мы продолжили масштабную цифровую трансформацию, внедряя инновационные решения в проектирование, строительство, продажи и клиентский сервис. Были автоматизированы ключевые бизнес-процессы и расширено использование BIM-технологий.	- Полная интеграция цифровых инструментов в строительный контур Компании. - Внедрение сквозной аналитики и платформенных решений на базе ИИ и машинного обучения.

Обзор рынка

В условиях изменяющегося экономическо-го и социального фона рынок недвижимо-сти в Казахстане продолжает адаптироваться к внешним и внутренним факторам, создавая

новые возможности и вызовы для игроков на рынке. BI Development оценивает текущие тен-денции и конкурентные условия с учетом сле-дующих ключевых факторов.

Динамика конкурентной среды	Демографические тренды	Регуляторные изменения и устойчивое развитие
Усиление конкуренции: Рынок недвижимости в Казахстане продолжает активно развиваться, с увеличением числа участников и расширением предложений как в жилом, так и в коммерческом секторе. Основным вызовом для Компании является необходимость адаптации к новым потребностям клиентов и предложению конкурентных условий. Урбанизация: Рост урбанизации и концентрация населения в крупных городах, как Алматы, Астана, а также в развивающихся регионах создают устойчивый спрос на жилье и коммерческие объекты. Это открывает возможности для реализации новых жилых комплексов и multifunctional объектов.	Демографические изменения: Рост населения и увеличение числа семей с детьми способствуют повышению спроса на жилье, а также на инфраструктуру, такую как школы и детские сады, что влияет на проектирование новых жилых комплексов. Рост актуальности наличия школ, детских садов: С увеличением населения и ростом числа семей повышается потребность в качественной социальной инфраструктуре рядом с жилыми комплексами. Это важный фактор для проектирования новых объектов недвижимости..	ESG-факторы: В последние годы экологические и социальные аспекты становятся все более важными для потребителей. Влияние устойчивого развития на рынок недвижимости Казахстана растет, что заставляет застройщиков учитывать принципы экологической безопасности и социальной ответственности в проектировании и строительстве. Изменения в законодательстве: С учетом изменяющихся нормативных требований и стандартов строительства Компания должна быть готова оперативно адаптироваться к новым правилам, обеспечивая соблюдение всех норм и стандартов.
Влияние технологий	Потребительские предпочтения	Спрос на инфраструктуру
Цифровизация и инновационные технологии: Использование цифровых платформ для продажи недвижимости, улучшения клиентского сервиса, BIM-проектирование и управления проектами становится важным конкурентным преимуществом. Внедрение новых технологий и искусственного интеллекта для персонализации предложений клиентам также влияет на рынок недвижимости.	Персонализация и потребности клиентов: Современные покупатели жилья стремятся к индивидуализированным решениям, что приводит к спросу на персонализированные квартиры, которые отвечают их специфическим потребностям (например, выбор планировки, отделки, дополнительных услуг). Фокус на здоровье и активный образ жизни: Возрастает спрос на благоустроенные дворы, фитнес-центры, спортивные и прогулочные зоны в жилых комплексах	Экономия времени и доступность инфраструктуры: Современные покупатели ценят локации с готовой инфраструктурой поблизости – магазины, клиники, транспорт, услуги.

ЭКОНОМИКА И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ КАЗАХСТАНА

По данным Бюро национальной статистики (БНС) в 2024 году экономика Казахстана выросла на 4,8% по сравнению с 5,1% в 2023 году. **(1)** Небольшое замедление темпов роста связано с ослаблением внешнего спроса и снижением деловой активности в отдельных секторах, однако внутренний спрос и государственные инвестиции продолжили поддерживать экономику.

Строительный сектор остается одним из ключевых драйверов экономического роста Казахстана, показав в 2024 году рост объемов на 13,1%. Таким образом, отрасль обеспечила 5,8% от валового внутреннего продукта страны и около 7.2% общей занятости в экономике. **(1)**

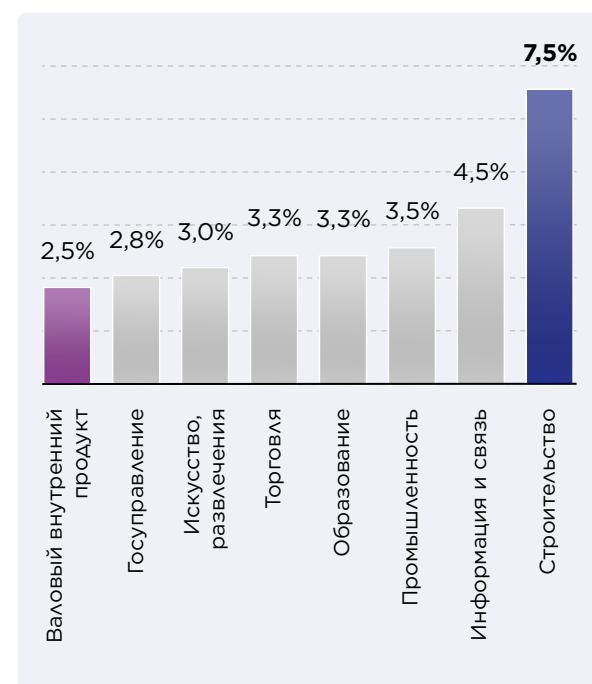
Инфляция замедлилась до 8,6% в 2024 году по сравнению с 9,8% в 2023 году. В 2024 году

НБРК проводил адаптивную монетарную политику, удерживая базовую ставку в диапазоне 14,25-15,25% в ответ на инфляционные риски и волатильность на валютном рынке.

Курс тенге за год ослаб на 9,3%, завершив 2024 год на уровне 524,66 за доллар. Влияние оказывали как внешние, так и внутренние факторы – в том числе укрепление доллара США, изменение внешнеторговых условий и геополитическая нестабильность в регионе. Стоит отметить, что в 2025 году возможны новые инфляционные риски, связанные с увеличением социальных расходов и ростом тарифов. При этом инвестиционный климат сохраняется умеренно стабильным, однако требует внимания к факторам макроэкономической устойчивости и валютной стабильности.

ОБЗОР СТРОИТЕЛЬНОГО СЕКТОРА КАЗАХСТАНА

СОВОКУПНЫЙ СРЕДНЕГОДОВОЙ ТЕМП РОСТА (CAGR) В РАЗРЕЗЕ СЕКТОРОВ ЭКОНОМИКИ, 2014-2024 ГГ. (1)



За последние десять лет строительный сектор продемонстрировал более чем двукратный рост и является лидером среди отраслей экономики по темпам развития. Совокупный среднегодовой темп роста за последние десять лет составил 7,5%, что в три раза опережает темпы роста ВВП Казахстана в целом.

Сектор продолжает демонстрировать признаки внутренней трансформации. Среди ключевых тенденций – высокая концентрация рынка у крупных застройщиков, а также активное внедрение новых технологий. Крупные девелоперы играют системообразующую роль в отрасли, обеспечивая масштабные проекты, высокое качество и соблюдение сроков строительства.

5,8%

обеспечила отрасль от валового внутреннего продукта страны

Поддержка со стороны государства играет важную роль в формировании благоприятной отраслевой конъюнктуры. Важными драйверами остаются программы ипотечного кредитования и строительство социального жилья.

В условиях замедления инфляции и снижения базовой ставки возможна либерализация кредитной политики, что может способствовать росту доступности ипотеки и дальнейшему расширению спроса.

ДЕМОГРАФИЧЕСКИЕ ТРЕНДЫ: РОСТ НАСЕЛЕНИЯ И УРБАНИЗАЦИЯ

В 2024 году население Казахстана увеличилось на 800 тыс. человек, что составило прирост 4,2%. К 2030 году прогнозируется дальнейшее увеличение населения страны на 1,6 млн человек, что обуславливает необходимость масштабного увеличения объемов качественного жилищного строительства. **(2)**

Все увеличение населения страны пришлось на города – население городов увеличилось с 12,0 до 12,8 млн человек (рост 6,7%), а количество жителей, проживающих в сельской местности, осталось на уровне 7,5 млн человек. Таким образом, уровень урбанизации в Казахстане

достиг 63%, значительно усилился разрыв между численностью городского и сельского населения. Города росли как благодаря рождаемости, так и за счет миграционного притока, в том числе из-за оттока населения из сельской местности. **(1)** К 2030 году прогнозируется дальнейшее усиление урбанизации – в городах будет проживать 64% всех жителей – благодаря активному росту мегаполисов (Астана, Алматы, Шымкент), на долю которых будет приходиться 28% всего населения Казахстана. **(2)**

ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ, млн человек (1)



(1) Бюро национальной статистики Республики Казахстан, 2024. <https://stat.gov.kz>

(2) Центр развития трудовых ресурсов Министерства труда и социальной защиты населения Республики Казахстан, 2024. <https://www.gov.kz>

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

На сегодня рынок жилой недвижимости Казахстана демонстрирует стабильный рост, однако сохраняющийся дисбаланс между спросом и предложением продолжает оказывать давление на его устойчивое развитие. В 2024 году объем введенного в эксплуатацию жилья составил 51 893 квартиры, что на 34,2% превышает показатель предыдущего года. Рост строительной активности отражает эффективность реализуемых государством программ субсидирования и мер по повышению доступности жилья. Несмотря на положительную динамику строительства, обеспеченность жильем на одного проживающего за 2024 год составила 24,5 м² из них в городской местности 26,9 м², что ниже международного ориентира в 30 м², установленного ООН. **(1)**

Дополнительное давление на рынок оказывает высокая степень износа жилого фонда: порядка 60% многоквартирных домов были построены более 30 лет назад и требуют

модернизации с точки зрения инфраструктуры, энергоэффективности и безопасности. Это повышает потребность в новом и современном жилье, соответствующем актуальным стандартам качества и комфорта.

Увеличение активности на рынке также поддерживается мерами по стимулированию ипотечного кредитования, запуском новых государственных программ («Отау», «Наурыз»), а также возможностью использования пенсионных накоплений для покупки жилья. Эти факторы способствуют росту потребительской уверенности и интереса к долгосрочным инвестициям в недвижимость.

Согласно прогнозам Министерства труда и социальной защиты населения, к 2030 году население страны увеличится на 1,6 млн человек, что обуславливает необходимость масштабного увеличения объемов качественного жилищного строительства.

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ И РЫНОК ИПОТЕКИ

В декабре 2024 года средняя стоимость продажи нового жилья в Казахстане составила 500 198 тенге за квадратный метр, что на 3% выше показателя декабря 2023 года. Наибольший рост цен был зафиксирован в городе Актобе (+12,8%). На рынке нового жилья столица страны, Астана, продолжает удерживать лидерство по стоимости квадратного метра (595 466 тенге), за ней следуют Алматы (582 512 тенге) и Шымкент (444 090 тенге). **(1)**

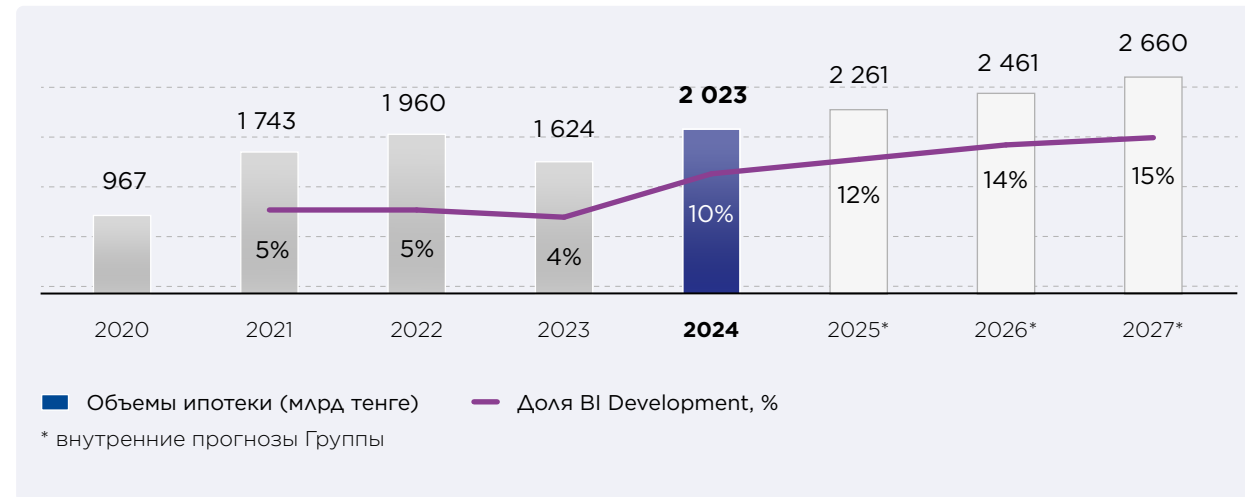
Ипотечный рынок Казахстана в 2024 году продолжал сталкиваться с вызовами, обусловленными ростом процентных ставок и инфляционными процессами, что влияло на доступность жилья. В декабре 2024 года средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам составила 17,0%, что на 0,2 процентных пункта выше показателя декабря 2023 года (16,8%). **(2)**

Государственные и банковские программы ипотечного кредитования

Правительство Казахстана активно работает над стимулированием рынка недвижимости и повышением доступности жилья для населения. Ключевым игроком на рынке ипотеки является Отбасы банк, чья доля в ипотечном портфеле банковского сектора составляет 54,5%. Отбасы банк активно реализует программы, направленные на обеспечение доступности жилья для различных категорий граждан, объем участия BI Development в которых составил 5 млрд тенге в 2024 году.

Рост объемов ипотечного кредитования и увеличение доли рыночных программ свидетельствуют о повышении доступности жилья для граждан Казахстана и поддержании спроса на недвижимость, несмотря на

ПРОГНОЗ РЫНКА ИПОТЕКИ КАЗАХСТАНА



продолжающийся рост цен на жилье и процентных ставок по ипотечным кредитам. BI Development планирует расширять свое присутствие на рынке ипотеки Казахстана благодаря привлекательности своих партнерских

программ с банками второго уровня и повышению участия в государственных программах, что будет способствовать поддержанию доступности наших проектов.

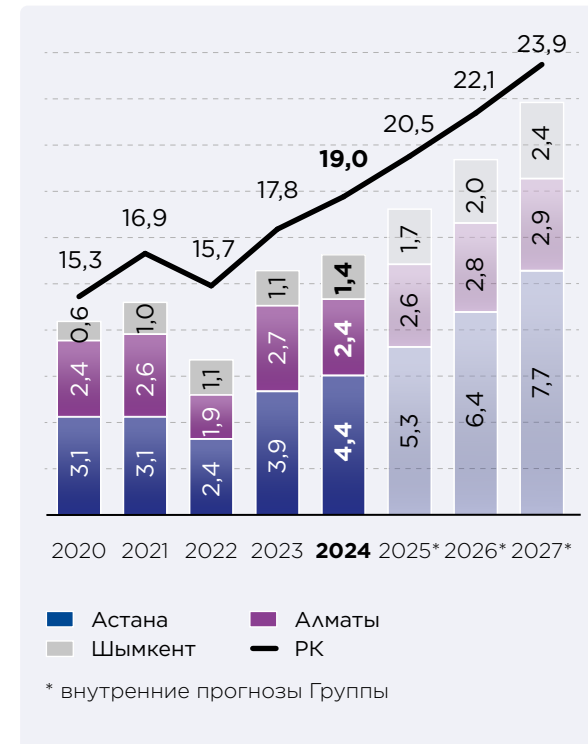
ПРОГНОЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В КАЗАХСТАНЕ

В период с 2025 по 2027 год в городах, где присутствует BI Development, мы ожидаем устойчивого роста на рынке недвижимости, сопоставимого с темпами роста за последние пять лет.

По всем нашим ключевым рынкам – Астана, Алматы, Шымкент – прогнозируется значительное увеличение объемов ввода жилой недвижимости, в среднем от 7 до 20% в год. В то же время средняя цена за квадратный метр на рынке нового жилья будет расти, что обусловлено удорожанием строительных материалов и рабочей силы, инфляцией и колебанием валют, ростом спроса из-за миграции в города и демографических изменений, а также поддержкой со стороны государства через ипотечные программы. Дополнительно рост стимулируют инвестиционный спрос, сезонные колебания и ужесточение строительных нормативов, повышающих себестоимость проектов.

Учитывая общие положительные тенденции на рынке недвижимости, мы имеем все возможности для успешного роста и реализации новых проектов в этих городах.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, млн м²



(1) Бюро национальной статистики Республики Казахстан, 2024. <https://stat.gov.kz>

(2) Национальный Банк Республики Казахстан, 2024. <https://nationalbank.kz>

Обзор операционных и финансовых результатов

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

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

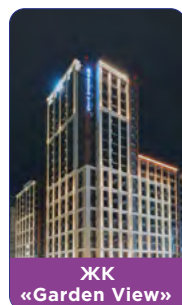
КРАТКИЙ ОБЗОР ВВЕДЕННЫХ ГРУППОЙ ЖК В 2024 ГОДУ

Сдача финальной третьей очереди жилого комплекса Presidents Park



ЖК «Presidents Park»

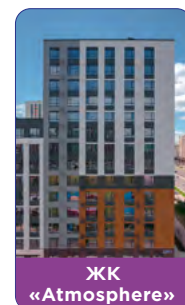
Астана



ЖК «Garden View»



ЖК «Capital Park»



ЖК «Atmosphere»



ЖК «Flora-1»



ЖК «Headliner»



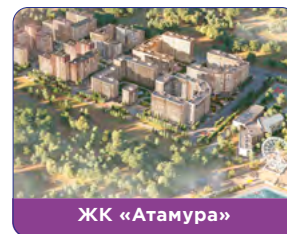
ЖК «Атлант»

В 2024 году
Группа ввела в
эксплуатацию

58 объектов.

Некоторые
реализованные
жилые комплексы в
2024 году

Шымкент,
Атырау

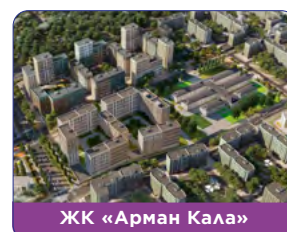


ЖК «Атамура»

Алматы



ЖК «ALA Park»



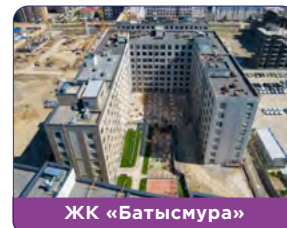
ЖК «Арман Кала»



ЖК «Dendropark»



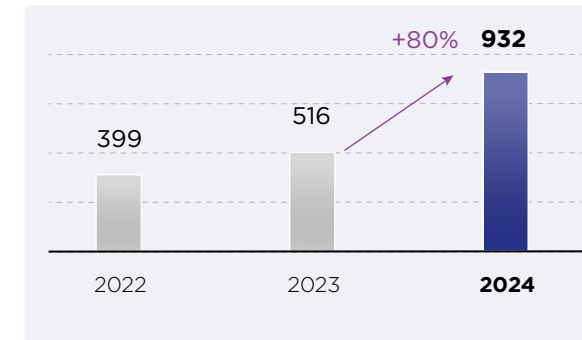
ЖК «ONER Towers»



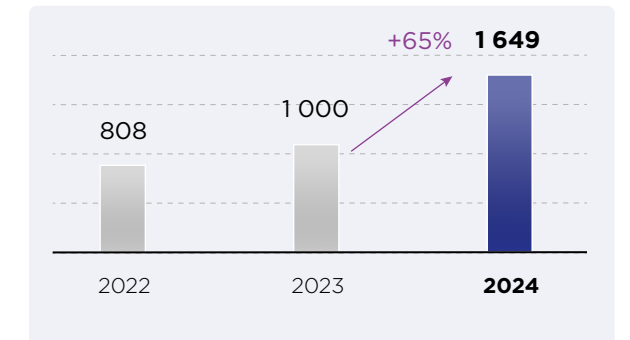
ЖК «Батысмұра»

Продажи

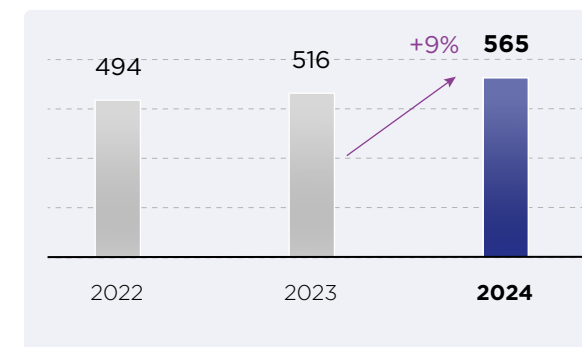
ОБЪЕМ ПРОДАЖ, млрд тенге



ОБЪЕМ ПРОДАЖ, тыс. м²



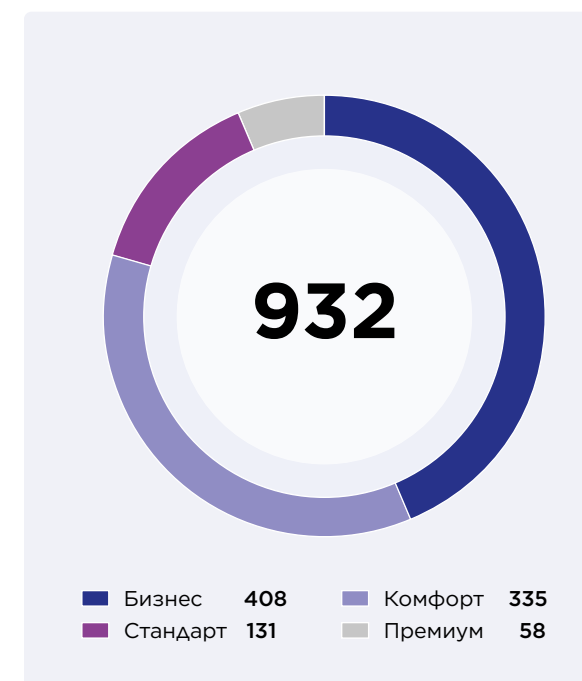
СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРОДАЖ, тыс. тенге/м²



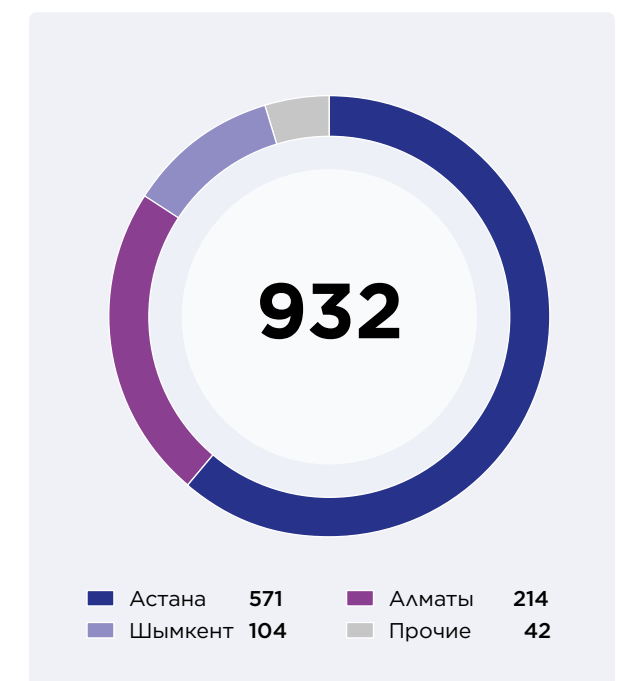
ДОЛЯ РАСПРОДАНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
НА ДАТУ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

92%

ПРОДАЖИ ПО КЛАССУ* ЖИЛЬЯ, млрд тенге



ПРОДАЖИ ПО РЕГИОНАМ, млрд тенге



* Внутренняя классификация, согласно корпоративным стандартам.

ПРОДАЖИ ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ (НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА) И ДОГОВОРА КУПИ-ПРОДАЖИ (ПОСЛЕ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТА). СРЕДНИЙ СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА СОСТАВЛЯЕТ 1,5 ГОДА, ПРИ ЭТОМ МЕЖДУ МОМЕНТОМ ПРОДАЖИ И ПРИЗНАНИЕМ ВЫРУЧКИ ПО ЗАВЕРШЕННЫМ ОБЪЕКТАМ СУЩЕСТВУЕТ ВРЕМЕННАЯ РАЗНИЦА В СРЕДНЕМ 1 ГОД.

В 2024 году мы достигли значительного роста продаж первичной недвижимости, что свидетельствует о высоком спросе на проекты Компании и эффективной стратегии продаж.

- Продажи в 2024 году достигли 932 млрд тенге, показав рост на 80% (2023: 516 млрд).
- Объем продаж в квадратных метрах увеличился на 65%, достигнув 1 649 тыс. м² (2023: 1 000 тыс.)
- Средняя цена продаж выросла на 9%, достигнув 565 тыс. тенге за м² (2023: 516 тыс.), что обусловлено как увеличением себестоимости строительства, так и нашим стремлением поддерживать высокое качество и ценность наших объектов.
- В структуре продаж 86% относится к объектам жилой недвижимости и 14%, в основном это первые этажи жилых зданий – к коммерческой (2023 год: 85% и 15% соответственно).

Продажи в разрезе регионов

В 2024 году наша Компания продемонстрировала значительный рост продаж по всем регионам своего присутствия.

Астана: ключевой географический сегмент Группы, где, по нашей оценке, мы занимаем лидирующее место среди застройщиков с долей рынка более 50%. В 2024 году продажи в столице Казахстана составили 61% от общего объема продаж (2023: 62%), или 571 млрд тенге (2023: 319 млрд), включая 61 млрд тенге блочного строительства на заводе ModeX (2023: 30 млрд). Основным драйвером

роста продаж в данном регионе стал спрос на проекты бизнес- и комфорт-класса, доля которых составила 76% от всех продаваемых объектов, а средняя цена по всем объектам в Астане выросла на 13%. Также наблюдается рост в сегменте стандарт-класса, доля которого в продажах увеличилась до 19% (2023: 16%). Данный рост связан с успешным функционированием завода ModeX, который позволяет эффективно возводить объекты по технологии модульного строительства, контролируя при этом их себестоимость, что позволяет конкурировать в данном сегменте.

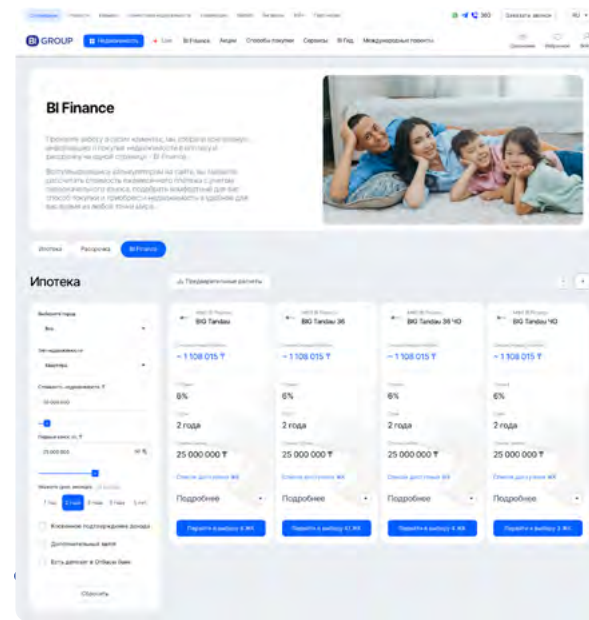
Алматы: также наблюдается положительная динамика, с увеличением продаж на 73% – до 214 млрд тенге (2023: 123 млрд). Ключевым драйвером роста продаж в данном регионе стал спрос на проекты комфорт-класса, доля которых составила 63% (2023 год: 68%), а также перераспределение структуры продаж в сторону проектов бизнес- и премиум-класса, которые традиционно имеют более высокую стоимость за квадратный метр.

Шымкент: продажи показали существенный рост на 87% – до 104 млрд тенге (2023: 56 млрд). Для региона с традиционно частной застройкой такой рост продаж многоквартирных домов стал настоящим прорывом, что стало возможным благодаря повышенной узнаваемости бренда и проектам в центре города. При этом более половины продаж в Шымкенте относятся к проектам бизнес- и премиум-класса, что также положительно отражается на динамике продаж.

Прочие регионы: Мы также активно расширяем свое присутствие в Ташкенте и в регионах Казахстана, таких как Атырау, Актау и Караганды, где мы запустили продажи нашего первого проекта в 2024 году. Совокупный рост продаж в этих регионах составил 132%, а продажи достигли 42 млрд тенге (2023: 18 млрд).

61%

Доля Астаны в общем объеме продаж компании в 2024 году



Продажи по типам финансирования

В 2024 году наша Компания продолжила предлагать разнообразные варианты оплаты, чтобы удовлетворить потребности клиентов и обеспечить гибкость в финансовых решениях.

- **Оплата 100%:** доля клиентов, выбирающих полную оплату, составила 37,8% (2023: 42,8%). Такое снижение может быть связано со снижением реальных доходов населения Казахстана и предпочтениями клиентов в пользу более гибких финансовых решений.
- **Рассрочка:** доля клиентов, выбирающих рассрочку, составила 32,0% в 2024 году (2023: 34,7%). Рассрочка остается популярным вариантом, т.к. мы предлагаем гибкие и выгодные условия по программе Big Tandau.
- **Ипотека:** доля продаж с использованием ипотечных средств значительно увеличилась до 29,5% в 2024 году (2023: 21,9%). При этом льготные программы ипотечного кредитования, финансируемые государством, составляют менее 1% от общего объема продаж. Это подчеркивает привлекательность наших продуктов для клиентов, и нашу способность предлагать клиентам выгодные условия ипотечного кредитования через партнерские программы банков второго уровня Казахстана.

Завершенное строительство

Объем завершенного строительства в 2024 году составил 58 проектов общей площадью 1 038 тыс. м² (2023: 52 проекта площадью 1 000 тыс. м²). При этом доля распроданной недвижимости на дату ввода в эксплуатацию, рассчитанная по квадратным метрам, увеличилась на 4 п.п. – до 92%, что подтверждает высокий спрос на наши проекты.

На конец 2024 года в стадии незавершенного строительства находилось 97 проектов Группы. Мы планируем усмешно завершить значительную часть этих проектов в течение 2025 года.

ModeX

2024 год ознаменовался **усилением фокуса на массовую застройку с применением технологии объемно-блочного домостроения (модульное строительство)**. Объемно-блочное домостроение дало возможность ускорить циклы строительства, повысить предсказуемость себестоимости и стабилизировать сроки сдачи объектов.

В 2024 ГОДУ BI DEVELOPMENT ЗАВЕРШИЛ 9 ПРОЕКТОВ КЛАССА «СТАНДАРТ» ПО ТЕХНОЛОГИИ МОДУЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (2023: 4 ПРОЕКТА), ВСЕ ИЗ КОТОРЫХ РАСПОЛАГАЮТСЯ В ГОРОДЕ АСТАНА. МЫ БОЛЕЕ ЧЕМ В 2 РАЗА УВЕЛИЧИЛИ ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ НА ЗАВОДЕ MODEX – ДО 131 ТЫС. М² (2023: 58 ТЫС.), ЧТО СОСТАВИЛО 13% ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГРУППЫ. ЭТО УДАЛОСЬ РЕАЛИЗОВАТЬ БЛАГОДАРЯ ПЕРЕХОДУ НА ТРЕХСМЕННЫЙ ГРАФИК РАБОТЫ И МОДЕРНИЗАЦИИ ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ОБЪЕМНЫХ БЛОКОВ КАМЕРНОЙ ТЕПЛОВОЙ ОБРАБОТКИ.



Земельный банк

К земельному банку Группы относятся участки, отраженные в составе инвестиционной недвижимости (по которым отсутствуют планы на проектирование или строительство объектов) и запасов в финансовой отчетности (используемых в ближайшей перспективе).

Из текущего земельного банка 20% земельных участков уже обеспечены необходимой инженерно-коммуникационной инфраструктурой, что делает их готовыми для начала строительных работ. С учетом планового приобретения земельных участков в приоритетных локациях с готовой инфраструктурой в 2025 году Группа обеспечит достаточный земельный банк для реализации планируемых объемов строительства в соответствии со стратегией развития на 2025-2027 годы.

Активная работа по остальным земельным участкам позволит обеспечить их необходимой инженерно-коммуникационной инфраструктурой для реализации планируемых объемов строительства в соответствии с стратегией развития на 2028-2030 годы.

Прогноз на будущее

Мы ожидаем, что ситуация на строительном рынке и текущая демографическая ситуация в регионе и дальше будут способствовать стабильному спросу на первичную недвижимость. Мы ставим перед собой амбициозную цель по дальнейшему увеличению продаж и закреплению нашей лидирующей позиции на рынке, что будет поддержано увеличением объемов строительства и расширением проектного портфеля во всех городах нашего присутствия.

Наше расширенное присутствие на ключевых рынках, таких как Астана, Алматы и Шымкент, продолжает представлять значительные возможности для роста, благодаря высокому спросу на качественное жилье и наш сильный и узнаваемый бренд. Кроме того, новые рынки, такие как Ташкент, Караганда и другие регионы, открывают дополнительные перспективы для расширения бизнеса. Также в 2025 году Группа намерена выйти на рынок Азербайджана.

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Выручка, тенге	Маржа по EBITDA	Чистая прибыль, тенге
582,5 млрд	16,3%	75,9 млрд
2023: 549,2 млрд 2022: 376,5 млрд	2023: 14,2% 2022: 7,5%	2023: 64,1 млрд 2022: 20,0 млрд
Рентабельность капитала (ROE)	Долг/EBITDA	Маржа чистой прибыли
50,6%	0,95x	13%
2023: 61,0% 2022: 28,8%	2023: 0,37x 2022: 1,49x	2023: 11,7% 2022: 5,3%

Отчет о прибылях и убытках

Ниже представлен анализ наших результатов за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года, по сравнению с 12 месяцами, закончившимися 31 декабря 2023 года:

в млрд тенге	2024	2023	Δ	Δ %
Выручка	582,5	549,2	33,3	6,1%
Себестоимость реализации	(428,0)	(436,1)	8,1	(1,9%)
Валовая прибыль	154,5	113,1	41,4	37%
Операционные расходы, без учета амортизации	(59,4)	(35,2)	(24,2)	69%
EBITDA	95,1	77,9	17,2	22%
Амортизация	(4,1)	(3,9)	(0,2)	5%
Чистые финансовые (расходы)/доходы	(5,2)	5,4	(10,6)	(196%)
Доля в прибыли совместных организаций, за минусом подоходного налога	6,0	0,3	5,7	1 900%
Прибыль до налогообложения	91,8	79,7	12,1	15%
Расходы по корпоративному подоходному налогу	(15,9)	(15,6)	(0,3)	2%
Чистая прибыль за год	75,9	64,1	11,8	18%

В 2024 году наша выручка выросла на 6,1% – до 582,5 млрд тенге (2023 год: 549,2 млрд тенге).

Операционные расходы выросли на 69% до 59,4 млрд тенге (2023 год: 35,2 млрд тенге), что обусловлено затратами на развитие бизнеса, расширением географии деятельности Группы, увеличением штата операционных сотрудников, отразившиеся в существенном увеличении объемов продаж новых проектов в 2024 году.

Операционная маржа достигла 16,3%, что стало следствием роста выручки и оптимизацией себестоимости строительства по завершенным проектам.

Группа сохраняла положительный чистый баланс денежных средств в течение всего года. Проценты, полученные по банковским вкладам, превышали стоимость процентов по займам, при этом чистые финансовые затраты составили 5,2 млрд тенге (2023 год: чистый финансовый доход 5,4 млрд тенге), что связано с признанием в финансовых расходах существенного компонента финансирования в размере 15,1 млрд тенге.

Расходы по налогу на прибыль за год составили 15,9 млрд тенге (2023 год: 15,6 млрд тенге).

Доля в прибыли совместных организаций за минусом подоходного налога в размере 6,0 млрд тенге относится к строительной деятельности совместных предприятий на рынке Ташкента.

Факторы, влияющие на выручку

Структура выручки не претерпела существенных изменений: 99% выручки, или 577,9 млрд тенге, относятся к выручке от реализации объектов первичной недвижимости (2023: 97%, или 535,4 млрд тенге), из которых 518,3 млрд тенге (2023: 492,3 млрд тенге) приходится на реализацию объектов жилой недвижимости, а 59,6 млрд тенге (2023: 43,1 млрд тенге) – на реализацию объектов коммерческой недвижимости.

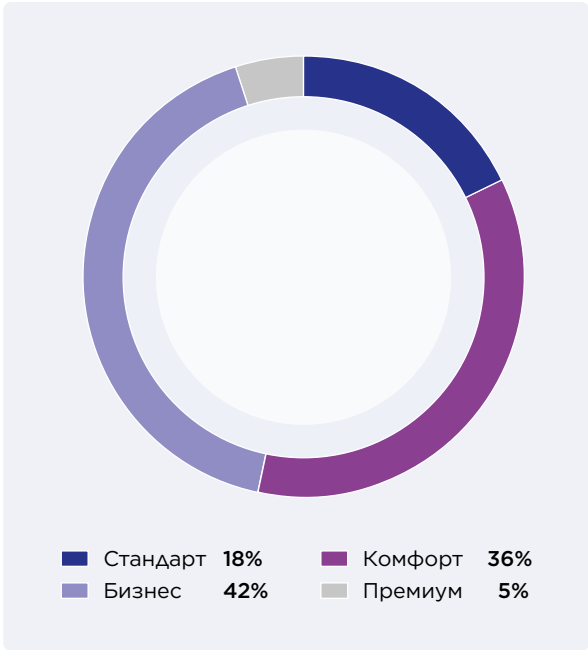
Рост выручки в основном обусловлен увеличением площади реализованных объектов строительства на 5% – до 1 052 тыс. м² (2023 год: 1 002 тыс. м²).

Средняя цена по реализованным объектам увеличилась на 3% до 549,3 тыс. тенге/м² (2023:

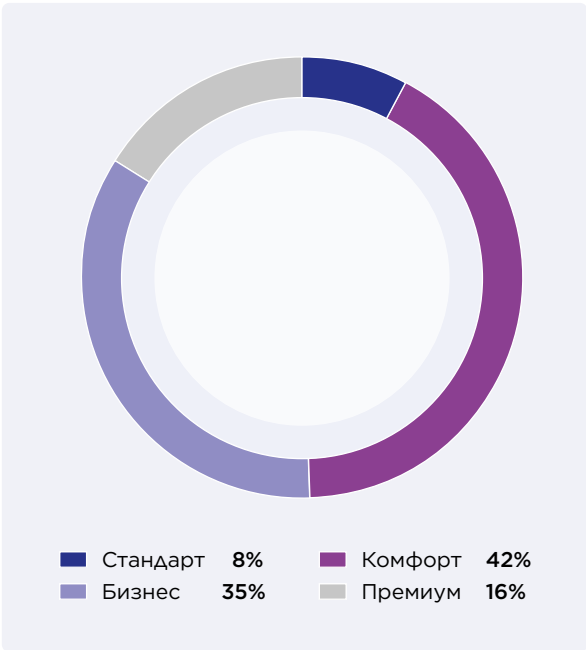


534,3 тыс. тенге/м²). Динамика средней цены отражает влияние перераспределения в структуре портфеля по классам жилья, включая рост доли проектов в модульном домостроении. В 2024 году 18% выручки пришлось на стандарт-класс (2023: 8%), при этом премиум-класс снизился до 5% от общего объема (2023: 16%).

СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ
ПО КЛАССАМ ЖИЛЬЯ, 2024



СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ
ПО КЛАССАМ ЖИЛЬЯ, 2023



Факторы, влияющие на себестоимость

в млрд тенге	2024	2023	Δ	Δ %
Сырье и материалы	239,5	199,2	40,3	20%
Строительно-монтажные работы	112,0	82,5	29,5	36%
Существенный компонент финансирования	41,5	36,8	4,7	13%
Прочие затраты	113,3	79,2	34,1	43%
Итого затраты на строительство	506,3	397,7	108,6	27%
Изменение в запасах и резервах	(80,8)	28,0	(108,8)	(389%)
Итого себестоимость реализованных объектов	425,5	425,7	(0,2)	0%
Объем реализованных объектов строительства, тыс. м²	1 052	1 002	50	5%
Средняя себестоимость на м², тыс. тенге	404,5	424,9	(20,4)	(5%)

Общие затраты на строительство в 2024 году составили 506,3 млрд тенге, что на 27% больше по сравнению с предыдущим годом, в связи с ростом количества объектов строительства. При этом себестоимость реализованных объектов строительства составила 425,5 млрд тенге (2023: 425,7 млрд). Разница между общим объемом строительства и стоимостью введенных в эксплуатацию и реализованных объектов отразилась в основном в приросте незавершенного строительства на конец периода.

Объем реализованных объектов строительства достиг 1 052 тыс. м², что на 5% больше по сравнению с 2023 годом. Объем реализованных объектов строительства складывается из объема завершенных объектов в течение года и изменения в объеме незавершенного строительства на начало и конец отчетного периода.

Средняя себестоимость реализованных объектов строительства снизилась на 5% – до 404,5 тыс. тенге за м² (2023: 424,9 тыс./м²), что стало следствием многих факторов:

- Восстановление цепочек поставок на строительные материалы, которые были нарушены в 2022 году в связи с геополитической обстановкой, что сказалось на незначительном превышении плановой себестоимости строительства объектов, завершенных в 2023 году.
- Оптимизация затрат на строительство, особенно в классах «стандарт» и «комфорт», связанная с улучшением качества и корпоративных стандартов строительства, применением проектных решений, а также с застройкой в локациях с развитой инфраструктурой, не требующей высоких расходов.

- Деятельность завода ModeX: увеличение префабрикации объемно-блочного домостроения, оптимизация сроков строительства (с 11 до 6 месяцев) и ускорение проектирования за счет использования типовых проектов, а также развитие внутренней экспертизы на некоторые виды работ, которые ранее закупались у сторонних подрядчиков.
- Несмотря на ценовое давление на основные строительные материалы (бетон и арматура), а также на рост стоимости импортных составляющих ввиду ослабления курса тенге за год, по некоторым позициям было достигнуто снижение стоимости закупаемых материалов через переговоры с поставщиками и экономии на масштабе.

Налогообложение

Группа рассматривает налоговую прозрачность как неотъемлемую часть корпоративной ответственности и устойчивого развития. BI Development относится к числу крупнейших и ответственных налогоплательщиков строительного сектора в Республике Казахстан. Мы строго соблюдаем законодательные требования, касающиеся налогообложения и вносим значительный вклад в социально-экономическое развитие страны и ее регионов, в том числе за счет выполнения своих налоговых обязательств перед государством и региональными властями. В 2024 году нашей Группой было уплачено налогов и прочих платежей на сумму 33,8 млрд тенге в государственный бюджет Республики Казахстан, а также выплачено во внебюджетные фонды (ОСМС, ОПВ и т.п.) 5 млрд тенге.

НАЛОГИ, УПЛАЧЕННЫЕ В ТЕЧЕНИЕ ПЕРИОДА

в млрд тенге	2024	2023	Δ	Δ %
Корпоративный подоходный налог	17,1	10,9	6,2	57%
Налог на добавленную стоимость	8,8	8,1	0,7	9%
Другие налоги и прочие платежи в бюджет	7,9	4,9	3,0	61%
Платежи во внебюджетные фонды	5,0	3,2	1,8	56%
Всего	38,8	27,1	11,7	43%

Отчет о финансовом положении

В 2024 году общие активы Группы увеличились на 67%, достигнув 1 202,6 млрд тенге, что

отражает значительный рост продаж и укрепление финансового положения. Это стало следствием успешной реализации стратегических инициатив и эффективного управления ресурсами.

ОБОБЩЕННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

в млрд тенге	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	Δ	Δ %
Долгосрочные активы	56,3	34,6	21,7	63%
Запасы	711,7	491,8	219,9	45%
Денежные средства и депозиты	308,7	106,7	202,0	189%
Предоплаты и требования	125,9	89,1	36,8	41%
Итого активы	1 202,6	722,2	480,4	67%
Займы и облигации	90,4	28,9	61,5	213%
Обязательства перед покупателями	776,7	464,9	311,8	67%
Поставщики и прочие кредиторы	185,7	123,4	62,3	50%
Капитал, причитающийся собственникам	149,8	105,0	44,8	43%
Итого капитал и обязательства	1 202,6	722,2	480,4	67%

Запасы и обязательства перед покупателями

Увеличение объемов операционной деятельности отразилось на существенном увеличении запасов и обязательств по договорам долевого строительства на 31 декабря 2024 года.

Незавершенные объекты недвижимости для реализации, включая связанные с ними земельные участки, на конец года выросли на 49% – до 597,7 млрд тенге (2023: 400,2 млрд), и включали в себя затраты по 109 объектам. При этом завершенные объекты для реализации сократились на 24% – до 17,4 млрд тенге, что еще раз подтверждает высокий спрос со стороны клиентов на проекты Группы.

Обязательства перед покупателями представляют собой предоплаты, полученные от клиентов по договорам долевого участия, за незавершенные объекты недвижимости. Рост обязательств по договору на 67% обусловлен существенным ростом продаж в 2024 году.

Комфортный уровень долговой нагрузки

В 2024 году Группа успешно погасила облигации на сумму 8,2 млрд тенге и привлекла 44,4 млрд тенге на рынке капитала для реализации новых проектов, в том числе на новых рынках. Также Группа погасила банковские займы на 8,6 млрд тенге и привлекла новые займы на 27,6 млрд тенге. Показатель Долг/EBITDA Группы остается на комфортном уровне 0,95.

На конец 2024 года остатки денежных средств и банковских вкладов Группы превысили 308 млрд тенге (31 декабря 2023 года: 106 млрд), преимущественно в связи с ростом продаж по Группе в 2024 году.

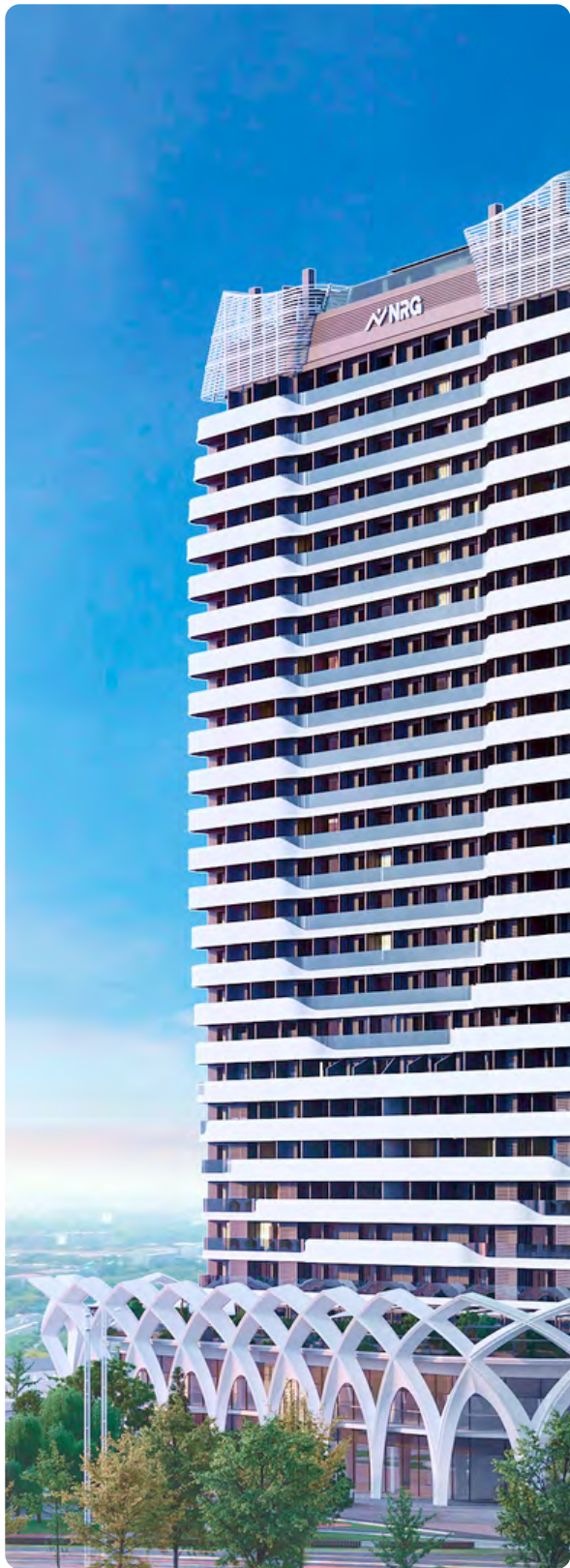
УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМОВ ЗАЕМНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НА ФОНЕ РОСТА ОСТАТКОВ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ СВЯЗАНО С ПРОЕКТНЫМ УЧЕТОМ КОМПАНИИ, СОГЛАСНО КОТОРЫМ ЭКОНОМИКА КАЖДОГО ПРОЕКТА ВЕДЕТСЯ ОТДЕЛЬНО, БЕЗ КОНСОЛИДАЦИИ ПОСТУПЛЕНИЙ ОТ ПОКУПАТЕЛЕЙ В ЕДИНЫЙ ЦЕНТР. ДАННЫЙ ПОДХОД ПОЗВОЛЯЕТ СБАЛАНСИРОВАТЬ РИСКИ МЕЖДУ ПРОЕКТАМИ КОМПАНИИ.

Прогноз на будущее

Благодаря значительному росту новых продаж и большому количеству объектов, запланированных к вводу в эксплуатацию, мы ожидаем существенное увеличение выручки в 2025 году. При этом, несмотря на ожидаемое увеличение затрат на строительство, мы планируем поддерживать высокую маржинальность бизнеса за счет эффективного управления проектами и оптимизации затрат.

В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ МЫ ОЖИДАЕМ СОХРАНЕНИЕ УСТОЙЧИВОСТИ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, С УРОВНЕМ ДОЛГОВОЙ НАГРУЗКОЙ НЕ ВЫШЕ 2Х ДОЛГ/ЕВITDA.

Таким образом, наша стратегия на 2025 год направлена на устойчивый рост и укрепление финансовых показателей, что создаст прочную основу для дальнейшего развития и достижения стратегических целей Компании.



Управление рисками

Группа стремится к устойчивому развитию, обеспечивая своевременное выявление, оценку и минимизацию рисков, которые могут повлиять на ее деятельность, финансовые результаты и репутацию. Система управления рисками (СУР) является ключевым элементом корпоративного управления, направленным на идентификацию и анализ угроз, а также разработку мер по их снижению и предотвращению негативных последствий.

Основные руководящие документы в области риск-менеджмента – **Политика по управлению рисками и Регламент по идентификации, оценке и управлению рисками**, утвержденные Советом директоров Холдинга BI Group. Политика определяет стратегические цели и задачи СУР, организационную структуру и функциональные обязанности участников процесса. Регламент детализирует процедуры выявления, анализа, оценки и контроля рисков, а также устанавливает механизмы мониторинга эффективности применяемых методов управления. Руководящие документы по управлению рисками охватывают все операции и виды деятельности Холдинга BI Group, включая BI Development.

Ключевые принципы управления рисками в Группе:

- **Целостность** – комплексный учет всех видов рисков и их взаимосвязей;

- **Информированность** – принятие решений на основе объективных и достоверных данных;
- **Непрерывность** – регулярный пересмотр методологий и инструментов управления рисками;
- **Экономическая целесообразность** – оптимизация затрат на управление рисками относительно потенциальных потерь;
- **Взаимодействие и специализация** – вовлечение всех заинтересованных сторон и привлечение профильных специалистов к процессу риск-менеджмента.

Генеральный директор несет ответственность за целостность и эффективность системы управления рисками и внутреннего контроля, включая:

- реализацию политики управления рисками;
- утверждение риск-аппетита, ключевых индикаторов риска, карты рисков и планов реагирования;
- интеграцию управления рисками во все бизнес-процессы Группы;
- обеспечение соблюдения утвержденных регламентов структурными подразделениями;
- организацию эффективной системы мониторинга и анализа рисков;
- совершенствование внутренних процедур и контрольных механизмов.

ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОЦЕНКА РИСКОВ

Группа проводит анализ и оценку рисков в соответствии с **Правилами идентификации, оценки и управления рисками**, утвержденными высшим руководством. В рамках данного процесса используются различные количественные методы, включая **Value at Risk (VaR), гэл-анализ и стресс-тестирование**. Эти подходы позволяют объективно оценить уровень риска и определить меры по его снижению.

На основе проведенного анализа Группа формирует перечень ключевых рисков. К ключевым рискам BI Development относятся те риски, реализация которых помешает осуществлению стратегических планов Группы, значительно повлияет на стоимость Компании для акционеров или приведет к другим видам ущерба.

Группа определила **11 ключевых рисков**, которые, по ее мнению, имеют существенное влияние и вероятность возникновения.

Описание рисков	Уровень риска	Меры по управлению риском
Экономическая среда		
Спрос на недвижимость чувствителен к макроэкономическим условиям, доступности ипотечных кредитов, уровню доходов населения и общей инвестиционной активности. В Казахстане это также подразумевает зависимость от государственных жилищных программ.	Средний	• Мониторинг макроэкономических тенденций и адаптация стратегического планирования. • Диверсификация портфеля проектов, включая развитие на внешних рынках (Узбекистан, Азербайджан). • Применение динамического ценообразования для адаптации к изменениям конъюнктуры рынка. • Сотрудничество с банками второго уровня для разработки привлекательных ипотечных предложений, а также развитие собственных финансовых продуктов для стимулирования продаж.
Конкурентная среда		
Усиление конкуренции на рынке недвижимости, появление новых игроков или активизация действующих компаний, что может привести к снижению доли рынка и доходности.	Средний	• Развитие клиентоориентированных решений, учитывающих потребности рынка (локация, дизайн, удобные планировки, гибкие условия покупки). • Усиление конкурентных преимуществ за счет инноваций, качества строительства и сервиса. • Регулярный анализ конкурентной среды и адаптация стратегии продаж.
Геополитическая обстановка		
Учитывая региональную нестабильность (например, конфликт между Россией и Украиной), существует вероятность сбоев в поставках материалов, логистике или финансировании из затронутых регионов, а также риски нарушения международных санкций	Высокий	• Диверсифицированные стратегии закупок. • Развитие местных поставщиков и использование альтернативных логистических маршрутов. • Мы отслеживаем международные санкции и соответственно выстраиваем финансирование и закупки, чтобы избежать нарушений или репутационных потерь.
Технологии и инновации		
Отсутствие интеграции инновационных технологий, что может снизить операционную эффективность и привлекательность продукта для клиента	Высокий	• Внедрение BIM- и IoT-технологий, автоматизированного контроля качества строительства • В BI Development имеется свой Центр инжиниринга позволяющий ускорить сроки проектирования и усилить качество проектирования. • Создание команды AI, ответственной за поиск и интеграцию технологий в сфере искусственного интеллекта применимый в гражданском строительстве. • Партнерство с ведущими университетами для разработки строительных технологий (например, Назарбаев Университет).
Правовое регулирование и комплаенс		
Риск изменений в местном законодательстве, включая законодательство о долевом участии в строительстве, налоговой политике, строительных нормах или внезапных изменений регулирования (например, изменений в зонировании или правилах землепользования), которые могут повлиять на реализацию проектов, а также риск истечения срока действия ключевых лицензий	Средний	• Активное взаимодействие с регулирующими органами и участие в обсуждениях нормативных инициатив для обеспечения прозрачности и заблаговременного предупреждения о возможных изменениях законодательства • Взаимодействие с юридическими консультантами и отраслевой Ассоциацией застройщиков Казахстана. • Внедрение и соблюдение строгих стандартов внутреннего контроля и комплаенс-процедур.

Описание рисков	Уровень риска	Меры по управлению риском
Финансовые риски		
Подверженность колебаниям процентных ставок, валютных курсов и финансовых рынков. Поскольку BI Development осуществляет деятельность в Казахстане, колебания курса тенге, инфляция и доступность финансирования могут существенно повлиять на прибыльность Компании.	Средний	• Диверсифицированные источники финансирования (местные и международные). • Активный мониторинг ликвидности и применение механизмов хеджирования при необходимости. • Поддержание тесных отношений с банками. • Стресс-тестирование финансовых моделей и оценка валютных рисков.
Ценовой риск		
Повышение цен на строительные материалы может увеличить себестоимость строительства и снизить прибыльность уже распроданных объектов.	Высокий	• Заключение долгосрочных договоров с фиксированными ценами. • Поиск альтернативных поставщиков. • Хеджирование ценовых рисков.
Операционные риски		
Риск ошибок в проектировании и повторной экспертизы Проектные ошибки могут повлечь за собой дорогостоящие переделки, сдвиг сроков и потерю доверия со стороны клиентов и инвесторов. Риск нехватки бизнес-партнеров на строительном рынке. Ограниченное количество квалифицированных подрядчиков, поставщиков и инженеров может замедлить темпы реализации проектов.	Средний	• Проведение многоуровневой внутренней проверки проектных решений до подачи на экспертизу. - Использование BIM-технологий для раннего выявления проектных конфликтов. - Развитие собственной цифровой экосистемы, которая обеспечивает автоматизацию и оптимизацию процессов, что способствует снижению вероятности ошибок • Создание пула проверенных партнеров и заключение рамочных договоров. - Поддержка локальных поставщиков и проведение тендеров среди региональных компаний. - Привлечение новых участников рынка через программы лояльности и долгосрочного сотрудничества. - Стандартизация процессов и обучение подрядчиков работе по стандартам BI Group.
Кибербезопасность и информационные технологии		
Возрастающая зависимость от цифровых платформ для управления строительством, закупками и взаимодействия с клиентами повышает уязвимость к киберугрозам, утечкам данных и сбоям в работе ИТ-систем.	Средний	• Инвестиции в инфраструктуру кибербезопасности. • Регулярные тесты на проникновение. • Постоянный мониторинг и резервное копирование данных. • ИТ-системы разрабатываются внутри Группы, что обеспечивает гибкость и контроль над протоколами безопасности и обновлениями.
Риски, связанные с персоналом		
Сложности с привлечением, удержанием и развитием квалифицированных специалистов, особенно в области инженерии, архитектуры и информационных технологий. Утечка кадров на международные рынки также негативно влияет на казахстанские компании.	Средний	В Компании реализуется комплексная политика по работе с персоналом, направленная на формирование устойчивой команды профессионалов. Привлечение: - Развитие HR-бренда и позиционирование компании как работодателя через социальные сети, карьерные мероприятия и сотрудничество с вузами. Удержание: - Социальная поддержка сотрудников: добровольное медицинское страхование, ежегодные check-up, материальная помощь, доплаты на питание, премии, социальные отпуска, беспроцентные займы, скидки на жилье, мотивационные поездки, подарки детям. Развитие: - Обучение через BI University: управленческие, технические и специализированные программы, сертификация, наставничество. - Системная оценка эффективности: ежеквартальная оценка, 360 градусов, годовая оценка потенциала и производительности. - Поддержка карьерного роста и формирование кадрового резерва.

Описание рисков	Уровень риска	Меры по управлению риском
Климатические и экологические риски		
Риски, связанные с экстремальными погодными условиями, экологическим регулированием или требованиями к устойчивому развитию. Сухой климат Казахстана и пробелы в инфраструктуре усиливают эти риски, особенно в отношении водных ресурсов, энергоэффективности и соблюдения норм по выбросам.	Низкий	- Управление водными ресурсами: проектирование с учетом водного стресса – интеграция решений для минимального потребления воды на этапе планирования. - Адаптация к климату: архитектурные решения, устойчивые к жаре и резким перепадам температур (вентилируемые фасады, светлые кровли, наружное затенение), выбор строительных материалов с высокой термостойкостью и длительным сроком службы при экстремальных погодных условиях. - Экологическое соответствие и ESG: регулярный экологический аудит и мониторинг выбросов в атмосферу, уровень шума, воздействие на почву и воду. - Работа с регулятором: проактивное взаимодействие с государственными органами по вопросам изменения экологического законодательства. Участие в разработке отраслевых стандартов и нормативов, связанных с устойчивым строительством.

- В последующем году планируется трансформация системы управления рисками, основные планы в этом направлении включают:
- выделение отдельного функционала для системы управления рисками;
 - разработку и внедрение реестра рисков по всем функциональным направлениям и бизнес-процессам Группы;
 - разработку и утверждение политики по управлению рисками, с закреплением ответственных лиц;
 - внедрение системы обучения в области управления рисками и по отдельным категориям рисков;
 - определение критических рисков и внедрение системы мониторинга за идентифицированными рисками;
 - идентификацию ESG-рисков, в том числе стратегических, климатических рисков, рисков в области цепочки поставок, в области корпоративного управления и комплаенс и прочее;



02

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

(1) Управление персоналом: поддержка и развитие талантов.....	56
(2) Забота о безопасности сотрудников	72
(3) Права человека	80
(4) Социальная ответственность	81
(4) Благотворительность.....	87

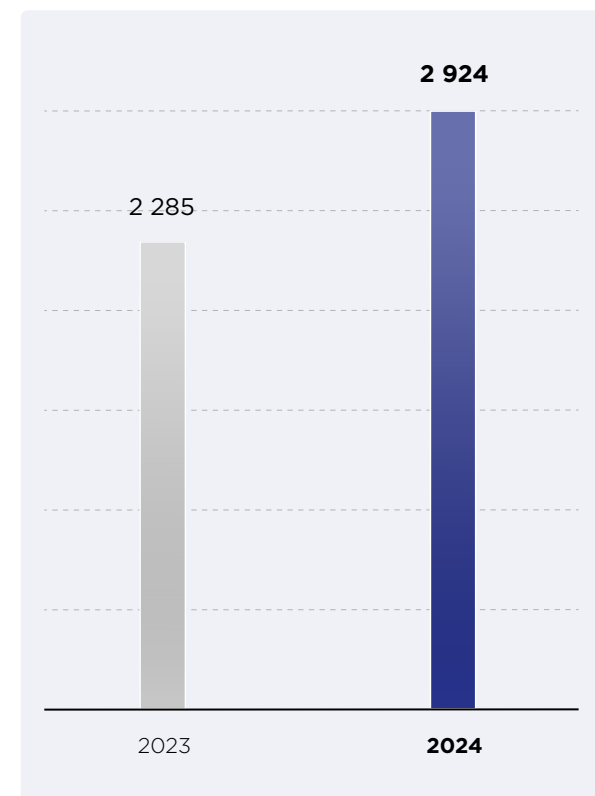


Управление персоналом: поддержка и развитие тантов

КАДРОВЫЙ СОСТАВ ● GRI 2-7, 401-1

На конец 2024 года численность персонала Группы составила **2 924 человека**, увеличившись на 28% по сравнению с 2023 годом. Рост персонала обусловлен расширением деятельности Группы и укреплением профессионального потенциала для эффективной реализации стратегических целей. В силу отраслевой специфики преобладающую часть сотрудников составляют мужчины (67%), однако Группа активно поддерживает карьерное развитие женщин (33%), создавая равные возможности для профессионального роста и повышения квалификации.

СПИСОЧНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ ПЕРСОНАЛА, человек



Мы выделяем три ключевые управленческие категории: топ-50, топ-300 и топ-1000, каждая из которых играет важную роль в достижении стратегических и операционных целей. Топ-50 состоит из визионеров, таких как основатели и генеральные директора, которые внедряют стратегические инициативы и обсуждают ключевые решения на ежегодных встречах. Топ-300 объединяет руководителей стратегического направления, которые несут ответственность за ключевые проекты и долгосрочные инициативы Группы. Они собираются на «Форум лидеров» три раза в год для обсуждения текущих планов и достигнутых результатов. Топ-1000 включает в себя менеджеров, занимающихся непосредственной реализацией операционных процессов, которые могут быть назначены на высшие позиции в случае необходимости.

Мы придерживаемся принципов стабильной занятости: более 95% наших сотрудников трудоустроены на основе долгосрочных трудовых договоров. Около 3% персонала заняты на временной основе, включая сотрудников на основе срочных трудовых договоров и договоров гражданско-правового характера (ГПХ). В Группе отсутствует нерегулярная и частичная занятость сотрудников.

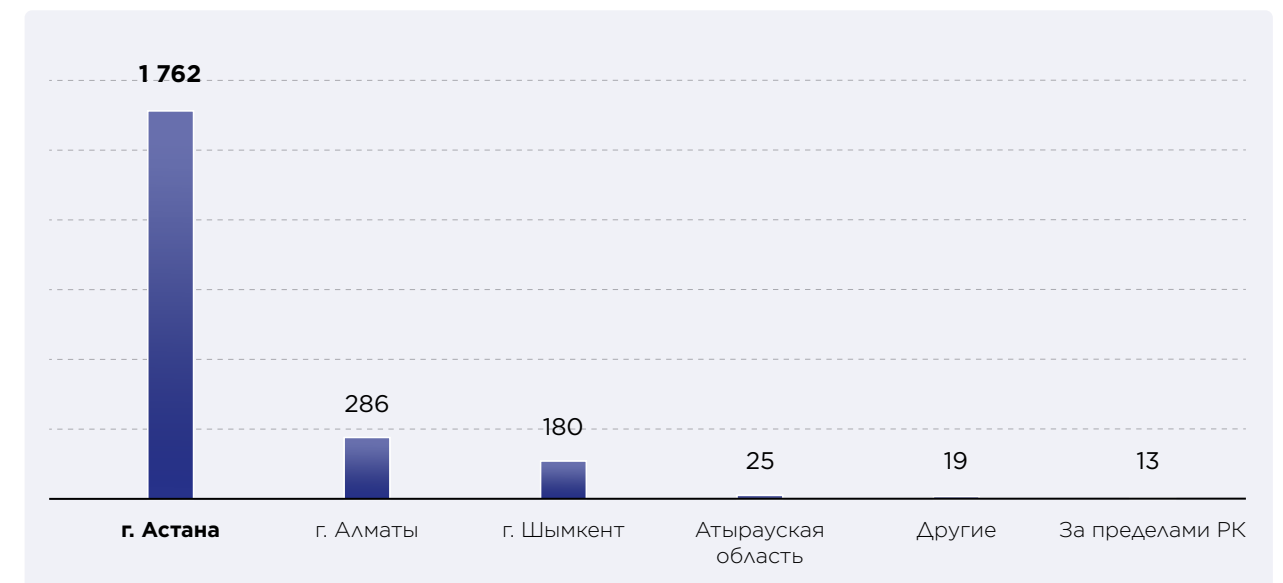
ВСЕ СОТРУДНИКИ ГРУППЫ РАБОТАЮТ НА УСЛОВИЯХ ПОЛНОЙ ЗАНЯТОСТИ.

Мы осуществляем свою деятельность в различных регионах, обеспечивая занятость и привлекая квалифицированных специалистов по всей стране. Распределение персонала по регионам отражает масштабы присутствия нашей Группы и особенности реализуемых проектов.

СТРУКТУРА ПЕРСОНАЛА НА КОНЕЦ 2024 ГОДА



СПИСОЧНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ ПЕРСОНАЛА В РАЗБИВКЕ ПО РЕГИОНАМ В 2024 ГОДУ



НАЙМ И АДАПТАЦИЯ ПЕРСОНАЛА

В BI Development мы стремимся привлекать талантливых, инициативных и профессиональных сотрудников, которые разделяют наши ценности и готовы вносить вклад в развитие Компании. Подбор персонала осуществляется на основе принципов открытости, объективности и равных возможностей, что позволяет формировать сильную и мотивированную команду.

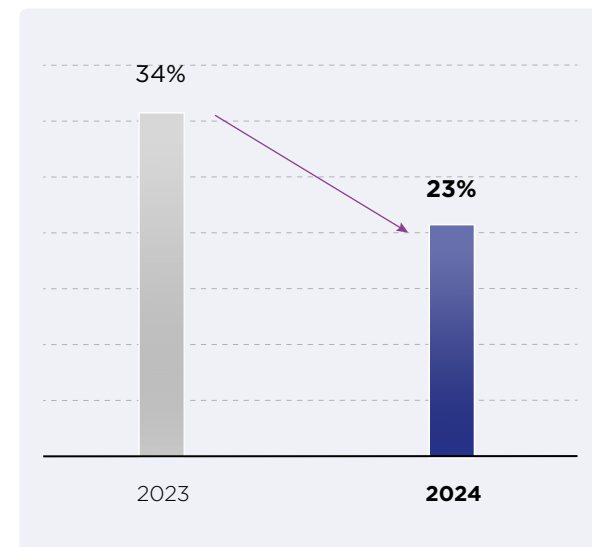
Процесс найма включает несколько этапов: анализ потребности, прозрачное размещение вакансий, многоступенчатое собеседование и тщательная оценка компетенций. Мы используем современные цифровые инструменты для подбора и оценки кандидатов, что позволяет обеспечить высокое качество и оперативность найма.

Особое внимание уделяется адаптации новых сотрудников. В Компании действует комплексная программа адаптации, направленная на быстрое и комфортное погружение в корпоративную культуру, ценности и бизнес-процессы. Новые сотрудники получают информационную и организационную поддержку с первых дней работы: проходят обучающие курсы и получают наставника из числа опытных коллег. Это не только ускоряет процесс адаптации, но и способствует профессиональному росту как стажеров, так и самих наставников.

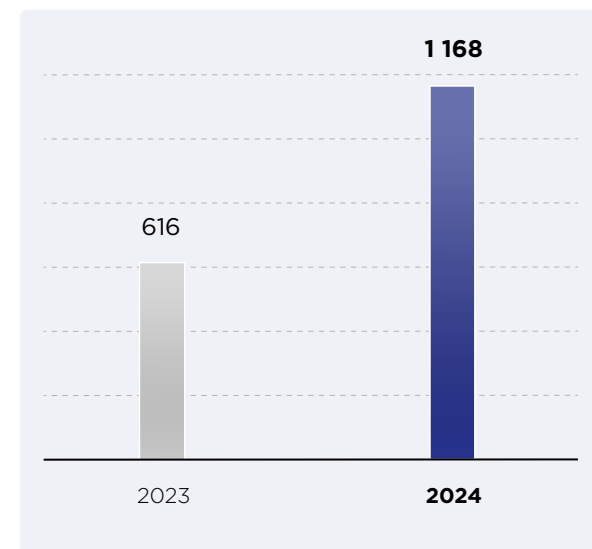
Благодаря выстроенной системе найма и адаптации мы повышаем вовлеченность персонала, снижаем текучесть кадров и обеспечиваем стабильное развитие команды в условиях динамичного роста нашей Компании.

В 2024 году число принятых сотрудников увеличилось более чем на 90% по сравнению с 2023 годом. Такой рост обусловлен разделением Группы на две структуры – BI Development Север и BI Development Юг, а также расширением масштабов деятельности Группы.

ТЕКУЧЕСТЬ СОТРУДНИКОВ



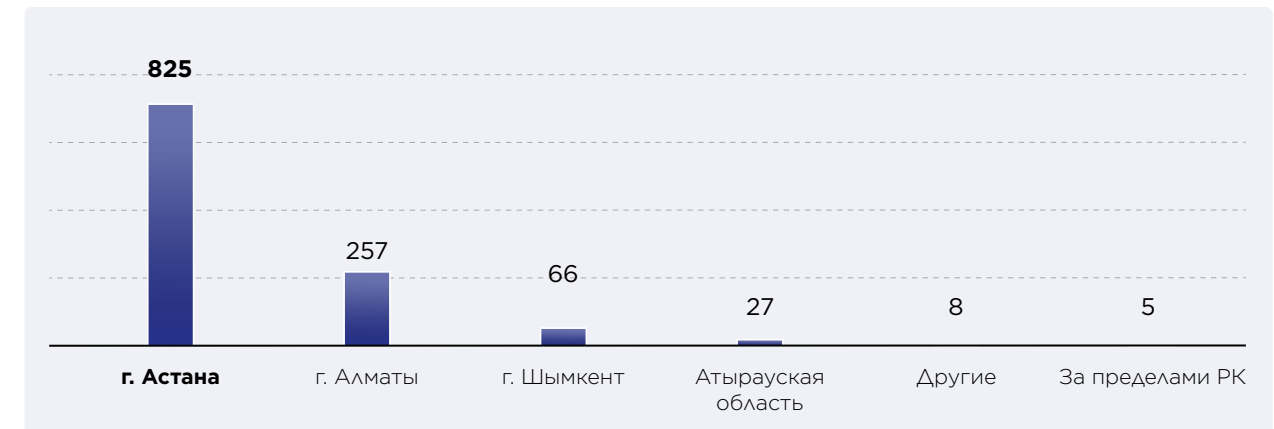
ЧИСЛО ПРИНЯТЫХ СОТРУДНИКОВ, человек



СТРУКТУРА НАНЯТЫХ РАБОТНИКОВ В 2024 ГОДУ



ЧИСЛЕННОСТЬ НАНЯТЫХ РАБОТНИКОВ ПО РЕГИОНАМ НА КОНЕЦ 2024 ГОДА, человек



СТРУКТУРА РАБОТНИКОВ, ПОКИНУВШИХ КОМПАНИЮ В 2024 ГОДУ



ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ, ПОКИНУВШИХ КОМПАНИЮ, ПО РЕГИОНАМ НА КОНЕЦ 2024 ГОДА, человек



Мы ценим профессионализм своих сотрудников и уделяем большое внимание вопросу удержания персонала. Текучесть кадров в 2024 году составила 23%, что на 11% ниже по сравнению с 2023 годом, это свидетельствует об укреплении лояльности сотрудников

к Компании. Такой показатель является результатом целенаправленных усилий Группы по улучшению корпоративной культуры, предоставлению конкурентоспособных условий оплаты труда и развитию программ профессионального роста.

МНОГООБРАЗИЕ И ИНКЛЮЗИВНОСТЬ ● GRI 405-1, 406-1

Мы стремимся создать инклюзивную и благоприятную рабочую среду, обеспечивая всем сотрудникам равные условия для профессионального и личностного развития. Процесс отбора на работу и карьерное продвижение в Группе осуществляются на основе заслуг с обязательной объективной оценкой квалификации и опыта кандидатов. Мы гарантируем

справедливое рассмотрение всех поданных заявок, обеспечивая равные условия для всех участников процесса. Одним из приоритетов политики Группы является предоставление равных прав и возможностей для сотрудников, независимо от их гендерной, национальной, религиозной, возрастной или иной принадлежности.

СТРУКТУРА СОТРУДНИКОВ BI DEVELOPMENT С РАЗБИВКОЙ ПО ПОЛУ И КАТЕГОРИИ, человек

Категория персонала	2024		2023	
	Мужчины	Женщины	Мужчины	Женщины
Административно-управленческий персонал	486	611	366	434
Инженерно-технические работники	1 154	295	863	229
Работники завода ModeX	271	21	239	17
Итого	1 911	927	1 468	680
Доля, %	67%	33%	68%	32%

Мы гордимся многообразием нашего коллектива, которое является отражением культуры инклюзивности и уважения к национальным и культурным особенностям. В нашей Группе работают представители различных этнических сообществ, что способствует формированию мультикультурной и гармоничной рабочей среды, где ценится вклад каждого сотрудника. В составе нашего персонала представлено 27 различных национальностей, при этом казахи составляют 92% от общего количества сотрудников, а представители других национальностей – 8%.

Мы намерены и впредь развивать и укреплять наше многообразие, активно поддерживая инициативы по увеличению представительства различных культур и этнических групп в нашем коллективе.

Мы продолжаем внедрение принципов инклюзивности, предоставляя рабочие места для людей с инвалидностью. В 2024 году общее количество сотрудников с инвалидностью достигло 27 человек, то есть на 2 человека больше по сравнению с 2023 годом, что свидетельствует о положительной динамике.

27

Различных национальностей представлено в составе нашего персонала

92%

От общего количества сотрудников составляют казахи

Показатель	2023		Работники завода ModeX	2024		Работники завода ModeX
	АУП	ИТР		АУП	ИТР	
Количество работников с инвалидностью	10	13	4	11	9	5

Для создания комфортных условий труда мы адаптируем рабочие пространства с учетом индивидуальных потребностей сотрудников. В офисах BI Development обеспечена безбарьерная среда: установлены пандусы, расширенные проходы и удобная мебель. Для слабовидящих сотрудников в лифтах размещены кнопки с обозначениями на шрифте Брайля. Сотрудники с нарушениями слуха могут взаимодействовать с коллегами с помощью письменной коммуникации. Аналогичные меры реализуются и в клиентских офисах Компании – мы стремимся обеспечить доступность и удобство обслуживания для всех категорий посетителей, включая маломобильных

граждан и людей с особыми потребностями. Мы намерены продолжать развитие инклюзивной инфраструктуры как в рабочих, так и в клиентских пространствах, создавая комфортную и открытую среду для каждого.

ГРУППА СЛЕДУЕТ ПОЛИТИКЕ НУЛЕВОЙ ТОЛЕРАНТНОСТИ К ЛЮБЫМ ФОРМАМ ДИСКРИМИНАЦИИ И НЕРАВНОГО ОБРАЩЕНИЯ. В 2024 ГОДУ СЛУЧАЕВ ДИСКРИМИНАЦИИ В BI DEVELOPMENT НЕ ЗАФИКСИРОВАНО.

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ И ОБУЧЕНИЕ ● GRI 404-1, 404-2, 404-3

В нашей Компании каждый сотрудник получает возможность не просто «делать свою работу», но и постоянно повышать свой уровень компетентности, расширять кругозор и обмениваться знаниями с коллегами. Корпоративная среда, построенная на принципах «обучения через практику», формирует динамичную культуру, где ошибки рассматриваются как точки роста, а новые идеи – как шанс улучшить и себя, и Компанию.

Наша корпоративная культура строится на концепции Lifelong Learning, продвигающей идею постоянного совершенствования навыков и компетенций.

Для расширения профессиональных компетенций сотрудников мы также покрываем расходы на изучение иностранных языков, посещение образовательных центров и посещение специализированных тренингов.

BI University – путь к росту и экспертизе

Ключевую роль в реализации образовательных инициатив играет Корпоративный университет BI University, который с 2012 года ведет деятельность, направленную на повышение уровня квалификации наших сотрудников. Корпоративный университет BI Group представляет образовательную площадку, созданную для развития компетенций сотрудников и партнеров Компании, с разработанным комплексом программ – от академической MBA для топ-менеджеров до специализированных курсов для линейных сотрудников.

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

В BI Development мы ставим перед собой цель обеспечить профессиональное развитие каждого сотрудника, создавая условия для непрерывного обучения и повышения квалификации.



BI University является аккредитованной организацией, которая устанавливает высокие стандарты в области профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации. Его статус подтвержден международным свидетельством об институциональной аккредитации AA0264, выданным независимым агентством аккредитации и рейтинга IAAR, включенным в Европейский реестр обеспечения качества высшего образования (EQAR) и являющимся полноправным членом Европейской ассоциации по обеспечению качества в высшем образовании (ENQA).

BI University гордится широким выбором образовательных программ, которые способствуют расширению знаний и открывают новые перспективы для развития наших сотрудников. Мы сотрудничаем с ведущими казахстанскими учебными заведениями, такими как Назарбаев университет, Алматы Менеджмент Университет (AlmaU), Казахстанско-Британский технический университет (КБТУ) и Университет имени К. Сатпаева. В рамках программ сертификации и внешнего обучения Группа покрывает 100% стоимости обучения для сотрудников уровней **high top** и **top**, а для остальных категорий сотрудников – возмещается 70% стоимости обучения.

Процесс обучения проходит под руководством опытных бизнес-тренеров, выдающихся преподавателей вузов и наших внутренних экспертов. В рамках международного сотрудничества BI University привлекает ведущих мировых специалистов, обогащая учебный процесс уникальными взглядами и инновационными подходами. Среди наших ключевых приглашенных спикеров – профессор из Гарвардского университета, который обучает сотрудников Группы по методике кейс-стади, эффективно развивающей лидерские качества и стратегическое мышление.

Корпоративный университет BI University предоставляет сотрудникам Группы образовательные программы, которые выводят на новый уровень управленческие, профессиональные и технические навыки.

Ключевые направления:

- **Развитие управленческих компетенций:** программы Pre-MBA, MBA, «Я – руководитель». С 2024года в сотрудничестве с университетами-партнерами обучение по программе MBA проходят 7 учебных групп сотрудников. По состоянию на апрель 2025года обучение завершили и прошли итоговую аттестацию 23 сотрудника. До конца года ожидается выпуск еще 102 слушателей.
- **Профессиональная сертификация:** FFP, ACCA, IPMA (A, B, C, D).
- **Специализированные программы:** Школа PM (проектное управление), EPCF PM (программа подготовки руководителей проектов), BI Leadership (программа для топ-300 для развития лидерских навыков), Школа девелопера (программа для разработчиков), Школа наставника (обучение по наставничеству), BIG Sales (развитие компетенций в сфере продаж), Best Talent Pool (подготовка кадрового резерва), Внутренний тренер (подготовка специалистов по обучению корпоративным стандартам).
- **Техническое обучение** – обязательные долгосрочные инженерные программы BIG En и BIG ГИП для сотрудников инженерно-технического состава, а также профильные программы по специальностям, направленные на формирование у специалистов необходимых знаний и навыков для успешной реализации строительных проектов.

- **Дополнительное обучение:** цифровые навыки (Excel, PowerPoint) и корпоративные языковые курсы, Power BI. Помимо обучающих программ корпоративного университета в BI Development практикуется опыт работы внутренних тренинг-центров, направленных на развитие узкопрофильных навыков специалистов отдела продаж. Тренинг-центр департамента продаж системно развивает профессиональные компетенции сотрудников, обеспечивая их быструю адаптацию к работе с клиентами, совершенствование навыков продаж, коммуникации и ипотечного брокериджа, глубокое знание продуктовой линейки, а также единые стандарты клиентского сервиса. Для инженерно-технического состава действует тренинговочный лагерь, где сотрудники осваивают внутренние стандарты и культуру Кайдзен. Программа адаптации включает погружение в профессию, а в рамках инициативы «Извлеченные уроки» мастера и прорабы обмениваются опытом с экспертами и топ-менеджерами.

С 2018 года мы предлагаем двухгодичную программу **«Дуального обучения»** в партнерстве с Сатпаев Университетом.

Это уникальная возможность для студентов и сотрудников не только освоить технические профессии, но и применить свои теоретические знания на практике, обогащая их реальным опытом работы.

Согласно программе **Дуального обучения:**

- Теоретическая часть программы предоставляется университетами-партнерами.
- Практическая подготовка организуется BI University на базе реальных бизнес-процессов Группы.
- Формат обучения включает очные, онлайн-и дистанционные занятия, обеспечивая гибкость и доступность без отрыва от работы.
- Академическая оценка и выпуск дипломов находятся в ведении партнерских университетов.

Программа способствует формированию квалифицированных кадров и развитию отраслевых компетенций, создавая дополнительные возможности для карьерного роста сотрудников. Также программа привлекает в наш бизнес большое количество высококвалифицированных специалистов.

СРЕДНЕЕ КОЛИЧЕСТВО ЧАСОВ ОБУЧЕНИЕ НА ОДНОГО РАБОТНИКА В ГОД, часы

Показатель	2024	2023
По гендерным группам:		
Мужчины	18	28
Женщины	15	16
По категориям персонала:		
Топ-менеджмент	42	42
Административно-управленческий персонал	19	21
Инженерно-технические работники	15	25
Итого	17	24

В 2023 году количество часов обучения на одного сотрудника увеличилось с запуском масштабного проекта «Философия Lean», охватив весь инженерно-технический состав. В 2024 году мы приняли решение сократить количество инженерных программ. Это связано с тем, что основной объем знаний и навыков, необходимых для внедрения философии Lean, был успешно передан нашим сотрудникам в предыдущем году.

В BI University мы гордимся тем, что ставим высокий стандарт качества для всех наших образовательных программ. Наша система обратной связи обеспечивает непрерывное совершенствование: после каждого курса участники заполняют анкету с опросом, формируя индекс удовлетворенности, благодаря которому мы можем точно оценивать эффективность обучения.

Формирование будущего
строительной отрасли

BI Development активно развивает собственную программу стажировок, чтобы привлечь молодых специалистов к работе в строительной отрасли. Компания активно сотрудничает с казахстанскими вузами, организует циклические наборы стажеров по инженерно-техническим и гуманитарным направлениям (финансы, экономика, юриспруденция), а также уделяет особое внимание профориентации школьников. Участниками программы становятся выпускники, окончившие профильные вузы в текущем году, и студенты четвертого курса. 85% участников программы – студенты инженерно-строительных профессий (мастера, инженеры ПТО, энергетики, инженеры по тех. документации), 15% – выпускники гуманитарных специальностей (экономисты, финансисты, юристы, HR-специалисты). В 2024 году также стартовала работа с казахстанскими студентами, обучающимися в зарубежных вузах в странах, где Группа начинает вести международные проекты.

Важная особенность стажировки – не просто формальный найм студентов на время прохождения стажировок, а выстраивание долгосрочной системы подготовки кадров. Такой комплексный подход помогает Компании находить и воспитывать будущих профессионалов, которые понимают ценности BI и готовы расти вместе с ней.

Оценка, которая создает лидеров

BI Development стремится к созданию самых благоприятных условий для профессионального роста наших сотрудников. В Компании

разработана передовая комплексная система оценки эффективности, направленная на определение уровня компетенций сотрудников, их производительности и соответствия корпоративным ценностям. Это позволяет не только формировать индивидуальные планы развития, но и обеспечивать объективную и надежную основу для кадровых решений, включая обучение, продвижение и мотивацию.

В Группе применяются три ключевых метода оценки:

- Ежеквартальная оценка результативности** – анализ эффективности работы за три месяца, влияющий на годовой премиальный фонд. Включает самооценку, оценку руководителя и индивидуальное обсуждение развития (PDI).
- Оценка методом 360 градусов** – всесторонняя обратная связь от руководителя, коллег и подчиненных. Применяется ежегодно для топ-50 и топ-300, а также для новых руководителей через три месяца после назначения. Используется для выявления потребностей в обучении и развития компетенций.
- Годовая оценка эффективности (метод 16 клеток)** – охватывает всех сотрудников и оценивает их по уровню производительности и потенциала. На основе результатов формируются группы развития и кадровый резерв. Best Talent Pool – это программа отбора наиболее талантливых и эффективных сотрудников, готовых к активному развитию и новым профессиональным вызовам. В течение года они получают дополнительное обучение, поддержку и возможности роста, а также становятся примером для остальных коллег, демонстрируя, как при сочетании таланта и упорного труда можно достичь значимых результатов.

ДОЛЯ РАБОТНИКОВ, ПОЛУЧИВШИХ РЕГУЛЯРНУЮ ОЦЕНКУ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ И РАЗВИТИЯ КАРЬЕРЫ, %

Показатель	2024*	2023
По гендерным группам:		
- Мужчины	76%	62%
- Женщины	49%	37%
По категориям персонала:		
- Высший менеджмент	78%	100%
- Административно-управленческий персонал	64%	65%
- Инженерно-технические работники	59%	80%

* Данные за 2024 год включают результаты только 60% сотрудников Группы.

РАВНАЯ ОПЛАТА ТРУДА И СИСТЕМА
ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ GRI 405-2

В BI Development мы придерживаемся принципов справедливого вознаграждения, обеспечивая равную оплату труда для всех сотрудников независимо от пола, возраста или других факторов. Вознаграждение формируется на основе объективных критериев, включая квалификацию, профессиональный опыт и достигнутые результаты. Система совокупного вознаграждения в Группе включает следующие компоненты:

- Базовое вознаграждение** (заработная плата) – фиксированная часть оплаты, отражающая уровень квалификации, опыта и компетенций, необходимых для выполнения профессиональных обязанностей.
- Переменное вознаграждение** – премиальные выплаты, начисляемые по результатам работы за определенные периоды (месяц, квартал, год) и привязанные к индивидуальной и командной эффективности.

Определение уровня заработной платы осуществляется на основе системы грейдинга, которая учитывает:

- анализ функциональных обязанностей и ключевых задач должности;
- оценку управленческой, профессиональной и инновационной деятельности;
- характер и степень взаимодействия с другими подразделениями и подчиненными;
- оценку необходимых знаний, навыков, опыта, а также широты управленческих компетенций, уровня ответственности и степени самостоятельности в принятии решений, определяемых внутренними правилами и инструкциями.

Мы твердо придерживаемся принципов повышения прозрачности и обеспечения равенства. Анализ соотношения среднемесячного совокупного годового вознаграждения женщин и мужчин демонстрирует положительную



динамику уменьшения разрыва в оплате труда. В 2024 году, по сравнению с 2023 годом, наблюдаются улучшения в уровне вознаграждения как для административно-управленческого персонала, так и для работников завода ModeX. Эти результаты подчеркивают нашу приверженность равенству и предоставлению равных возможностей для всех сотрудников. В будущем мы продолжим разрабатывать и внедрять меры, направленные на дальнейшее сокращение разрыва в оплате труда и улучшение инклюзивности рабочего пространства.

ОТНОШЕНИЕ СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО СОВОКУПНОГО ГОДОВОГО ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЖЕНЩИН К ВОЗНАГРАЖДЕНИЮ МУЖЧИН

Показатель	2024	2023
Административно-управленческий персонал	74,2%	71,1%
Инженерно-технические работники	77,2%	89,4%
Работники завода ModeX	102,4%	99,0%

ПОДДЕРЖКА ЖЕНЩИН

Мы уделяем особое внимание вопросам гендерного равенства и созданию условий для профессионального и личного роста женщин. В 2024 году Группа продолжила развивать программы поддержки женщин, включая наставничество, обучение и карьерное продвижение.

Сообщество **BI Women's** стало важной платформой для обмена опытом, укрепления профессиональных компетенций и освоения новых навыков. Сообщество объединяет женщин Группы, предоставляя им возможность развивать управленческие и лидерские качества, получать экспертную поддержку и расширять профессиональные горизонты.



Для эффективной работы сообщества сформированы ключевые роли:

- **Амбассадоры BI Women's** – наставники и модераторы, которые поддерживают участниц, делясь опытом и вдохновляя на развитие.
- **Приглашенные эксперты и лидеры мнений** – бизнес-тренеры, руководители и профессионалы из различных отраслей, проводящие обучающие сессии и мастер-классы.
- **Организаторы сообщества** – координаторы, ответственные за планирование мероприятий и развитие сообщества BI Women's.

Для участников сообщества BI Women's проводятся регулярные мероприятия в различных форматах:

- **Ежемесячные обучающие офлайн-мероприятия** – стратегические сессии, панельные дискуссии и выступления лидеров мнений, направленные на развитие профессиональных компетенций.
- **Нетворкинг-встречи в формате интеллектуального досуга** – обсуждение книг, фильмов, актуальных трендов, дискуссии о карьерном росте и лидерстве.
- **Взаимодействие в сообществе** – поддержка и обмен идеями через общий чат, консультации с экспертами и участие в совместных инициативах.

За отчетный период сообщество BI Women's значительно расширило свою аудиторию, увеличив количество участниц – с 202 до **543 человек**. Это свидетельствует о высоком интересе к инициативам программы, направленным на поддержку и развитие сотрудниц. В рамках сообщества реализованы проекты, способствующие самовыражению и профессиональному росту, а также улучшению общего благополучия участниц, включая поддержку физического и психологического здоровья.

В 2025 году BI Women's планирует провести 12 мероприятий, 70% которых будут посвящены развитию лидерских качеств. Темы семинаров включают финансовый и эмоциональный интеллект, командообразование, коммуникативные навыки и деловой имидж. Кроме того, среднесрочные цели на 2026–2030 годы включают расширение комьюнити, международное сотрудничество, развитие программ менторства и образовательные инициативы.

ВОВЛЕЧЕННОСТЬ И ЛОЯЛЬНОСТЬ СОТРУДНИКОВ

Наши сотрудники – это основа успеха BI Development. Мы убеждены, что профессионализм, вовлеченность и развитие команды являются ключевыми факторами устойчивого роста Группы. Создавая комфортные условия труда, поддерживая корпоративную культуру и предоставляя возможности для профессионального и личного развития, мы инвестируем в наше главное конкурентное преимущество – наших людей.

МЫ ПРИМЕНЯЕМ МЕТРИКУ eNPS ДЛЯ ИЗМЕРЕНИЯ СТЕПЕНИ ВОВЛЕЧЕННОСТИ И ЛОЯЛЬНОСТИ СОТРУДНИКОВ. ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ ПОЗВОЛЯЕТ НАМ ОЦЕНИТЬ, НАСКОЛЬКО УДОВЛЕТВОРЕНЫ СОТРУДНИКИ УСЛОВИЯМИ ТРУДА И НАСКОЛЬКО ОНИ ГОТОВЫ ПОДДЕРЖИВАТЬ ИЗМЕНЕНИЯ И НОВШЕСТВА ВНУТРИ ГРУППЫ.

В 2024 году мы провели очередное исследование вовлеченности сотрудников с использованием eNPS, получив 74% откликов. Результаты опроса показали, что большинство работников уверены в лидерских позициях Группы на рынке Казахстана. Мы гордимся тем, что Группа BI Development воспринимается как надежная, стабильная и перспективная организация, которая предлагает своим сотрудникам возможности для профессионального роста и развития.

По мнению наших сотрудников, BI Development становится более:

- Развитой/инновационной;
- Узнаваемой на внешнем рынке;
- Стабильной;
- Перспективной для сотрудников;
- Надежной;
- Подражаемой конкурентами.

Отличительной чертой нашей Группы является развитая корпоративная культура, способствующая командной сплоченности. Регулярные мероприятия, такие как тимбилдинг, праздники и спортивные события, усиливают дух команды и способствуют укреплению межличностных связей.

Сотрудники ценят возможность участия в интересных проектах, которые не только способствуют профессиональному росту, но и помогают реализовать жизненные цели.

По мнению наших сотрудников, основные мотиваторы в работе – это:

- **Чувство гордости за развитие города и страны.**
- **Интересные проекты**, которые дают возможность реализовывать творческий потенциал.
- **Справедливое продвижение по карьерной лестнице**, основанное на заслугах и результатах.
- **Профессиональное развитие**, особенно для молодых специалистов, стремящихся получить практический опыт и построить карьеру.
- **Возможность постоянно обучаться** и повышать свою квалификацию в корпоративном университете.
- Корпоративная культура, которая способствует командной сплоченности и поддерживает здоровую рабочую атмосферу.





ЦЕЛИ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЛОЯЛЬНОСТИ СОТРУДНИКОВ

Основываясь на обратной связи наших сотрудников, мы поставили перед собой амбициозные планы для дальнейшего повышения вовлеченности и лояльности персонала:

- Проведение мотивационных встреч с топ-менеджментом, что позволит сотрудникам лучше понять стратегию и перспективы развития Группы.
- Совершенствование процессов адаптации новичков и автоматизации рабочих процессов, что поможет снизить нагрузку на текущих сотрудников.
- Развитие программ обмена опытом между подразделениями, что усилит уважение к труду коллег и укрепит командный дух.

- Автоматизация и упрощение рабочих процессов наряду с продуманными корпоративными мероприятиями, что способствует созданию комфортной и продуктивной рабочей среды и мотивирует сотрудников продолжать карьеру в Группе.

Мы уверены, что поддержание высокой вовлеченности персонала является залогом нашего успеха, и мы продолжим работать над созданием благоприятной и поддерживающей рабочей среды, способствующей профессиональному и личностному росту каждого сотрудника. Мы не просто слушаем – мы реагируем.

БЛАГОПОЛУЧИЕ СОТРУДНИКОВ ● GRI 401-2, 401-3

В BI Development мы создаем комфортные условия для сотрудников, предоставляя широкий спектр социальных льгот и программ поддержки, направленных на улучшение условий труда, обеспечение благополучия и повышение мотивации персонала. В Группе предусматриваются следующие виды социальной поддержки сотрудников:

- Добровольное медицинское страхование
- Ежегодное комплексное медицинское обследование (Check-up)
- Социальный отпуск
- Материальная помощь

- Беспроцентный денежный заем
- Доплата на питание
- Корпоративное обучение
- Скидки на приобретение жилья
- Мотивационные поездки для работников с 10- и 20-летним стажем
- Мотивационные поездки в Японию
- Премияльные выплаты к праздничным событиям
- Детские подарки
- Социальный пакет по принципу «Кафетерий»
- Психологическая помощь сотрудникам

ЛЬГОТЫ И МАТЕРИАЛЬНАЯ ПОМОЩЬ

Группа предоставляет отпуск по уходу за ребенком вне зависимости от пола

сотрудников в соответствии с трудовым законодательством Республики Казахстан.

ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ, ВЗЯВШИХ ОТПУСК ПО УХОДУ ЗА РЕБЕНКОМ, С РАЗБИВКОЙ ПО ПОЛУ, человек

Показатель	2024	2023
Общее количество работников, взявших отпуск по материнству/отцовству	137	174
- Мужчины	1	0
- Женщины	136	174
Общее количество работников, вернувшихся на работу по окончании отпуска по материнству/отцовству	218	222
- Мужчины	0	0
- Женщины	218	222
Количество работников, вернувшихся на работу по окончании отпуска по материнству/отцовству в предыдущем отчетном периоде	222	154
- Мужчины	0	0
- Женщины	222	154
Общее количество сотрудников, вернувшихся на работу по окончании отпуска по материнству/отцовству в предыдущем отчетном периоде и продолжавших работать в течение 12 месяцев после возвращения на работу	25	19
- Мужчины	0	0
- Женщины	25	19
Коэффициент возвращения на работу	159%	128%

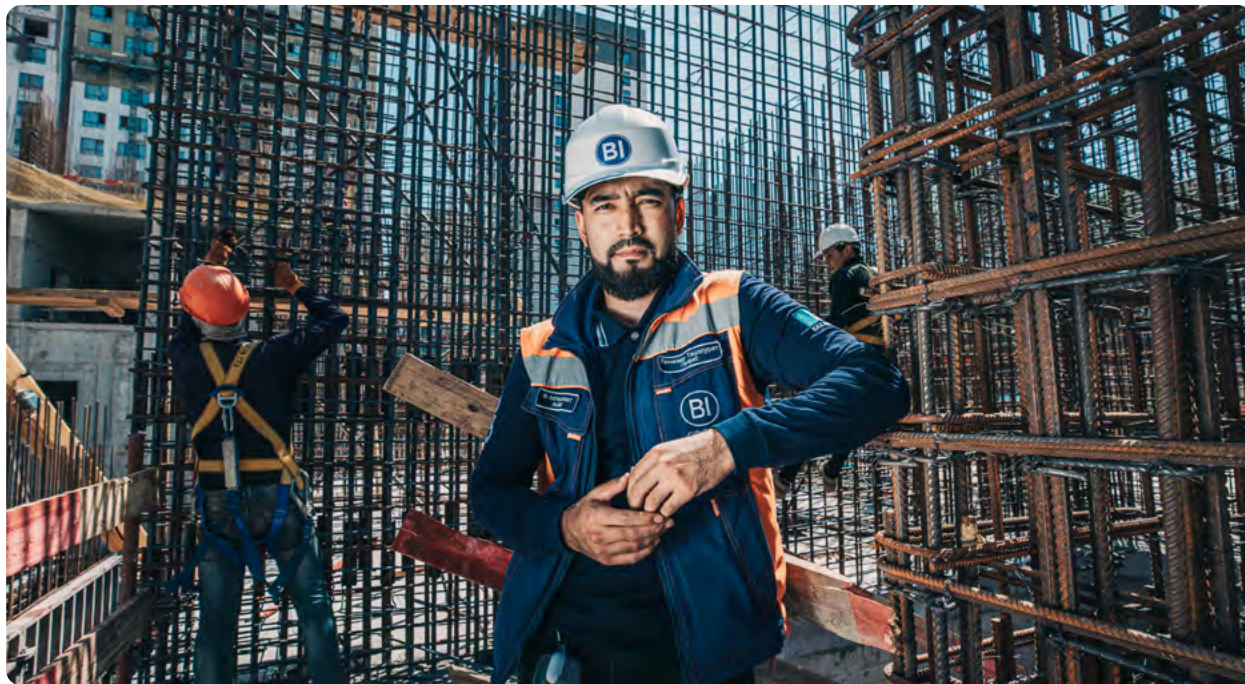
В BI Development мы предоставляем сотрудникам широкий спектр мер социальной поддержки, включая материальную помощь в виде единовременных выплат в случае необходимости срочной финансовой поддержки. Дополнительно работники могут воспользоваться беспроцентным денежным займом в размере двух должностных окладов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

В рамках социальной политики действует программа льготного жилищного финансирования, направленная на улучшение жилищных условий сотрудников, повышение их мотивации и долгосрочное удержание квалифицированных специалистов. Программа предусматривает возможность приобретения жилья на льготных условиях, включая компенсацию 5% банковской комиссии для сотрудников с непрерывным стажем не менее трех лет.

Мы ценим вклад сотрудников в развитие бизнеса и стремимся поощрять их преданность, профессиональные достижения

и многолетний стаж работы. В рамках системы нематериальной мотивации в Группе действует программа мотивационных поездок, направленная на повышение вовлеченности и формирование корпоративной культуры. Сотрудники, посвятившие Группе 10 и 20 лет, получают возможность совершить поездки во Францию и США соответственно. Эти путешествия не только выражают признание заслуг работников, но и способствуют обмену опытом, расширению кругозора и укреплению командного духа.





Кроме того, при выходе сотрудника на пенсию предусматривается выплата ему единовременного пособия в размере одного месячного оклада, что становится признанием вклада работника в развитие Группы. Также Группа обеспечивает страховое покрытие на случай инвалидности.

В ГРУППЕ ДЕЙСТВУЕТ СОЦИАЛЬНЫЙ ПАКЕТ ПО ПРИНЦИПУ «КАФЕТЕРИЙ», ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИЙ СОТРУДНИКАМ ВОЗМОЖНОСТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНО ВЫБРАТЬ ОДИН ВИД УСЛУГИ ИЗ ПРЕДЛОЖЕННОГО ПЕРЕЧНЯ НА ПЕРИОД В 12 МЕСЯЦЕВ. ЧТОБЫ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ДАННЫМ ПАКЕТОМ, СОТРУДНИКИ ДОЛЖНЫ ИМЕТЬ НЕ МЕНЕЕ 3 МЕСЯЦЕВ КОРПОРАТИВНОГО СТАЖА. СОТРУДНИКИ ЗАВОДА MODEX ДОЛЖНЫ ИМЕТЬ КОРПОРАТИВНЫЙ СТАЖ МИНИМУМ 2 ГОДА.

Доступные опции включают в себя:

- Годовую клубную карту в фитнес-зал
- Частичную компенсацию стоимости санаторно-курортных и оздоровительных туристических путевок на территории Казахстана

или за пределами республики, а также оплату операций по медицинским показаниям

- Частичное возмещение оплаты детского сада
- Частичную компенсацию стоимости обучения работника либо его детей в вузах или иных учебных заведениях (вуз, средние специальные учебные заведения, программы BI University, языковые курсы, центры развития, спортивные секции)

BI Development придает первостепенное значение ментальному здоровью и благополучию своих сотрудников, предлагая доступ к специализированным онлайн-платформам для поиска и подбора профессиональных психологов. Для сотрудников BI Development Север доступна платформа Sezim, а для сотрудников BI Development Юг – платформа Эмпатия. Данные платформы обеспечивают сотрудников возможностью участия в видеотренингах и получения консультаций от квалифицированных психологов на трех языках, что позволяет каждому выбрать наиболее удобный формат общения. Помимо этого, сотрудникам предлагается помощь в решении юридических и финансовых вопросов, а также содействие в вопросах, касающихся здорового образа жизни. Особый акцент уделяется конфиденциальности и безопасности, сотрудники имеют возможность рассчитывать на полную анонимность и защиту персональных данных.

В 2024 году Группа предприняла значительные усилия для поддержания социального благополучия сотрудников, организовав ряд важных мероприятий. Среди ключевых инициатив – акции, ориентированные на поддержку социально уязвимых групп населения. В частности, в офисах были установлены боксы от Terlo_charity для сбора одежды, а также ежеквартально проходила благотворительная ярмарка «Қасиетті жұма», направленная на помощь детям с особыми потребностями.

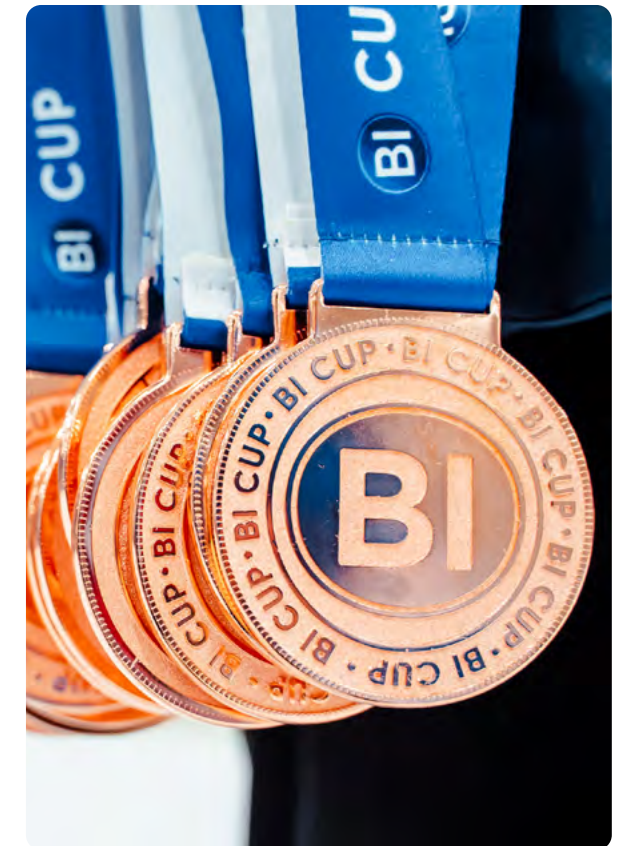
Кроме того, мы активно способствовали продвижению здорового образа жизни, приняв участие в Almaty Marathon 2024, организовав BI Hockey Cup 2024 и BI Weekend в стиле ЗОЖ. Для повышения личной эффективности сотрудников были проведены лекции по таким темам, как тайм-менеджмент, стрессоустойчивость, правильное питание и инвестиции.

Эти мероприятия способствовали созданию гармоничной и поддерживающей рабочей среды, содействуя развитию корпоративной культуры и повышению уровня удовлетворенности сотрудников.

ПЛАНЫ НА БУДУЩЕЕ

В рамках дальнейшей реализации нашей стратегии гендерного равенства мы понимаем, что гендерное равенство является не только вопросом социальной ответственности, но и важным экономическим фактором, способствующим повышению производительности и инновационности нашей Группы.

Устранение гендерного разрыва в оплате труда требует комплексного подхода и активных действий, и поддержка женщин в нашей Группе является одним из приоритетных направлений. Успешное развитие сообщества BI Women's, которое стало важной платформой для обмена опытом и профессионального развития, подтверждает нашу готовность идти к этим целям. Мы также планируем активно делиться примерами успешных инициатив, а также сотрудничать с отраслевыми организациями, направленными на поддержку гендерного равенства.



СИСТЕМАТИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ГЕНДЕРНОМУ РАВЕНСТВУ НЕ ТОЛЬКО ПОВЫСИТ СПРАВЕДЛИВОСТЬ И РАВНЫЕ УСЛОВИЯ ТРУДА, НО И УКРЕПИТ НАШУ ПОЗИЦИЮ КАК ОТВЕТСТВЕННОГО РАБОТОДАТЕЛЯ, ПОДДЕРЖИВАЮЩЕГО РАЗНООБРАЗИЕ И ИНКЛЮЗИЮ. МЫ БУДЕМ ПРОДОЛЖАТЬ АКТИВНО ОТСЛЕЖИВАТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ НАШЕЙ РАБОТЫ И АДАПТИРОВАТЬ СТРАТЕГИИ В СООТВЕТСТВИИ С ЛУЧШИМИ МИРОВЫМИ ПРАКТИКАМИ, ЧТОБЫ ДОБИТЬСЯ ЗНАЧИТЕЛЬНОГО ПРОГРЕССА В ЭТОЙ ВАЖНОЙ ОБЛАСТИ.

Забота о безопасности сотрудников

● GRI 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8, 403-9, 403-10, ● IF-HB-320a.1

В BI Development здоровье, безопасность и благополучие наших сотрудников, подрядчиков и всех, кто находится на наших строительных площадках и объектах, являются нашим абсолютным приоритетом.

Мы придерживаемся принципа **«нулевого травматизма»**, продвигая культуру безопасности среди сотрудников и партнеров. Основные направления политики в области охраны труда:

- 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

Группа принимает на себя обязательства по постоянному совершенствованию стандартов безопасности и охраны труда, обеспечивая их соблюдение на всех уровнях организации.

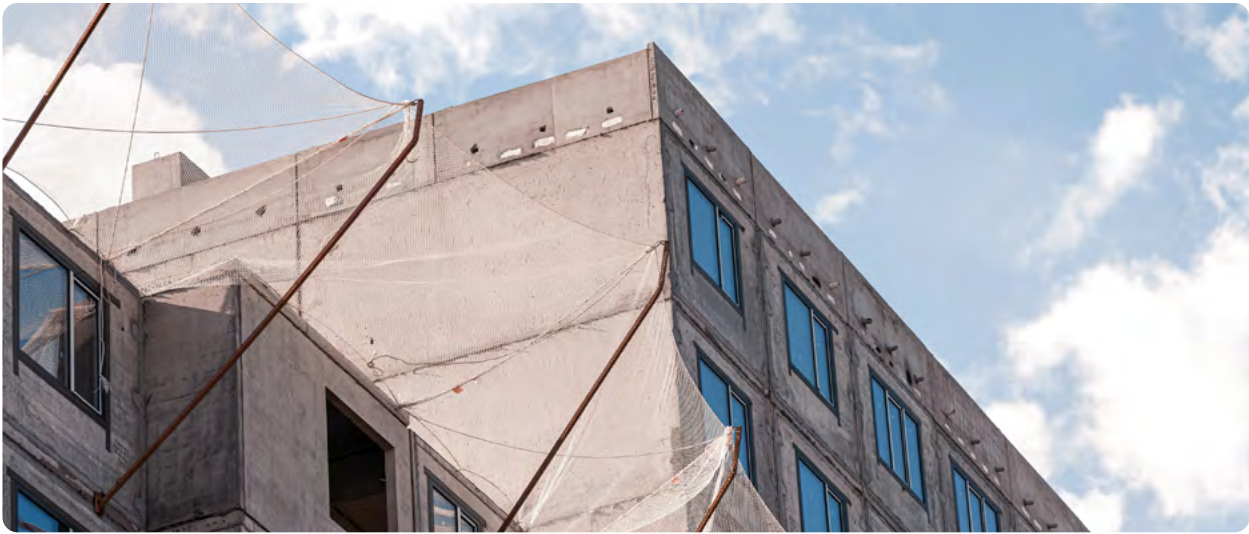


Система управления охраной труда направлена на обеспечение безопасности всех сотрудников, а также подрядных и субподрядных организаций при выполнении работ на строительных площадках Группы. Мы не просто стремимся соблюдать стандарты – мы их устанавливаем, делая акцент на передовые практики и инновации, которые обеспечивают надежную, безопасную и благополучную рабочую среду.

Система управления охраной труда основана на трехступенчатом производственном уровне контроля:

- **Первая ступень контроля:** специалист по БиОТ ежемесячно разрабатывает план инспекций, который согласовывается с руководством. В рамках этого плана специалист проводит целевые проверки рабочих площадок, предохранительных поясов, грузозахватных приспособлений, средств пожарной безопасности, электроинструментов, административно-бытовых помещений, аптек, сосудов под давлением, а также документации по БиОТ.
- **Вторая ступень контроля** осуществляется на основе еженедельных отчетов, которые формируются автоматически и отправляются с портала Opera Build на адрес корпоративной почты всем заинтересованным сотрудникам, в том числе и высшему руководству Группы. На основе еженедельных отчетов Начальник отдела БиОТ прописывает выводы и рекомендации, отправляет их в рассылке по корпоративной почте всем заинтересованным сотрудникам, в том числе и высшему руководству.
- **Третья ступень контроля** осуществляется путем предоставления ежеквартальных отчетов высшему руководству. Рассмотрение вопросов по БиОТ проходит на Совете директоров Группы.

В 2024 ГОДУ СИСТЕМОЙ УПРАВЛЕНИЯ ОХРАНОЙ ТРУДА БЫЛО ОХВАЧЕНО 100% СОТРУДНИКОВ ГРУППЫ.



ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОПАСНОСТЕЙ, ОЦЕНКА РИСКОВ И РАССЛЕДОВАНИЕ ИНЦИДЕНТОВ

Мы применяем системный подход к управлению охраной труда, направленный на выявление и минимизацию рисков, а также предотвращение несчастных случаев. В основе подхода лежит комплексная система

оценки и управления рисками, позволяющая своевременно выявлять потенциальные угрозы, разрабатывать эффективные профилактические меры и обеспечивать безопасные условия труда.

В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ ОПРЕДЕЛЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ КЛЮЧЕВЫЕ РИСКИ В ОБЛАСТИ БЕЗОПАСНОСТИ И ОХРАНЫ ТРУДА		
Падение человека с высоты	Конструкции, используемые для работы на высоте, такие как строительные леса и подмости	• Использование исправных и сертифицированных средств подмащивания (леса, подмости) • Регулярный визуальный осмотр средств подмащивания перед началом работ • Соблюдение требований инструкций при работе на высоте • Использование средств индивидуальной защиты (СИЗ) от падения (например, страховочных привязей, анкерных устройств, уловительных сеток)
	Монтаж металлоконструкций и каркаса	• Использование исправных и сертифицированных подмостей и строительных лесов • Проведение инструктажа для работников • Использование средств защиты от падения и СИЗ
	Возведение наружных стен / внутренних перегородок	• Контроль качества строительных материалов • Проведение инструктажа работников по безопасным методам работы • Использование СИЗ и средств защиты от падения • Соблюдение проектной документации и стандартов безопасности при работе с тяжелыми материалами
	Выставление и монтаж строительных лесов, разгрузка с помощью крана	• Проведение инструктажа для работников по безопасности при разгрузке и установке лесов • Использование средств защиты от падений (пояса, шлемы) • Соблюдение планов производства работ (ППР) по установке и монтажу лесов • Проверка состояния оборудования и техники перед использованием (краны, строительные леса) • Контроль за безопасной разгрузкой и монтажом материалов

Ключевые риски	Источники опасностей	Меры для митигации рисков
Падение материала на человека	Падение лесов и их элементов из- за неправильного монтажа строительных лесов	• Проведение инструктажа по безопасности • Применение средств защиты от падения • Использование СИЗ • Соблюдение ППР при возведении строительных лесов
	Подача строительных материалов на высоту вручную	• Назначение сигнальщиков • Проведение инструктажа • Использование средств коллективной защиты (СКЗ) и СИЗ
ДТП, наезд на людей	Мобилизация техники и бытовых вагонов	• Прохождение технического осмотра в специализированных учреждениях и обязательного предсменного медицинского контроля • Проверка технического состояния перед выездом • Своевременное проведение текущего и планового технического обслуживания
	Завоз и разгрузка свай	• Использование исправных строп, прошедших освидетельствование, и проведение инструктажа • Применение СИЗ
	Устройство земляного полотна (транспортировка тралом тяжелой техники, киркование и надвигка грунта тяжелой техникой, планирование грунта автогрейдером)	• Прохождение предрейсового медицинского осмотра • Соблюдение правил дорожного движения (ПДД) • Осмотр технического состояния транспортного средства
Ожоги	Срубка свай	• Работа с исправным инструментом и соблюдение требований инструкций при работе с ручными и электрическими инструментами • Применение СИЗ • Прохождение технического осмотра в специализированных учреждениях и обязательного предсменного медицинского контроля • Проверка технического состояния перед выездом • Своевременное проведение текущего и планового технического обслуживания • Применение исправных строп, прошедших освидетельствование, и проведение инструктажа
	Взрыв баллонов с пропаном, работающих под давлением	• Своевременное проведение текущего и планового технического обслуживания • Использование исправных строп, прошедших освидетельствование, и проведение инструктажа • Применение СИЗ

Расследование инцидента регламентируются Внутренним регламентом расследования происшествий и Планом аварийного

реагирования на строительном объекте, что обеспечивает оперативность и прозрачность расследований.

ПРОЦЕСС РАССЛЕДОВАНИЯ ВКЛЮЧАЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ЭТАПЫ:

1. Фиксация и уведомление

При возникновении инцидента определяется его степень тяжести и инициируется процесс расследования. В оперативном порядке ответственным лицам направляется устное уведомление для обеспечения своевременного

реагирования. Для информирования сотрудников и руководителей других объектов используется сообщение «Молния», содержащее первичную информацию о причинах и обстоятельствах происшествия, а также фотографии с места инцидента.

2. Анализ и оценка рисков

Для расследования создается специальная Комиссия, которая включает представителей руководства и специалистов по охране труда. В рамках расследования проводится:

- Опрос очевидцев и пострадавших, анализ обстоятельств происшествия.
- Сбор и документирование данных в соответствии с нормативными требованиями.
- Оценка системных факторов, приведших к инциденту.

3. Разработка и внедрение корректирующих действий

По итогам расследования разрабатывается комплекс мер по устранению выявленных рисков. План мероприятий включает:

- Исключение опасных факторов и внедрение инженерных решений.
- Усиление контроля за соблюдением стандартов безопасности.

- Организацию дополнительных инструктажей и обучения персонала. Акт о несчастном случае передается пострадавшему, страховой компании и контролирующим органам.

4. Мониторинг выполнения и контроль эффективности

Реализация корректирующих мероприятий находится на контроле Департамента БиОТ. В случае выявления отклонений руководство оперативно принимает меры для их устранения.

5. Архивация данных

Все материалы расследований архивируются на 45 лет для дальнейшего анализа и совершенствования системы безопасности. В случае ликвидации предприятия документы передаются в государственный архив.

УЧАСТИЕ РАБОТНИКОВ В ВОПРОСАХ ОХРАНЫ ТРУДА

Мы обеспечиваем вовлечение работников в разработку, внедрение и оценку системы управления охраной труда и промышленной безопасностью. Наши сотрудники принимают активное участие через консультации, обсуждения, обучение, а также аудит и проверки строительных объектов.

Для информирования работников и эффективного взаимодействия используются следующие механизмы:

- **Регулярный инструктаж и внутренние документы** – сотрудники получают доступ к актуальной информации о требованиях охраны труда через обучающие сессии, корпоративные стандарты и оперативные оповещения.
- **Производственные планерки и Дни качества** – проводятся не реже одного раза в квартал с участием представителей руководства и рабочих, что позволяет оперативно выявлять и решать вопросы, связанные с безопасностью.

- **Цифровая система Opera Build** – обеспечивает фиксацию и оперативное устранение нарушений охраны труда, а также участие сотрудников в процессе управления рисками.
- **Обучение и повышение квалификации** – работники проходят тренинги по охране труда, включая практические занятия и ознакомление с внутренними стандартами Группы.

БЛАГОДАРЯ ЭТИМ МЕХАНИЗМАМ
МЫ ФОРМИРУЕМ КУЛЬТУРУ
БЕЗОПАСНОСТИ, ГДЕ КАЖДЫЙ
СОТРУДНИК ОСОЗНАЕТ СВОЮ
СОЦИАЛЬНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ
И ВНОСИТ ВКЛАД В СОЗДАНИЕ
БЕЗОПАСНЫХ УСЛОВИЙ ТРУДА.

ГИГИЕНА ТРУДА И ОХРАНА ЗДОРОВЬЯ

Мы применяем широкий спектр средств защиты и технологических решений для обеспечения безопасности своих сотрудников и предотвращения несчастных случаев на строительных объектах. В целях снижения рисков и повышения уровня безопасности на всех этапах работы на строительных площадках мы внедрили следующие методы защиты:

1. Средства индивидуальной защиты (СИЗ):

- Для защиты работников от падений и других рисков при работе на высоте используются **средства защиты от падений**, такие как пояса безопасности, веревки и тросы.
- Применение **средств индивидуальной защиты (СИЗ)**, таких как каски, защитные очки, перчатки, специальная обувь, обеспечивает дополнительную безопасность при выполнении различных строительных работ.

2. Средства подмащивания и строительные леса:

- Для работы на высоте используются **подмости и строительные леса**, которые обеспечивают устойчивую и безопасную рабочую платформу для работников. Все средства подмащивания и леса проходят регулярные проверки на исправность, а перед началом работы проводится их визуальный осмотр для подтверждения безопасности.
- Соблюдаются требования инструкций при работе на высоте, а также используются средства защиты от падения, чтобы обеспечить полную безопасность работников.

3. Уловительные сетки:

- На всех объектах устанавливаются **уловительные сетки**, состоящие из **четырёх рядов**: три горизонтальных и один вертикальный. Эти сетки предотвращают падение строительных материалов и инструментов, снижая риски травм как для работников, так и для посторонних лиц.
- Первый ряд выполняет функцию защитного козырька, а остальные ряды защищают работников во время наружных работ, таких как монолитные и каменные работы.

4. Анемометры:

Для мониторинга погодных условий на строительных площадках используются анемометры. Эти устройства фиксируют максимальные порывы ветра и помогают своевременно принимать меры при штормовых погодных явлениях, что критично для безопасности при работе на высоте и монтаже конструкций.

5. Видеокамеры и датчики для слепых зон:

- Камеры и датчики, установленные на строительной технике, позволяют операторам и машинистам видеть препятствия и другие объекты, находящиеся в слепых зонах, тем самым минимизируя риски аварийных ситуаций.
- Эти устройства значительно повышают безопасность как при выполнении строительных работ, так и при движении строительной техники на площадке.

- Отслеживание выполнения работ** – система предоставляет актуальные данные о ходе строительных процессов, что позволяет контролировать соответствие нормам безопасности.
- Управление ресурсами и взаимодействие с подрядчиками** – интеграция с подрядными организациями обеспечивает оперативное реагирование на инциденты и соблюдение стандартов охраны труда.
- Сокращение сроков устранения замечаний** – автоматизированное отслеживание исправления выявленных нарушений повышает скорость устранения проблем.
- Централизованное хранение данных по строительным проектам** – доступ к информации о безопасности обеспечивается в единой системе, что исключает дублирование и потери данных.



СИСТЕМА ИДЕНТИФИКАЦИИ СОТРУДНИКОВ НА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТАХ

Для обеспечения безопасности на строительных площадках введена система сканирования идентификационных карт. Каждый сотрудник, подрядчик и посетитель обязан иметь персональную карту с полной информацией о владельце.

Процесс верификации включает предварительное согласование и загрузку необходимых

документов на специализированную платформу, что гарантирует:

- Контроль доступа к объекту только для лиц, ознакомленных с правилами безопасности.
- Отслеживание количества работников и посетителей на площадке в режиме реального времени.
- Улучшение управления персоналом и оперативное реагирование в случае ЧС.

КОМПЛЕКСНАЯ ЦИФРОВАЯ СИСТЕМА OPERA BUILD

Для эффективного контроля и мониторинга процессов безопасности и охраны труда внедрена цифровая платформа Opera Build. Это IT-решение автоматизирует управление строительными объектами, охватывая более 300 проектов и поддерживая свыше 2000 активных пользователей. Система интегрирована с другими корпоративными платформами, такими как 1С и УСП, что минимизирует ручной ввод данных, снижает вероятность ошибок и обеспечивает прозрачность процессов.

Opera Build – это:

- Мониторинг нарушений техники безопасности в режиме реального времени** – выявленные случаи фиксируются в системе с указанием точного времени и места происшествия.
- Фото- и видеофиксация нарушений** – специалисты могут загружать материалы, подтверждающие выявленные несоответствия.
- Выявление и управление рисками** – обнаруженные риски в области БиОТ фиксируются в системе Opera Build и автоматически направляются ответственным ИТР для оперативного реагирования.

ЗАБОТА О ЗДОРОВЬЕ СОТРУДНИКОВ

Мы придерживаемся комплексного подхода к обеспечению безопасности труда и укреплению здоровья сотрудников. В 2024 году общая сумма инвестиций в охрану труда и здоровья сотрудников составила **6,3 млрд тенге**. Эти средства направлены на проведение медицинских осмотров, обеспечение работников специализированной защитной одеждой, приобретение страховых полисов, аттестацию рабочих мест, предоставление медицинских отпусков в санатории, а также проведение различных программ обучения по вопросам производственной безопасности.

В рамках корпоративной политики мы реализовали следующие инициативы:

Медицинская поддержка – BI Development предоставляет всем сотрудникам возможность участия в программе добровольного медицинского страхования. Также ежегодное комплексное медицинское обследование (Check-up) доступно для сотрудников старше 30 лет с корпоративным стажем не менее одного года и уровнем квалификации не ниже «Высококвалифицированный специалист».

Диагностика онкозаболеваний – сотрудники в возрасте от 35 до 65 лет, имеющие корпоративный стаж не менее трех месяцев, проходят обследование на онкомаркеры. Все расходы покрываются Компанией.

Профилактика профессиональных заболеваний – регулярные медицинские осмотры,

направленные на раннее выявление заболеваний, связанных с рабочими условиями.

2024 среди 1867 сотрудников, прошедших ежегодный медицинский осмотр, **случаев профессиональных заболеваний не зафиксировано**. Этот показатель отражает результативность реализуемых Компанией мер в сфере гигиены труда и охраны здоровья.

ОБУЧЕНИЕ РАБОТНИКОВ В ОБЛАСТИ БЕЗОПАСНОСТИ И ОХРАНЫ ТРУДА

Обучение сотрудников в области охраны труда и промышленной безопасности является неотъемлемой частью системы управления безопасностью в BI Development. Программы разработаны с учетом требований законодательства и передовых международных практик, что позволяет формировать культуру безопасного труда и снижать риски на рабочих местах.

Обучающие программы охватывают широкий спектр тем, включая промышленную безопасность, работу на высоте, охрану труда, пожарную безопасность, а также правила работы с грузоподъемными и строительными механизмами. Обучение проводится в различных форматах, включая очные тренинги в корпоративном университете BI University, онлайн-курсы на платформе Opera Build, а также интерактивные модули и практические занятия. Такой подход обеспечивает доступность и эффективность обучения для всех категорий работников.

ВСЕ НОВЫЕ СОТРУДНИКИ ГРУППЫ В ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ ПРОХОДЯТ ОБУЧЕНИЕ ПО ПРОГРАММЕ BEGIN, ВКЛЮЧАЮЩЕЙ КУРС «БЕЗОПАСНОСТЬ И ОХРАНА ТРУДА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ». ДАННЫЙ КУРС НАПРАВЛЕН НА ФОРМИРОВАНИЕ У РАБОТНИКОВ НЕОБХОДИМЫХ ЗНАНИЙ И НАВЫКОВ ДЛЯ БЕЗОПАСНОЙ РАБОТЫ НА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТАХ.

Обучение по программе **Begin** способствует:

- Повышению осведомленности о потенциальных рисках и мерах их предотвращения.
- Развитию практических навыков, включая оказание первой помощи и правильное использование средств индивидуальной защиты.
- Снижению уровня производственного травматизма за счет подготовки сотрудников к действиям в экстремальных ситуациях.
- Формированию культуры безопасности, где каждый работник осознает личную ответственность за свою безопасность и безопасность коллег.

В 2024 ГОДУ 100% ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТАВА ГРУППЫ ПРОШЛИ ОБУЧЕНИЕ ПО ВОПРОСАМ БЕЗОПАСНОСТИ И ОХРАНЫ ТРУДА.

Более того, у нас реализуются программы повышения квалификации, охватывающие новые технологии, международные практики, лидерские навыки и специфику работы на строительных объектах. В 2024 году топ-менеджеры BI Development прошли обучение в Японии, изучив передовые технологии для повышения безопасности и эффективности строительства. Ежегодно проводится тренинг Big Engineering Level для повышения квалификации сотрудников в области охраны труда. Такой системный подход к обучению снижает риски на рабочих местах и укрепляет культуру безопасности, где каждый сотрудник осознает свою ответственность за соблюдение стандартов в области безопасности и охраны труда.



ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ТРАВМАТИЗМ

В 2023 и 2024 годах в BI Development **не зафиксировано ни одного случая смертельного травматизма и производственных травм с временной потерей трудоспособности** среди сотрудников Группы, а также среди работников, не являющихся ее штатными

сотрудниками, но чья деятельность и/или рабочее место находятся под контролем BI Development. Это достижение подтверждает эффективность внедренных систем безопасности и демонстрирует нашу приверженность принципу «нулевого травматизма».

ПЛАНЫ В ОБЛАСТИ БЕЗОПАСНОСТИ И ОХРАНЫ ТРУДА НА 2025 ГОД И СРЕДНЕСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ

Мы продолжим придерживаться высоких стандартов безопасности и охраны труда, обеспечивая надежные и безопасные условия для всех участников рабочего процесса. В рамках стратегии развития Группы разработан комплексный план по дальнейшему совершенствованию системы БиОТ.

Ключевые приоритеты:

- **Сохранение нулевого уровня травматизма** – принятие мер для предотвращения чрезвычайных ситуаций и инцидентов на всех этапах производственных процессов.
- **Формирование культуры безопасности** – создание условий, в которых сотрудники и партнеры Группы разделяют и поддерживают культуру безопасной, качественной и ответственной деятельности.

- **Оценка и управление рисками** – системный анализ рисков в области безопасности и охраны труда с оперативным информированием сотрудников и бизнес-партнеров.
- **Постоянное совершенствование системы менеджмента** – регулярный мониторинг, аудит и анализ результатов для непрерывного улучшения интегрированной системы управления БиОТ.
- **Обучение и развитие персонала** – организация обучающих программ, направленных на повышение компетентности и осведомленности сотрудников в области БиОТ.
- **Превентивные программы** – реализация инициатив, направленных на обеспечение безопасных условий труда и предотвращение ущерба здоровью сотрудников.

Права человека

GRI 2-23, 2-24, 406-1

В соответствии с нашими корпоративными ценностями и стратегическими приоритетами мы осознаем значимость соблюдения прав человека на всех уровнях нашей деятельности. Мы строго соблюдаем международные нормы прав человека и трудовые права сотрудников, продвигая в своей деятельности прозрачность и культуру уважения, честности и справедливости. Мы нацелены 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.

Наши усилия по защите прав человека выражаются в следующих направлениях:

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

Мы привержены защите прав работников, что включает в себя несколько ключевых аспектов. В первую очередь мы исключаем любые формы притеснения и дискриминации, проявляющиеся по признакам пола, языка, расовой или религиозной принадлежности, сексуальной ориентации и гендерной идентичности. Это позволяет создать условия, в которых каждый сотрудник чувствует себя безопасно и уважительно. Кроме того, наша Группа категорически не использует детский и принудительный труд в своей деятельности. Мы придерживаемся строгих стандартов, обеспечивая, чтобы все работники были трудоустроены на добровольной основе и получали справедливую оплату за свой труд. Мы верим, что такие инициативы укрепляют нашу корпоративную культуру и создают более справедливые и гуманные условия труда для всех работников.

Мы придаем особое значение созданию безопасных и здоровых условий труда для всех сотрудников и подрядчиков. Наша Группа активно работает над улучшением мер по охране труда и безопасности, обеспечивая каждую рабочую площадку необходимыми ресурсами и поддержкой.

Для повышения уровня защиты прав работников мы внедрили внутренние системы, которые обеспечивают анонимность при сообщении о возможных нарушениях. Система внутреннего обращения предоставляет нашим сотрудникам возможность выражать свое беспокойство и делиться проблемами без страха перед негативными последствиями.

ГРУППА ПОДДЕРЖИВАЕТ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ СВОИХ СОТРУДНИКОВ В ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ, ОТРАЖАЮЩИХ ИХ ИНТЕРЕСЫ. МЫ ОБЕСПЕЧИВАЕМ ВОЗМОЖНОСТЬ НАШЕГО ПЕРСОНАЛА ЗАНИМАТЬСЯ РАЗЛИЧНЫМИ ВИДАМИ ОБЩЕСТВЕННОЙ И БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ УСЛОВИИ, ЧТО ЭТО НЕ ПРОТИВОРЕЧИТ ИХ СЛУЖЕБНЫМ ОБЯЗАННОСТЯМ И ИНТЕРЕСАМ ОБЩЕСТВА.

Защита прав человека находятся в центре нашей корпоративной ответственности. Мы стремимся не только соответствовать международным стандартам, но и быть лидерами в этой области, продолжая развивать культуру соблюдения прав человека и социальной ответственности в каждом аспекте нашей работы. Создание этичной и безопасной рабочей среды остается неотъемлемой частью нашей миссии и стратегии, что, в свою очередь, отражает наши ценности и способствует устойчивому развитию как нашей Группы, так и общества в целом.

Социальная ответственность

СОЗДАНИЕ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ДЛЯ ЖИЗНИ И РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ

Создавая проекты Бигвилль, мы стремимся не только строить квадратные метры, но и формировать полноценную городскую среду, где жители могут вести сбалансированную и насыщенную жизнь в шаговой доступности от важных объектов инфраструктуры. Благодаря удобному расположению ключевых социальных объектов в пределах жилых

комплексов жители экономят значительное количество времени и получают доступ к качественным услугам, что напрямую влияет на их благополучие. Такая организация среды позволяет жителям Бигвилль ежегодно экономить более 300 часов, которые они могут посвятить более важным аспектам своей жизни, таким как семья, здоровье и саморазвитие.

В шаговой доступности	Экономия времени на дорогу (ч. в в год)	Преимущества для жителей и общества
Детский сад	80 ч.	Для семей, проживающих в Bigville, в радиусе пешеходной доступности не более 10–15 минут расположены детские сады Aldi BI, что значительно экономит время родителей.
Школа	100 ч.	Для семей, проживающих в Bigville, в радиусе пешеходной доступности не более 10–15 минут расположены школы Binom/Quantum, что экономит время родителей, избавляя от необходимости использовать транспорт.
Фитнес-клуб	32 ч.	Фитнес-клубы в пешей доступности способствуют развитию здорового образа жизни среди жителей и улучшению общего состояния здоровья.
Супермаркет	32 ч.	Супермаркеты, расположенные в пешей доступности от жилых кварталов Bigville, позволяют жителям экономить время на ежедневных покупках и делают повседневную жизнь более комфортной и удобной.
Медицинский центр	16 ч.	Медицинские центры, расположенные в радиусе 15–20 минут пешком, обеспечивают доступность медицинских услуг и способствуют повышению общего благополучия и безопасности жителей.
Общественные мероприятия	32 ч.	Соседские центры YOUTRT и комьюнити-центры, расположенные в пешей доступности, предоставляют жителям возможности для участия в культурных и социальных мероприятиях, укрепляя связь в сообществе.
Прогулочные аллеи	16 ч.	Озелененные общественные пространства, такие как пешеходные аллеи и скверы, служат местом отдыха и общения для жителей, создавая атмосферу взаимопомощи и содействуя развитию добрососедских отношений.

ИНКЛЮЗИВНАЯ И БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА

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

Основные элементы безбарьерной среды в проектах Бигвилль:

- Беспрепятственный доступ:** внутренние стандарты проектирования исключают использование подъемников, обеспечивая



- свободное передвижение по территории жилых комплексов.
- **Пандусы и перила:** установлены пандусы шириной не менее 1200 мм с уклоном до 8%, оборудованные перилами на высоте 700 и 900 мм для безопасного перемещения.
 - **Единый уровень пола:** входные группы и лифтовые холлы спроектированы без перепадов высот, что исключает необходимость лестниц и подъемников, облегчая доступ для людей на инвалидных колясках.
 - **Продуманные размеры и эргономика:** тамбуры, лифтовые кабины и холлы

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ

Мы осознаем, что доступность жилья играет важную роль в улучшении качества жизни и социального благополучия, поэтому активно работаем над созданием условий, упрощающих процесс приобретения недвижимости для наших клиентов. В условиях нестабильности финансового рынка мы стремимся создать благоприятные условия для приобретения недвижимости, предлагая клиентам комплексные и доступные финансовые решения.

В 2024 году доля продаж с использованием ипотечных программ составила **29,5%**, что на **8%** больше по сравнению с предыдущим годом. В 2025 году мы ожидаем, что общий объем продаж с применением финансовых инструментов достигнет **500 млрд тенге**, что подтверждает высокий спрос на наши ипотечные решения и успешность партнерских программ с банками второго уровня Казахстана.

Для того чтобы сделать покупку недвижимости доступной для наших клиентов, мы разработали широкий спектр инструментов, включая гибкие ипотечные программы, партнерские кредитные продукты и уникальные механизмы финансирования.

Программы и инициативы:

- **Big Tandau** – гибкая рассрочка на 60 месяцев от BI Finance. Это уникальное предложение на рынке, которое кардинально меняет возможности покупки недвижимости.

адаптированы для комфортного передвижения на инвалидных и детских колясках, а кнопки управления лифтами расположены на удобной высоте (850–1200 мм) для самостоятельного использования.

Такой подход позволяет нам создавать среду, которая не только удобна для большинства, но и доступна для всех. Включение элементов безбарьерного дизайна способствует улучшению качества жизни всех наших жителей, предоставляя им возможность жить и развиваться в безопасной и комфортной обстановке.

Мы предлагаем клиентам приобретать квартиру с минимальными ежемесячными платежами и удобными годовыми выплатами. Тем самым наши клиенты распределяют финансовую нагрузку равномерно, что делает процесс оплаты максимально комфортным.

- **Партнерские ипотечные программы** предлагают сниженные процентные ставки от 0,1 до 17%, что позволяет приобрести жилье на более выгодных условиях. Включают гибкие условия оплаты, такие как минимальный первоначальный взнос от 20% и удобный график платежей, что делает покупку недвижимости доступной для широкого круга клиентов.
- **Цифровая ипотека** – мы первые в Казахстане, кто запустил сервис цифровой ипотеки, который позволяет оформить ипотеку полностью онлайн. Этот инновационный сервис сокращает сроки рассмотрения заявки и упрощает процесс получения кредита, обеспечивая клиентам удобство и скорость при оформлении ипотеки.
- **Поддержка государственных программ** – как социально ответственная компания, мы также участвуем в реализации государственных ипотечных программах, направленных на улучшение жилищных условий. Эти программы предлагают выгодные условия, адаптированные под разные категории заемщиков, и помогают нашим клиентам приобрести жилье на доступных условиях.

- **Программа Trade-in** – предлагает клиентам удобное решение для обмена старой недвижимости на новую. Она гарантирует продажу текущего жилья по конкурентной цене, а также помогает сократить финансовую нагрузку за счет выгодных ипотечных

условий. Это не только упрощает процесс улучшения жилищных условий, но и дает возможность обновить жилой фонд без дополнительных сложностей, обеспечивая доступность и удобство на всех этапах покупки.

СОЦИАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ ● GRI 203-1, 203-2

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. Наши инвестиции направлены на создание комфортной, устойчивой городской среды и развитие социальной инфраструктуры.

ИНВЕСТИЦИИ ВО ВНЕШНИЕ СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ В 2024 ГОДУ

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

Развитие социальной инфраструктуры

Экстренная помощь пострадавшим от паводков

В апреле 2024 года Казахстан столкнулся с крупнейшими за последние 80 лет паводками, которые затронули девять регионов страны. В ответ на чрезвычайную ситуацию компания BI Development оперативно откликнулась и оказала комплексную помощь пострадавшим районам. Компания предоставила строительную и специальную технику, а также квалифицированный персонал для проведения срочных восстановительных работ. В общей сложности на ликвидацию последствий паводков компания BI Development выделила 3,33 миллиарда тенге, которые были направлены на восстановление разрушенной инфраструктуры, включая ремонт жилых домов и восстановление дорог.

От лица Холдинга BI Group были предоставлены бесплатное жилье и необходимые ресурсы для каждой пострадавшей области. В Актюбинской области были выделены 61 дом и 14 квартир, в Атырауской области – 3 дома и 13 километров дамбы. В Западно-Казахстанской области Группа обеспечила 50 квартир и предоставила технику на сумму 85 миллионов тенге для проведения восстановительных работ. Компания не только успешно восстановила важнейшие объекты инфраструктуры, но и всесторонне поддержала местных жителей, обеспечив их необходимыми ресурсами и гарантировав безопасность на всех этапах восстановительных работ. Этот проект стал ярким проявлением социальной ответственности, обеспечив поддержку 184 семьям. Компания продемонстрировала свою способность оперативно реагировать на чрезвычайные ситуации и активно оказывать помощь гражданам в трудные времена.

Реновация ветхого жилья: проект Taugul

В 2024 году успешно завершился долгосрочный проект реновации ветхого жилья, осуществленный в тесном сотрудничестве с акиматом города Алматы. Проект, начавшийся в 2019 году, включал снос пяти домов, которые находились в чрезвычайно аварийном состоянии. В процессе реализации проекта компания BI Development взяла на себя ответственность за строительство нового жилого комплекса Taugul в развитом районе Алматы по улице Сулейменова. В рамках реновации 41 семья была временно переселена в арендное жилье, с полной оплатой аренды на период проживания, что позволило минимизировать неудобства для людей. После завершения строительства жилого комплекса Taugul все переселенцы вернулись в обновленные, безопасные и комфортные квартиры, спроектированные с учетом современных стандартов и требований. Этот проект стал важным шагом в улучшении жилищных условий и создании устойчивой городской среды, в которой каждый житель может чувствовать себя безопасно и комфортно.



Проект «Тропы счастья»

Одним из приоритетных проектов по улучшению городской инфраструктуры стал проект «Тропы счастья», направленный на благоустройство природных троп в горах города Алматы. В рамках проекта были установлены биотуалеты, скамейки и лестницы, обеспечивающие безопасность и комфорт для горожан и туристов, активно использующих эти тропы для прогулок и активного отдыха. Этот проект отражает нашу приверженность развитию города как места для активного отдыха, здоровья и гармонии с природой.



Благоустройство городских территорий

В 2024 году компания BI Development также активно инвестировала в развитие социальной инфраструктуры, включая прокладку и модернизацию инженерных сетей. В рамках этой деятельности были выполнены работы по строительству трансформаторных подстанций (ТП), распределительных пунктов (РП), наружных водопроводных канализаций (НВК), тепловых сетей (ТС), а также ливневых канализаций. Все эти работы были осуществлены за счет Компании и после завершения переданы в эксплуатацию местным властям, что способствует улучшению городской инфраструктуры и обеспечению устойчивого развития территорий.

Кроме того, BI Development инвестировала в создание и благоустройство зеленых зон. Были построены и переданы на баланс городу Астане несколько скверов и аллей, среди которых:

- Сквер по улице Сарайшык, ЖК «Атлант»;
- Сквер по улице Турара Рыскулова, ЖК Nexro City;
- Сквер по улице Туркестан, ЖК «Парк Авеню»;
- Сквер по проспекту Кабанбай батыра, ЖК «Поколение»;
- Сквер по проспекту Кабанбай батыра, ЖК «Премьера».

Все скверы благоустроены с озеленением, а также оснащены скамейками, урнами, детскими игровыми системами, качелями и другими элементами, которые создают комфортную и безопасную среду для отдыха горожан.

Поддержка массовых спортивных мероприятий

Мы активно поддерживаем спортивные мероприятия, которые не только развивают туризм и способствуют здоровому образу жизни, но и вносят вклад в экономику и социальное благополучие. В 2024 году BI Development стала спонсором и партнером крупнейших спортивных событий:

- **BI Group Ironman Kazakhstan** – международное событие, собравшее атлетов из 60 стран, способствующее популяризации спорта и туризма.
- **Almaty Marathon 2024** – марафон, объединивший более 15 000 участников, поддерживающий культуру здорового образа жизни.
- **Samarkand Marathon 2024** – марафон, который привлек более 6 000 бегунов и способствовал развитию спортивного туризма в Центральной Азии.

Кроме того, в 2025 году будет организован BI Group Marathon, который станет не только важным событием для укрепления корпоративной культуры, но и поддержит проект благотворительного фонда BI-Жұлдызай.



Поддержка образования

В 2024 году BI Development профинансировала строительство новой пристройки на 200 учеников к школе имени Кемеля Токаева в г. Уштобе Алматинской области. Проект реализован в сотрудничестве с акиматом региона и компанией BI Construction & Engineering в рамках программы по ликвидации трехсменного обучения. Новая пристройка включает 8 специализированных учебных кабинетов (физика, химия, информатика, мультимедиа и др.), спортивный и актовый залы, библиотеку и другие необходимые помещения. Здание спроектировано с учетом принципов инклюзии, оснащено лифтом и адаптировано для маломобильных групп населения. Объект отличается продуманным благоустройством: озеленение с автоматическим поливом, зоны отдыха, VR-кабинет и художественное оформление внутренних пространств. Благодаря реализации проекта учащиеся получили доступ к современным условиям для обучения и развития.

Также в 2024 году при поддержке BI Development реализован уникальный благотворительный проект – строительство Центра детского творчества имени Курмангазы в городе Физули (Азербайджан).

Центр площадью 2 700 м² рассчитан на 600 посещений в день и оснащен современными кабинетами для занятий вокалом, музыкой, робототехникой, 3D-моделированием, веб-дизайном, фото- и видеосъемкой, ремеслами, спортом и хореографией. Этот проект стал важным вкладом в развитие образования и творческого потенциала детей, а также символом дружбы и сотрудничества между народами Казахстана и Азербайджана.

Поддержка культуры

При финансовой поддержке BI Development реализован проект по строительству крупнейшего в стране ипподрома в городе Шымкенте. Новый ипподром в районе Бозарык стал современной площадкой для проведения национальных конных видов спорта и тренировок будущих спортсменов. Просторная территория площадью 39 гектаров включает скаковую дорожку длиной 2 012 метров, конюшни на 54 лошади, манеж, конкурное и кокарное поля, трибуну на 1 500 зрителей, парковку, ветеринарный блок, зеленую зону с насаждениями, а также все необходимое для комфортного и безопасного пребывания спортсменов, лошадей и зрителей. Проект стал важным вкладом в развитие культурного наследия и популяризацию конного спорта в регионе.

Партнерство в сфере бизнеса и недвижимости

BI Development активно поддерживает мероприятия и форумы, направленные на развитие бизнеса и укрепление деловых связей. В 2024 году BI Development стала генеральным партнером крупнейших форумов и бизнес-мероприятий:

- **CREW Central Asia 2024** – форум, посвященный коммерческой недвижимости

в Центральной Азии, где обсуждались актуальные вопросы управления и строительства.

- **New Vision Forum 2024** – крупнейший бизнес-форум Евразии, проводящийся по инициативе Nobel Fest, который собрал более 50 спикеров и инвесторов.
- **Be Woman Forum 2024** – форум, направленный на поддержку женщин в бизнесе и обсуждение важных социальных и экономических вопросов.

ПОДДЕРЖКА МЕСТНЫХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ И РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ GRI 204-1

Мы осознаем важность поддержки местного сообщества как один из ключевых элементов своей стратегии и отдаем приоритет закупкам у местных поставщиков при соблюдении ими высоких стандартов качества и надежности. Такой подход позволяет не только поддерживать локальный бизнес, но и минимизировать углеродный след за счет сокращения транспортных издержек.

Важной частью нашей стратегии является активное взаимодействие с партнерами и поставщиками. Для укрепления сотрудничества и обеспечения прозрачности мы регулярно проводим форумы с участием ключевых заинтересованных сторон, включая поставщиков. Эти мероприятия предоставляют возможность партнерам не только познакомиться с нашими стратегическими инициативами, но и обсудить важные вопросы, связанные

с качеством продукции, поставками и соблюдением стандартов. В 2024 году было проведено 12 форумов с партнерами по ключевым строительным решениям, включая каменную кладку, отделочные работы, наружные сети и электро-монтажные работы, окна и витражи, двери, монтаж лифтов и металлоконструкций, фасады, благоустройство и озеленение. Эффективное взаимодействие с партнерами способствует укреплению репутации BI Development как ответственного и открытого игрока на рынке и помогает лучше понимать и учитывать мнения и ожидания наших поставщиков, что, в свою очередь, содействует успешному выполнению закупок и поддержке локального бизнеса.

В 2024 году **69%** наших партнеров составили отечественные компании, что подчеркивает нашу приверженность принципам устойчивого развития.

ДОЛЯ ТОВАРОВ РАБОТ И УСЛУГ (ТРУ), ЗАКУПЛЕННЫХ У ОТЕЧЕСТВЕННЫХ ПОСТАВЩИКОВ, %

Показатель	Ед. измерения	2024	2023
Кол-во поставщиков, всего	ед.	1 735	1 086
Общая сумма закупок	млрд тенге	423	272
Кол-во местных поставщиков, всего	ед.	428	579
Сумма закупок у местных	млрд тенге	297	156
%, по кол-ву	%	25%	53%
%, по сумме	%	69%	57%

В рамках дальнейшего развития устойчивой закупочной системы мы планируем:

- Оценку поставщиков по ESG-критериям и мониторинг их соответствия стандартам устойчивого развития;

- Внедрение Кодекса этики поставщиков с акцентом на ответственное ведение бизнеса;
- Расширение программ поддержки локальных производителей и развитие новых партнерств.



Благотворительность

Благотворительная деятельность в Группе основана на идее о том, что настоящий успех компании измеряется не только финансовыми показателями, но и умением делиться тем, что мы имеем, с теми, кто в этом нуждается. Именно поэтому благотворительность занимает важное место в нашей корпоративной культуре и является одним из основных направлений социальной ответственности Группы.

Один из ключевых аспектов нашей благотворительной деятельности – многолетнее сотрудничество с корпоративным фондом BI-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. Основная миссия фонда – содействие

социальной поддержке и адаптации этих детей, помощь в развитии навыков, необходимых для успешной интеграции в социум. Попечительский совет фонда состоит из акционеров холдинга BI Group, а исполнительным органом выступают директор и команда фонда.

BI DEVELOPMENT НА ПРОТЯЖЕНИИ ВСЕГО ВРЕМЕНИ СУЩЕСТВОВАНИЯ ФОНДА **БИ-ЖҰЛДЫЗАЙ** ОСТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ ЕГО КЛЮЧЕВЫХ СПОНСОРОВ, ЧТО ПОЗВОЛЯЕТ РЕАЛИЗОВЫВАТЬ ЗНАЧИМЫЕ ПРОЕКТЫ И МЕРОПРИЯТИЯ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА ПОДДЕРЖКУ ДЕТЕЙ С ОСОБЫМИ ПОТРЕБНОСТЯМИ ПО ВСЕМУ КАЗАХСТАНУ.

ОСНОВНЫЕ ДОСТИЖЕНИЯ ФОНДА БИ-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.

КЛЮЧЕВЫЕ ИНИЦИАТИВЫ 2024 ГОДА

При поддержке BI Development фонд BI-Жұлдызай реализовал ряд социально значимых проектов:

- **Фестиваль детского творчества «Жұлдызай»** – платформа для развития и демонстрации творческих способностей детей.
- **Национальные инклюзивные игры «Жұлдызай»** – спортивные соревнования, способствующие социальной интеграции и физическому развитию детей с особыми потребностями.
- **Проект «Менторство»** – проведение мастер-классов ведущими детскими

хирургами мира и осуществление инновационных операций для детей с ортопедическими патологиями.

- **Медицинская реабилитация** – программы восстановления для детей с особыми образовательными потребностями в Астане, Алматы, Шымкенте и Атырау.
- **День именинника в ЦСО «Нурлы Жүрек», г. Астана** – мероприятие для детей, оставшихся без попечения родителей, направленное на создание праздничной атмосферы и поддержку.



БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОТРУДНИКОВ

Сотрудники BI Development активно участвуют в социальных инициативах:

- **Ежемесячные добровольные отчисления** в фонд BI-Жұлдызай.

- **Акция «Дорога в школу»** – сбор школьных принадлежностей для детей.
- **Проект «Елка желаний»** – исполнение новогодних желаний детей.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ПРИЗНАНИЕ

Благодаря поддержке BI Development фонд BI-Жұлдызай достиг значительных успехов:

- **Премия «Алтын шипагер»** в сфере реабилитации.

- **Присуждение высшей категории** за соответствие национальным стандартам здравоохранения.

ПЛАНЫ НА БУДУЩЕЕ

Фонд BI-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.

03

ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

(1) Изменение климата и инновации92

 Выбросы парниковых газов.....92

 Снижение углеродного следа
 и адаптация к изменению климата93

 Энергоэффективность.....96

 Инновации и передовые технологии
 в строительной индустрии100

(2) Забота об окружающей среде101

 Управление отходами101

 Бережливое производство102

 Инициативы по управлению отходами
 и оптимизации ресурсов103

 Охрана водных ресурсов105

 Охрана атмосферного воздуха106



BI Development реализует системный подход к управлению воздействием на окружающую среду, интегрируя экологические принципы в операционную деятельность и стратегическое планирование. Мы стремимся к снижению экологического следа нашей деятельности за счет эффективного управления ресурсами, минимизации отходов, внедрения энергоэффективных технологий и повышения экологической ответственности среди сотрудников и партнеров.

В 2024 году Группа 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.

В 2024 году мы достигли значительно-го сокращения косвенных энергетических (Охват 2) выбросов ПГ на 24% по сравнению с 2023 годом. Это достижение стало возможным благодаря комплексному подходу к внедрению энергоэффективных технологий

и усовершенствованию практик энергопотребления. Мы продолжаем стремиться к улучшению наших экологических показателей и внедрению лучших практик в области энергосбережения.

КОСВЕННЫЕ ВЫБРОСЫ ПАРНИКОВЫХ ГАЗОВ (ОХВАТ 2), тонн CO₂-экв

Виды парниковых газов Охват 2	2024	2023
CO ₂	13 314	17 473

* Компанией был выбран территориальный метод оценки косвенных энергетических выбросов ПГ.

** Данные рассчитаны по Методике, указанной в Руководстве по охвату 2 GHG Protocol Scope 2 Guidance.

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

Изменение климата и инновации

ВЫБРОСЫ ПАРНИКОВЫХ ГАЗОВ ● GRI: 305-1, 305-2

В 2024 году Группа сделала важный шаг на пути к устойчивому развитию, впервые раскрыв информацию о выбросах парниковых газов Охвата 1 и 2. Этот шаг направлен на повышение прозрачности и укрепление контроля за экологическим воздействием нашей деятельности.

Раскрытие этих данных отражает нашу приверженность экологической ответственности и позволяет более эффективно управлять ресурсами, минимизируя углеродный след и поддерживая устойчивые практики в строительстве.

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

Виды парниковых газов Охват 1	2024	2023
CO ₂	3 368	2 608
CH ₄	17	14
N ₂ O	18	16
Всего	3 403	2 638

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

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

*** Значения Потенциала глобального потепления приняты в соответствии с Пятым оценочным докладом МГЭИК.

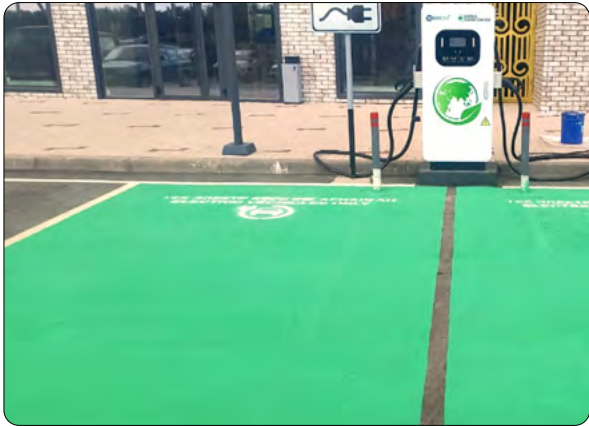
Увеличение выбросов ПГ Охват 1 с 2023 по 2024 год на 29% связано с ростом количества текущих проектов с 88 до 97 в 2024 году. Дополнительным фактором является

увеличение численности команд проектов и сотрудников офисов, что способствует увеличению операционных выбросов.

СНИЖЕНИЕ УГЛЕРОДНОГО СЛЕДА И АДАПТАЦИЯ К ИЗМЕНЕНИЮ КЛИМАТА ● IF-HB-420a.1

Зарядные станции для электромобилей

Мы активно развиваем 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.



НАШИ ЗАРЯДНЫЕ СТАНЦИИ
УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО
НА ОТКРЫТЫХ ПАРКОВКАХ ЖИЛЫХ
КОМПЛЕКСОВ В ЦЕЛЯХ ПОЖАРНОЙ
БЕЗОПАСНОСТИ. МЫ СТРЕМИМСЯ
ОБЕСПЕЧИТЬ ИХ МАКСИМАЛЬНУЮ
ДОСТУПНОСТЬ, РАЗМЕЩАЯ СТАНЦИИ
НА ГОСТЕВЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ
ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТАХ, ЧТО
ПОЗВОЛЯЕТ ВСЕМ ЖИТЕЛЯМ
ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЭЛЕКТРОТРАНСПОРТ.

Количество и мощность зарядных станций определяются на основе тщательной аналитики спроса по городам и регионам, а также в зависимости от класса жилого комплекса.

Такой подход позволяет нам наиболее точно удовлетворять потребности жителей и гарантировать эффективное использование инфраструктуры.

Мы разработали внутренние стандартизированные технические требования и подходы к размещению и электроснабжению зарядных станций. Это обеспечивает единый подход к проектированию и эксплуатации, что способствует безопасности и надежности наших решений. На конец отчетного периода на территории Казахстана и Узбекистана было установлено 20 зарядных станций. В 2025 году планируется установка еще минимум 20 зарядных станций.

Система сейсмоизоляции MAURER

Введение инновационных технологий в строительство становится необходимостью в условиях изменения климата и сейсмической активности, затрагивающей 35% территории Республики Казахстан. Согласно данным Национального научного центра сейсмологических наблюдений и исследований, наиболее уязвимыми являются южные и юго-восточные регионы, в частности Алматинская, Восточно-Казахстанская, Жамбылская, Кызылординская и Туркестанская области, которые подвержены землетрясениям с интенсивностью 8 баллов и выше. Эти регионы расположены в стратегически уязвимых зонах Средиземноморско-Азиатского сейсмического пояса, известных своими историческими сейсмическими событиями. Для обеспечения безопасности и устойчивости сооружений на юге страны BI Development внедряет инновационную систему сейсмоизоляции MAURER, в частности решение MAURER SIP.

Системы MAURER SIP основаны на принципе сферического маятника со скользящим соединением, что снижает динамические нагрузки на конструкции и обеспечивает их долговечность. Сейсмоизоляторы MAURER разъединяют конструкцию и фундамент, увеличивая период вибрации до 2-5 секунд. Это позволяет значительно снизить ускорение и силы, воздействующие на сооружения благодаря дополнительному демпфированию и рассеиванию энергии в конструктивных элементах.

Изоляторы MAURER обеспечивают защиту зданий от колебаний и сильных нагрузок, которые могут вызывать серьезные реакции в конструкциях. Эти системы предотвращают негативное влияние на сооружения благодаря способности воспринимать и передавать как вертикальные, так и горизонтальные нагрузки. Системы MAURER успешно изолируют сооружение от его основания, что помогает избежать повреждений во время землетрясений.

BI Development осознает важность адаптации к изменению климата и рассматривает ее как одну из ключевых задач. В связи с этим мы планируем разработать и внедрить климатическую политику Группы, которая будет определять основные принципы адаптации к изменению климата. В среднесрочной перспективе BI Development планирует провести анализ климатических сценариев для выявления рисков и возможностей, связанных с изменением климата. Это позволит разработать более эффективные стратегии адаптации и интегрировать их в нашу деятельность.

Завод ModeX

На заводе ModeX каждый проект реализуется с акцентом на экологическую устойчивость и снижение воздействия на окружающую среду. Мы стремимся к сокращению выбросов парниковых газов, рациональному использованию ресурсов, уменьшению строительных отходов и повышению энергоэффективности наших зданий.



В наших домах мы активно используем экологически чистые материалы, такие как керамзитобетон. Этот инновационный материал обладает высокой энергоэффективностью и звукоизоляционными свойствами благодаря своей низкой теплопроводности и паропроницаемости. Дополнительный двойной слой минеральной плиты способствует минимизации теплопотерь, поддерживая комфортные условия внутри помещений и снижая затраты на отопление.

Модульное строительство на заводе ModeX в значительной степени способствует реализации принципов циркулярной экономики. Перенос до 80% всех строительных процессов в заводские условия позволяет существенно оптимизировать использование ресурсов, снизить количество строительных отходов и обеспечить повторное использование конструктивных элементов. Это достигается благодаря точному контролю качества и стандартизации процессов на каждом этапе. Высокая степень индустриализации также снижает выбросы парниковых газов – в том числе за счет сокращения строительных операций на площадке и уменьшения транспортных перевозок.

Дополнительным преимуществом технологии prefab является существенное сокращение сроков строительства. За счет изготовления строительных элементов на заводе и их последующего быстрого монтажа на площадке продолжительность реализации проекта сокращается более чем в два раза – с 16 месяцев до 6–7 месяцев. Это значительно повышает эффективность застройки и одновременно снижает экологическую нагрузку: меньше время работы техники означает меньше выбросов, шума и пыли.

BI Development планирует в 2026 году провести расчет выбросов парниковых газов по Охвату 3. В рамках этой работы будет произведен анализ вклада модульного строительства и применения prefab-технологий в совокупный углеродный след Компании. Уже сегодня очевидно, что сокращение строительных отходов, транспортных операций и энергоемкости процессов способствует снижению косвенных выбросов, однако эти эффекты будут детально и количественно подтверждены в рамках предстоящей оценки. Таким образом, завод **ModeX** формирует устойчивую модель девелопмента, где инновационные технологии и экологическая ответственность становятся основой современного строительства.

Система сборно-монолитного каркаса

В рамках повышения эффективности строительных процессов и устойчивого развития BI Development планирует внедрение технологии сборно-монолитного каркаса (СМК). Данная технология предполагает заводское изготовление ключевых конструктивных элементов (колонны, балки, плиты перекрытий) с последующим монтажом и монолитной стыковкой на строительной площадке. Такой подход позволяет сократить продолжительность строительно-монтажных работ до одного месяца по сравнению с классическим монолитным методом, а также обеспечить высокое качество и точность исполнения конструкций.

Применение СМК способствует снижению воздействия на окружающую среду: за счет сокращения строительных отходов, снижения уровня шума и пыли на площадке, а также уменьшения выбросов парниковых газов, обусловленных сокращением времени работы строительной техники. Все эти факторы делают СМК более устойчивым и современным решением в условиях перехода к экологически ответственному строительству.

Пилотным проектом, реализуемым с использованием технологии СМК, стал жилой комплекс Jetysu Nauryz. В будущем BI Development планирует наладить производство сборных конструктивных элементов для технологии СМК на собственном заводе ModeX, что позволит дополнительно повысить эффективность, управляемость и экологичность строительных процессов.



ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ ● GRI 302-1, ● IF-HB-410a.1, IF-HB-410a.3, IF-HB-410a.4

Мы гордимся нашей приверженностью к энергоэффективности при строительстве жилых объектов. Все наши дома соответствуют высоким стандартам энергоэффективности, что позволяет нам создавать комфортные и экологически устойчивые условия для проживания. Строительные объекты BI Development

обладают классами энергоэффективности от «А» (высокий уровень) до «В» (выше среднего). Мы стремимся к постоянному улучшению наших технологий и процессов, чтобы обеспечить максимальную энергоэффективность и минимальное воздействие на окружающую среду.

ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ

Показатель	2024		2023	
	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. Мы осознаем необходимость оптимизации энергопотребления и планируем разрабатывать стратегии по внедрению энергоэффективных технологий и процессов. В будущем мы намерены сократить потребление электроэнергии, сосредоточив внимание на инновациях в области энергосбережения и переходе на более экологически чистые источники энергии.

Энергосберегающие технологии:

Мы применяем несколько методов для снижения энергопотребления на наших строительных объектах. Можно выделить три основных вида энергосберегающих технологий:

1. Автоматизированные системы управления зданиями (BMS)

Система диспетчеризации BMS предназначена для автоматизированного контроля и управления инженерными системами зданий. Она обеспечивает централизованный мониторинг

и управление основными инженерными узлами, что позволяет повысить эффективность эксплуатации, сократить энергозатраты и минимизировать аварийные риски. Система BMS охватывает ряд критически важных компонентов инфраструктуры, каждый из которых играет свою роль в обеспечении надежности и устойчивости объектов.

Комплексное управление инженерными системами включает:

- Теплоснабжение и горячее водоснабжение (ГВС): контроль работы насосов, температурных параметров и погодных регуляторов;
- Хозяйственно-питьевое водоснабжение: мониторинг давления в трубопроводах, состояния насосного оборудования и учет аварийных состояний;
- Противопожарный водопровод: контроль работоспособности системы и мониторинг состояния насосов;
- Вентиляцию (ИТП): управление вытяжными вентиляторами в зависимости от температуры и влажности воздуха в помещении;
- Насосные станции: контроль режимов работы насосов (ручной – автостоп), частоты вращения, потребляемой мощности и времени работы оборудования;
- Систему датчиков: сбор данных с датчиков температуры, давления, влажности для оптимизации работы инженерных систем.



Система BMS обеспечивает значительные преимущества благодаря интеграции и координации инженерных систем, что приводит к снижению энергопотребления через оптимизацию работы насосов и отопления. Эксплуатационные расходы сокращаются благодаря своевременному выявлению неисправностей и возможности удаленной диагностики. Гибкость обеспечивается модульной архитектурой контроллеров, а повышенная надежность достигается за счет использования промышленных стандартов управления. Система BMS постепенно внедряется на наших проектах в Астане.

2. Системы электроосвещения

- Система освещения построена на энергоэффективных LED-технологиях с автоматическим управлением для снижения энергопотребления и эксплуатационных затрат посредством:
- LED-светильников: высокая энергоэффективность и увеличенный срок службы;
 - Датчиков движения: управление освещением в местах общего пользования жилых секций и паркинга;
 - Стандартизации решений по типу светильников и их расстановке;
 - Датчиков освещенности: автоматическое включение освещения в зонах с естественным светом при снижении его уровня;

- Фасадного и уличного освещения дворовой территории: управление осуществляется с использованием программируемого таймера, который обеспечивает автоматическое включение и выключение в соответствии с заданным графиком, учитывающим смену времени суток.

Внедрение энергоэффективного освещения оказывает значительное влияние на операционную деятельность, обеспечивая снижение общего энергопотребления на 40-60%. Это, в свою очередь, ведет к уменьшению эксплуатационных расходов, связанных с заменой и обслуживанием осветительных приборов. Автоматизация управления освещением способствует снижению человеческого фактора и улучшению контроля за расходом электроэнергии, что напрямую влияет на оптимизацию потребления и, как следствие, на уменьшение углеродного следа Компании.

3. Система «Умный дом»

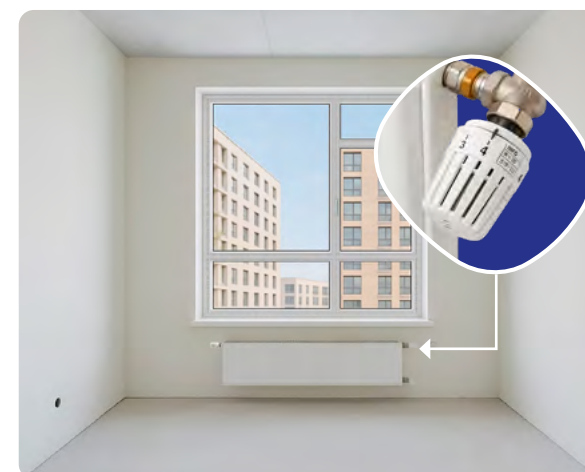
В жилых комплексах классов «бизнес», «бизнес+» и «премиум» предусматривается инфраструктура для установки системы «Умный дом», способствующей повышению энергоэффективности квартир.

**Ключевые решения и эффекты:**

- **Модульный контактор в квартирном щите:** представляет собой ключевой компонент для управления электропитанием в жилых помещениях. Контактор автоматически отключает заданные группы бытовых электроприборов, минимизируя потребление электроэнергии, которое продолжается даже в режиме ожидания. Это включает в себя отключение таких устройств, как телевизоры, зарядные устройства и бытовая техника, которые обычно потребляют энергию, даже когда не используются активно. Таким образом, модульный контактор позволяет централизованно отключать электроприборы при отсутствии жильцов, что сокращает расходы электроэнергии в режиме ожидания;
- **Датчики движения в прихожей:** представляют собой стратегическое решение для оптимизации управления освещением в жилых помещениях. Оснащенные чувствительными

сенсорами, датчики автоматически активируют освещение при обнаружении движения и выключают его спустя заданное время, если движение в области обнаружения отсутствует. Это исключает необходимость ручного управления осветительными приборами в зонах общего пользования. Таким образом, датчики движения позволяют снизить ненужное потребление электроэнергии, обеспечивая экономию до 30%. (1)

- **Датчики протечки воды и запорная арматура с электроприводом:** предназначены для автоматического мониторинга и предотвращения аварийных ситуаций, связанных с утечками воды. Датчики протечки воды устанавливаются в местах повышенного риска утечек воды, таких как ваннные комнаты, кухни и технические помещения. Система обеспечивает оперативное реагирование на изменение уровня влажности, способствуя эффективному управлению водными ресурсами и поддержанию безопасности помещений. Благодаря своевременному обнаружению и устранению утечек система способствует уменьшению избыточного расхода воды, что позволяет сократить использование водных ресурсов до 10%. (2)
- **Датчики дверей и дыма:** представляют собой комплекс автоматических устройств, предназначенных для мониторинга и своевременного оповещения, что способствует минимизации рисков и оптимизации эксплуатационных процессов. Датчики дверей контролируют состояние входных и межкомнатных дверей, фиксируя их открытие и закрытие. В свою очередь, датчики дыма оперативно обнаруживают присутствие дыма или признаков возгорания, активируя систему оповещения и при необходимости автоматически задействуя соответствующие протоколы реагирования. Результаты показывают значительное снижение энергопотребления и эксплуатационных расходов, что свидетельствует о повышении общей энергоэффективности и безопасности квартир. Кроме того, разработана готовая инфраструктура, которая обеспечивает быстрое подключение и интеграцию интеллектуальных решений.

**Теплосберегающие технологии****1. Система автоматизированного погодного регулирования тепловой энергии**

Мы внедряем передовые системы автоматического регулирования на тепловых пунктах зданий, что позволяет значительно экономить тепловую энергию. Данные системы, основанные на принципе погодного регулирования, обеспечивают оптимальный микроклимат в помещениях, учитывая различные факторы, такие как температура наружного воздуха, внутренние тепловыделения, солнечная радиация и направление ветра.

Принцип работы системы автоматизированного регулирования динамически изменяет расход теплоносителя, адаптируясь к текущим потребностям. Это позволяет снизить потребление тепловой энергии на 10–30%, обеспечивая комфорт и экономию для пользователей.

2. Автоматические терморегуляторы

В жилых и общественных зданиях на отопительных приборах устанавливаются автоматические терморегуляторы, которые позволяют:

- Поддерживать комфортную температуру в отапливаемых помещениях на уровне, задаваемом самим потребителем;
- Экономить до 36% тепловой энергии и средств на ее оплату, используя «бесплатные» теплопритоки в помещения (от солнечной радиации, людей, электробытовых приборов и т. д.) и задавая оптимальные температуры воздуха в помещениях в течение суток;

- Улучшать экологическое состояние воздушного бассейна в населенных пунктах за счет снижения выбросов в атмосферу продуктов сгорания топлива, используемого для выработки тепла.

3. Теплоизоляционные материалы

Для наружных ограждающих конструкций применяются теплоизоляционные материалы, соответствующие нормативным требованиям СП РК 2.04-107-2022 «Строительная теплотехника». В зависимости от региона используются различные конструкции стен, что позволяет повысить энергоэффективность здания без перерасхода материалов и увеличения сметной стоимости. Теплотехнические показатели применяемых материалов превышают нормативные требования на 30–50%, что делает наши проекты более эффективными.

4. Оконные блоки с повышенной теплоизоляцией

В 2024 году мы внедрили оконные блоки с высокими характеристиками сопротивления теплопередаче. На проектах классов жилья «бизнес+» и «премиум» используются 7-камерные профили и 2-камерные стеклопакеты с энергосберегающим и мультифункциональным покрытиями. Данные блоки обеспечивают теплоизоляцию и защиту от инфракрасного излучения, снижая теплопотери на 40% и создавая комфортный микроклимат в жилых помещениях.



(1) Garg, Vishal, Bansal, N.K., Smart occupancy sensors to reduce energy consumption, 2000. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0378778899000407>

(2) U.S. Environmental Protection Agency, Fix a Leak Week, 2024. <https://www.epa.gov/watersense/fix-leak-week>

ИННОВАЦИИ И ПЕРЕДОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ИНДУСТРИИ

Сотрудничество с образовательными учреждениями

Мы осознаем, что инновации являются ключевым фактором повышения эффективности, способствуя развитию новых технологий и улучшению процессов, что позволяет нам достигать высоких результатов и поддерживать конкурентоспособность на рынке. Ввиду этого мы прилагаем значительные усилия для стимулирования инновационных процессов и развития сотрудничества Группы с различными образовательными учреждениями. В начале 2025 года был подписан меморандум о сотрудничестве с Назарбаев Университетом (НУ) с целью активного продвижения исследований и разработок.

Основные цели данного сотрудничества:

- Решение бизнес-кейсов Группы с помощью ресурсов НУ;
- Проведение совместных испытаний с применением оборудования НУ;
- Устранение разрыва между необходимыми компетенциями и текущими навыками сотрудников;
- Расширение возможностей Группы за счет новых знаний и разработок.

В рамках нашей стратегической программы исследований и разработок с НУ мы сосредоточены на создании и внедрении технических решений, которые улучшат эффективность и устойчивость строительных процессов. Наши ключевые направления включают:

- **Усовершенствование гидроизоляции и подземных конструкций:** мы работаем над улучшением гидроизоляции кровли, паркингов и подземных конструкций, что будет способствовать повышению долговечности и надежности зданий;
- **Снижение уровня грунтовых вод и уплотнение грунтов:** мы планируем проводить исследования в области методов снижения грунтовых вод и уплотнения грунтов, которые помогут при строительстве на сложных участках, повышая качество и безопасность строительных проектов;
- **Оптимизация железобетонных конструкций:** мы планируем исследования

по бетонированию каркасов жилых зданий с использованием техногенных отходов в сырьевой смеси. Это позволит снизить себестоимость производства и уменьшить экологический след, поддерживая устойчивое развитие;

- **Повышение сейсмоустойчивости и внедрение инновационных материалов:** учитывая сейсмическую активность на юге Казахстана, мы уделяем особое внимание повышению сейсмоустойчивости зданий. Внедрение инновационных материалов и технологий строительства обеспечит безопасность и надежность наших объектов.

Технология лазерного сканирования

Начиная с 2025 года мы планируем интеграцию технологии лазерного сканирования в наши строительные процессы. Это нововведение станет одним из ключевых аспектов повышения эффективности и точности выполнения строительных работ. Применение лазерного сканирования на фасадных работах позволит существенно снизить отходы материалов, сокращая их с текущих 30% до 5-10% на проект. Такая оптимизация не только снизит затраты, но и уменьшит негативное воздействие на окружающую среду. Кроме фасадных работ технология будет активно использоваться в кладочных работах для внутренних и внешних перегородок. Это позволит значительно улучшить качество кладки и усовершенствовать геометрию стен. Таким образом, интеграция лазерного сканирования в наши строительные процессы станет важным шагом вперед в области технологий и устойчивого развития, позволяя получить более качественные результаты, экономить ресурсы и уменьшать воздействие на окружающую среду.

Эти инициативы дадут возможность укрепить наши лидерские позиции в отрасли, раскрывая потенциал Группы через стратегическое партнерство с ведущими образовательными учреждениями. Стремление к интеграции передовых технологий и разработке инновационных решений создает основу для долгосрочного успеха и устойчивого развития.

Забота об окружающей среде

УПРАВЛЕНИЕ ОТХОДАМИ

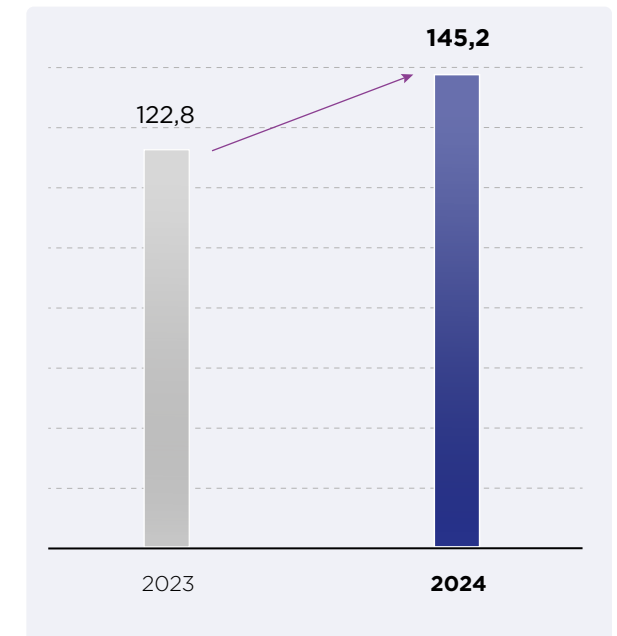
● GRI 306-1, 306-2, 306-3

Мы уделяем особое внимание ответственному обращению с отходами и рациональному использованию ресурсов, стремясь минимизировать негативное воздействие на окружающую среду.

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

- **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.

ОБЪЕМ ОБРАЗОВАННЫХ ОТХОДОВ, тонн



На строительных площадках BI Development образуются преимущественно неопасные отходы, среди которых:

- упаковочные материалы (целлофан, картон);
- отходы газоблоков, кирпича, бетона и железобетона;
- пиломатериалы (поддоны, фанера);
- минеральные плиты, керамика, непригодный грунт, оголовки свай.

Рост объемов отходов в 2024 году обусловлен расширением проектной деятельности и увеличением числа реализуемых проектов, что требует значительных ресурсов и приводит к увеличению строительных и производственных отходов. Мы намерены и в дальнейшем усиливать наши усилия по оптимизации управления отходами, уделяя особое внимание разработке и внедрению стратегий их существенного сокращения. В будущем мы продолжим внедрять передовые практики переработки и утилизации, а также использовать экологически безопасные и ресурсосберегающие материалы.

БЕРЕЖЛИВОЕ ПРОИЗВОДСТВО ● GRI 2-24

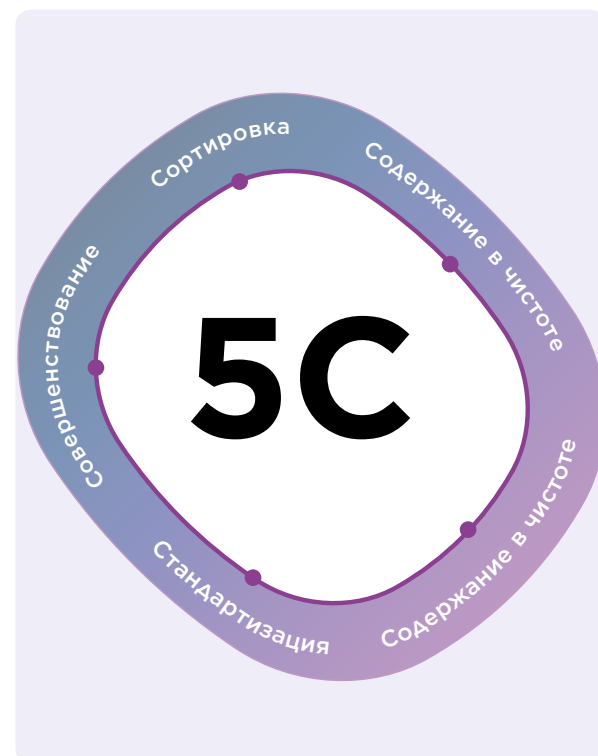
Lean в BI Development – это комплексная философия бережливого производства, основанная на создании удобной, организованной среды для сотрудников, устранении потерь и выработке стандартов качества. Для нас это не просто технические приемы оптимизации, а глубинное изменение культуры работы.

Принципы бережливого производства и кайдзен стали ключевыми инструментами Группы в управлении отходами и включают:

- **Метод «5С»:** мы организуем рабочие места и строительные площадки по принципу 5С, что помогает минимизировать беспорядок, сокращать потери материалов и повышать общую эффективность работы. Оптимизация рабочих зон способствует сокращению рисков порчи и списания строительных ресурсов.
- **Выявление и устранение потерь:** мы обучаем наших сотрудников выявлять и устранять неэффективные действия, такие как избыточные запасы, дефекты, переделки и другие факторы, способствующие образованию отходов. Это позволяет нам сокращать объем строительного мусора и рационально использовать имеющиеся ресурсы.



- **Стандартизацию строительных решений:** мы стремимся заменить устаревшие технологии инновационными методами, чтобы исключить образование строительного мусора.
- **Цифровизацию документооборота:** мы перевели всю проектную документацию в электронный формат, что позволило нам сократить использование бумаги на 2 миллиона листов в год. Это не только снижает нагрузку на окружающую среду, но и улучшает эффективность работы.
- **Lean-совещания на объектах:** мы проводим еженедельные Lean-совещания с прорабами и подрядчиками, на которых обсуждаем внедрение новых Lean-инициатив, выявляем точки для оптимизации и сокращения отходов.
- **Вовлечение сотрудников:** мы активно мотивируем наших сотрудников выявлять проблемы и искать эффективные решения. Для этого они могут предложить улучшения через платформу Opera Build. Одобренные предложения рассматриваются Lean-комитетом, и при их эффективности они стандартизируются и масштабируются на всю компанию. Более 3 000 стандартов были разработаны благодаря инициативам сотрудников, что способствует повышению эффективности и устранению потерь.
- **Автоматизацию управления отходами:** внедрение цифровых решений позволяет контролировать объемы отходов, анализировать причины их образования и находить способы их минимизации.



ИНИЦИАТИВЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОТХОДАМИ И ОПТИМИЗАЦИИ РЕСУРСОВ

Мы внедряем комплексные меры по управлению отходами и повышению ресурсной эффективности на всех этапах строительной деятельности. Наш принцип основан на сокращении образования отходов, их повторном использовании и переработке.

Сокращение использования материалов

Для повышения эффективности расходования строительных материалов мы внедряем передовые инженерные решения:

- **Оптимизация проектирования с использованием BIM-моделирования:** применение цифровых моделей позволяет точно рассчитывать потребность в материалах, минимизируя излишки и снижая объем строительных отходов.
- **Оптимизация состава бетона:** использование высокомарочного бетона позволяет снижать объем армирования, уменьшая расход арматуры без ущерба для прочности и долговечности конструкций.
- **Совершенствование арматурных соединений:** разработка локальных стандартов сокращает длину нахлеста арматуры, что значительно снижает использование металлических ресурсов.
- **Стандартизация арматуры:** внедрение стандартов на длину хлыстов минимизирует отходы и повышает эффективность использования материала.
- **Рационализация плит перекрытия:** оптимизация толщины плит позволяет экономить арматуру и бетон, сохраняя надежные эксплуатационные характеристики.
- **Эффективное размещение арматуры:** использование сеток колонн и пилонов с увеличенным шагом и уменьшенным диаметром арматуры способствует рациональному использованию ресурсов.

Повторное использование строительных материалов

Наш подход к управлению строительными отходами включает в себя инновационные методы повторного использования остатков газобетонных блоков, образующихся в процессе строительства и монтажа наружных и внутренних перегородок. Эти остатки

появляются из-за резки блоков, механических повреждений во время транспортировки и складирования, а также боя блоков при монтаже, что эквивалентно примерно 100 кубическим метрам. Для повторного использования остатки блоков перемалываются в крошку, что позволяет расширить их применение в проектах, используя в качестве альтернативы для замены керамзитового гравия на кровле для устройства уклонообразующего слоя, а также для отсыпки дорожек и канав.

В процессе доставки бетонной смеси на верхние этажи зданий с использованием автобетононасосов (АБН) в трубах остается от 0,5 до 1 м³ материала. Для минимизирования потерь и оптимизации использования остаточной бетонной смеси мы перерабатываем эти остатки в декоративные элементы. Остатки бетона используются для производства декоративной плитки, а также других элементов ландшафтного дизайна, таких как бордюры, подпорные стенки и тротуарные плитки.

Оптимизация производственных процессов

Одним из ключевых направлений нашей работы является оптимизация раскроя фасадных материалов, что позволяет значительно уменьшить отходность и улучшить экологические показатели. Мы разработали специализированную программу и инструкцию по оптимальному раскрою и подсчету объемов фасадного материала, которая позволяет эффективно размещать детали на листе, минимизируя количество отходов. Это решение способствует более рациональному использованию ресурсов и снижает негативное воздействие на окружающую среду. В рамках внедрения программы были запущены пилотные проекты, которые продемонстрировали снижение отходности материала на 7,21%.

7,21%

снижение отходности фасадного материала в рамках пилотных проектов

Сбор, сортировка и обращение со строительными отходами

В целях снижения негативного воздействия на окружающую среду Группа организует работу по обращению со строительными отходами. На первом этапе партнеры Группы – поставщики и подрядные организации самостоятельно осуществляют частичную сортировку и вывоз отходов на месте строительства..

На втором этапе оставшиеся отходы передаются единому оператору, который осуществляет их отдельную сортировку и вывоз. В 2024 году на 21 из 39 объектов, введенных в эксплуатацию в Астане, эти работы выполнялись оператором за его собственный счет.

Отходы сортируются по следующим категориям:

- Бетон, кирпич, камень
- Черные и цветные металлы
- Древесина и пиломатериалы
- Пластик и стекло

Отходы теплоизоляции из пенополиуретана и полиэтилена подлежат отдельному сбору с последующей утилизацией на специализированных предприятиях или захоронением в местах, согласованных с органами санитарно-эпидемиологического надзора.

Заключительным этапом является вывоз строительных отходов собственными силами Группы на официальные полигоны, где их утилизируют и частично перерабатывают для повторного использования. Мониторинг рейсов по вывозу строительных отходов осуществляется с помощью системы DISPATCH, основанной на данных GPS-оборудования, установленного на каждой единице техники партнера. Система отображает фактический маршрут на спутниковой карте и обеспечивает многоуровневую проверку на предмет отклонений от утвержденного маршрута.

К выполнению перевозок допускаются только те партнеры, чья техника оборудована GPS-трекерами. Это позволяет контролировать соблюдение правил и предотвращать случаи несанкционированного размещения отходов вне официального полигона.

В случае выявления нарушений (отклонение от маршрута, незаконный сброс отходов и пр.) партнер подлежит привлечению к ответственности. Применяются штрафные санкции в десятикратном размере причиненного экологического ущерба, рассчитанного по ставкам, установленным Министерством экологии и природных ресурсов РК. Нарушители включаются в реестр недобросовестных контрагентов.

Планы на будущее:

В рамках наших обязательств по устойчивому развитию мы планируем реализацию проектов по обращению с твердыми коммунальными отходами:

Пункты сбора вторсырья: мы планируем установку пунктов сбора вторсырья, принимающих картон, бумагу, пластиковые бутылки, алюминиевые банки и бытовую химию. По опросу среди 1377 клиентов 30% уже сортируют отходы, а 82% поддерживают установку пунктов у своих домов.

Пневматическая система сбора отходов (PWCS): в проектах Бигвилль планируется внедрение системы, обеспечивающей сбор и пневматическую транспортировку мусора. Это позволит снизить выбросы CO₂, предотвратить неприятные запахи и продвигать культуру сортировки отходов среди жителей.

В 2025 ГОДУ МЫ ПЛАНИРУЕМ ВОЗОБНОВИТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОМПОЗИТНОЙ АРМАТУРЫ В НАШИХ ПРОЕКТАХ, РАНЕЕ УСПЕШНО ПРИМЕНЕННОЙ НА ЖК «ВРЕМЕНА ГОДА». ЭТОТ МАТЕРИАЛ ИМЕЕТ КЛЮЧЕВОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО – БЕЗОТХОДНОЕ ПРОИЗВОДСТВО, ЧТО СООТВЕТСТВУЕТ НАШЕЙ СТРАТЕГИИ УМЕНЬШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОТХОДОВ.

ОХРАНА ВОДНЫХ РЕСУРСОВ ● GRI 303-1, 303-2 ● IF-HB-160a.2, IF-HB-410a.2

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. Группа придает 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.

МЫ ПРИДАЕМ БОЛЬШОЕ ЗНАЧЕНИЕ РАЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ВОДНЫХ РЕСУРСОВ И МИНИМИЗАЦИИ ВОЗДЕЙСТВИЯ НАШЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ВОДНЫЕ СИСТЕМЫ. НАША ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ОБЕСПЕЧЕНИИ НАДЕЖНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ, СОГЛАСНО НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ, С АКЦЕНТОМ НА ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДЫ И ЭКОНОМИЮ РЕСУРСОВ.

Группа контролирует объемы водопотребления и внедряет практики, направленные на повышение водозэффективности, включая:

- установку водосберегающего оборудования на строительных объектах;
- оптимизацию строительных процессов с учетом минимизации использования воды;
- регулярный мониторинг потребления воды и выявления потенциальных точек утечек и неэффективного использования.

В настоящее время учет водопотребления по происхождению источников (поверхностные, подземные, сточные, коммунальные и другие) не осуществляется, поскольку водоснабжение обеспечивается централизованными системами без разграничения их происхождения. Тем не менее, Группа осознает важность этого аспекта и рассматривает вопрос внедрения системы учета для более эффективного управления водными ресурсами.

На этапе проектирования жилых комплексов BI Development применяет инженерные решения, позволяющие сократить потребление воды конечными пользователями. В жилых комплексах устанавливаются современные системы водоснабжения и сантехническое оборудование с пониженным расходом воды.

Система сбора и повторного использования воды

Строительство объекта связано с потребностью в водных ресурсах как питьевого назначения, так и производственного. На период строительно-монтажных работ подача воды может осуществляться от существующего водопровода. Нормы для расчета объема хозяйственно-питьевого водопотребления на нужды строительного персонала принимаются 25 л/сут. на 1 человека (СП РК 4.01-101-2012), а также на технологические нужды.

Использованная вода собирается в специальные емкости и далее вывозится на очистные сооружения на специализированные предприятия по договору или в сливные станции, расположенные в городе.

Постепенно внедряется подпитка систем повторного водоснабжения на установке мойки колес автомобилей и днищ кузовов машин, противопылевое орошение при земляных работах. Сброс производственных стоков отсутствует. Собранные и отстоянные стоки участка мойки колес повторно используются.

В целях дальнейшего повышения водозэффективности и минимизации потребления воды BI Development планирует реализацию инициативы по внедрению систем сбора и повторного использования дождевой воды. Такие системы будут внедряться в проектах Verdi-1 и Verdi-2 в городе Алматы. Сбор осадков будет осуществляться с кровель зданий, а после многоступенчатой фильтрации вода будет использоваться для орошения зеленых насаждений. Ожидается, что система позволит покрыть до 25-30% сезонной потребности в поливе, что эквивалентно 600-1000 м³ воды в период с мая по сентябрь.

Это решение позволит существенно сократить потребление водопроводной воды и снизить нагрузку на городскую систему водоснабжения. Успешная реализация пилотного проекта станет основой для масштабирования практики на другие объекты Компании, способствуя достижению долгосрочных целей в области устойчивого развития.

Водный стресс как фактор устойчивого планирования

BI Development учитывает степень водного стресса в регионах, где ведет свою деятельность, и при проектировании объектов опирается на внутренние стандарты, адаптированные к локальному водному контексту. Согласно данным Water Risk Atlas, разработанным Институтом мировых ресурсов (WRI), южные регионы Казахстана отнесены к зонам высокого базового водного стресса. Мы осознаем необходимость сбалансированного развития жилой инфраструктуры на этих территориях и стремимся минимизировать нагрузку на водные ресурсы за счет внедрения ресурсосберегающих технологий, таких как повторное использование дождевой воды и установка систем, снижающих потребление воды на протяжении всего жизненного цикла объектов.



ОХРАНА АТМОСФЕРНОГО ВОЗДУХА ● GRI 305-7

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 отраженных в разрешительной документации.

В процессе строительства, включая подготовку и выравнивание территорий, а также эксплуатацию строительной техники и оборудования, возможны выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух. Для всех источников эмиссий – как организованных, так и неорганизованных – проводится идентификация и присваиваются номера в соответствии с установленной классификацией. Объемы выбросов определяются расчетным методом на основании проектных решений

и отраслевых методических документов.

В целях снижения уровня эмиссий BI Development реализует ряд технических и организационных мер. Обслуживание и ремонт строительной техники на строительной площадке не осуществляются. Заправка автотранспорта организована с поэтапным сокращением практики заправки наливом и последовательным внедрением заправки посредством топливораздаточного пистолета. Для минимизации выбросов бетон поставляется в готовом виде установка бетоннорастворного узла на территории строительства не предусмотрена.

Для объектов, оказывающих потенциальное негативное воздействие на окружающую среду и здоровье человека, в проектной документации обосновывается

размер санитарно-защитной зоны (СЗЗ) исходя из полной проектной мощности объекта. В соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями (Приказ и.о. Министра здравоохранения РК от 11 января 2022 года № ҚР ДСМ-2) границы СЗЗ устанавливаются от крайних источников воздействия. При отсутствии точных данных на этапе отвода земельного участка СЗЗ определяется от границы площадки в установленном направлении.

КОМПАНИЯ ОСОЗНАЕТ ВАЖНОСТЬ СНИЖЕНИЯ АНТРОПОГЕННОЙ НАГРУЗКИ НА АТМОСФЕРНЫЙ ВОЗДУХ И ПЛАНИРУЕТ ВНЕДРЕНИЕ ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССОВ С ЦЕЛЬЮ МИНИМИЗАЦИИ ВЫБРОСОВ.

ВЫБРОСЫ ЗАГРЯЗНЯЮЩИХ ВЕЩЕСТВ В АТМОСФЕРУ, тыс. тонн

Выбросы загрязняющих веществ	2024	2023
Оксиды азота (NO _x)	0,157	0,035
Диоксид серы (SO _x)	0,025	0,005
Твердые частицы (пыль)	0,957	0,556
Диоксид углерода (CO)	0,088	0,035
Летучие органические соединения (ЛОС)	4,650	0,525
Опасные загрязнители воздуха (ОЗВ)	0,000	0,000
Стойкие органические загрязнители (СОЗ)	0,000	0,000
Прочие загрязняющие вещества	0,119	0,055
Итого	5,995	1,212

Меры по охране атмосферного воздуха

Одним из ключевых направлений Группы 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 Группы.

Озеленение улучшает качество воздуха, снижает шум и создает комфортные зоны для отдыха. В 2025 году мы планируем продолжить развитие в этой области, включая строительство парка Capital Park в Астане и расширение аллеи GreenLine, чтобы обеспечить создание дополнительных комфортных и экологически чистых общественных пространств.



04



КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ



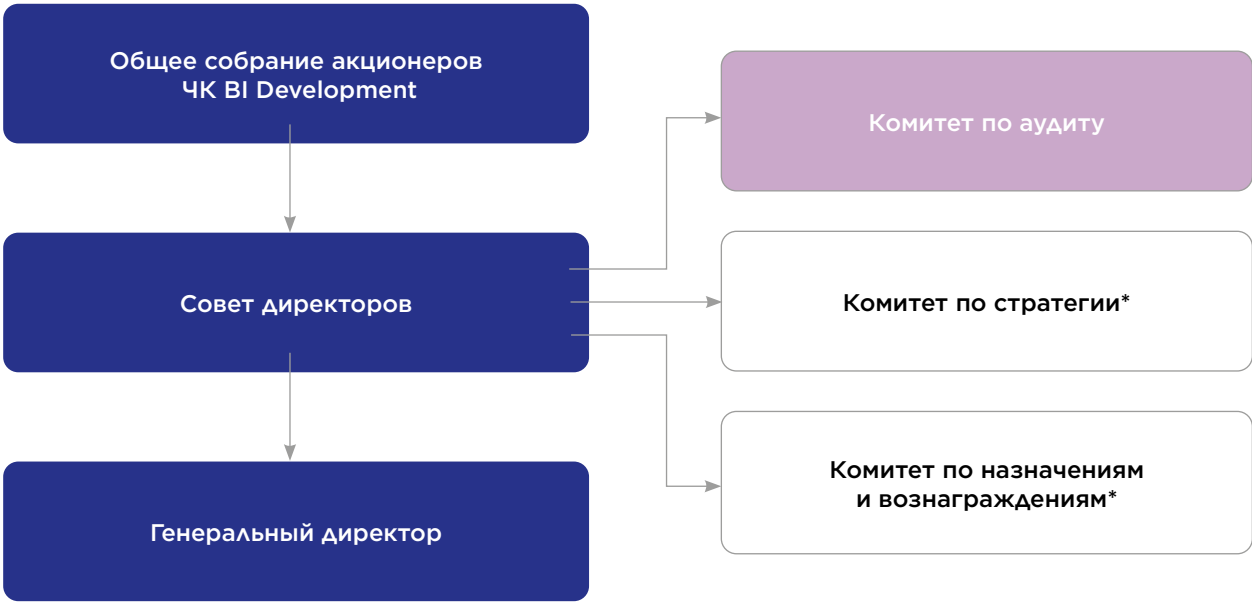
- (1) Общее собрание акционеров112
- (2) Совет директоров112
- (3) Исполнительный орган - Генеральный директор118
- (4) Корпоративная культура119
- (5) Деловая этика и комплаенс.....121
- (6) Каналы обратной связи122
- (7) Противодействие коррупции и мошенничеству123
- (8) Внутренний аудит125
- (9) Внешний аудит126
- (10) Налоговая прозрачность.....126
- (11) Кибербезопасность.....127



Частная компания «BI Development» Ltd. (далее – Компания) и организации, контролируемые ей (далее совместно – «Группа», или «BI Development»), являются частью инвестиционно-строительного холдинга BI Group (под общим контролем Частной компании «BI Group» Ltd., юридический адрес: Республика Казахстан, г. Астана, ул. Сыганак, д. 17М, БЦ «Green Tower»), конечной контролирующей стороной которого является гражданин Республики Казахстан г-н Рахимбаев А.Ж.

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

СТРУКТУРА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ:



* формируется состав.

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.

Это обеспечивает благоприятную бизнес-среду для ее взаимодействия с инвесторами.

Акционерами BI Development Ltd. являются

99%

Частная компания «BI Group» Ltd.

1%

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Capital»

BI Development продолжает активно развиваться, масштабируя свою деятельность и укрепляя позиции на рынке. В 2024 году наша Группа начала последовательное выстраивание организационной структуры, соответствующей высоким стандартам корпоративного управления. Мы понимаем, что эффективная система управления – это основа устойчивого роста, инвестиционной привлекательности и доверия со стороны всех заинтересованных сторон.

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 вошел 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.

Принципы корпоративного управления

Система корпоративного управления BI Development основана на следующих принципах:

- Соблюдение прав и интересов акционеров;
- Обеспечение прозрачности и открытости информации о существенных фактах, касающихся деятельности Группы, в том числе о ее финансовом положении, результатах деятельности, структуре собственности и управления;
- Законность и объективность. Органы управления Группы осуществляют свою деятельность беспристрастно на законных основаниях и обеспечивают эффективную защиту прав акционеров Группы;
- Обеспечение эффективной системы внутреннего контроля и аудита;
- Создание и поддержание доверия между участниками корпоративного управления;
- Ответственность. Органы управления

Группы признают и обеспечивают предусмотренные казахстанским законодательством права заинтересованных сторон;

- Стремление к дальнейшему развитию. С целью устойчивого развития Группы и повышения отдачи от инвестиций в акционерный капитал в долгосрочной перспективе органы управления признают необходимость постоянного совершенствования системы корпоративного управления Группы с учетом ее развития и влияния внешних факторов, а также необходимость постоянного контроля за соблюдением прав и интересов акционеров и иных заинтересованных сторон.

Планы на 2025 год

В 2025 году BI Development 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.
- **Автоматизацию процессов корпоративного управления** – внедрение цифровых решений для повышения эффективности взаимодействия органов управления, контроля исполнения решений и обеспечения прозрачности процессов.
- **Интеграцию принципов устойчивого развития в бизнес-стратегию** – усиление механизмов ESG-управления, разработка и реализация инициатив, способствующих долгосрочной устойчивости Группы.
- **Развитие механизмов взаимодействия с заинтересованными сторонами** – совершенствование интегрированной отчетности и каналов обратной связи для повышения открытости и доверия.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

● GRI 3-3, 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-14, 405-1

Высшим органом в BI Development является Общее собрание акционеров, которое принимает ключевые решения, определяющие стратегическое направление развития Группы. Его деятельность, порядок созыва и проведения закреплены в Уставе ЧК BI Development.

Общее собрание акционеров проводится регулярно, предоставляя акционерам возможность быть вовлеченными в процессы управления Группой и принимать участие в принятии решений, которые непосредственно влияют на ее развитие.

В 2024 году состоялось Общее собрание акционеров провело **21 заседание**, на которых были рассмотрены ключевые вопросы,

определяющие стратегическое развитие и финансовую устойчивость Группы. Одним из ключевых решений стало утверждение в мае 2024 года создания Совета директоров, Комитета по аудиту и назначения их состава, что является важным шагом в укреплении системы корпоративного управления BI Development.

ВСЕ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ ДОВЕДЕНЫ ДО СВЕДЕНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА, ПОРУЧЕНИЯ ИСПОЛНЯЮТСЯ В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ И В УСТАНОВЛЕННЫЕ СРОКИ.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

Работа Совета директоров основывается на следующих принципах и подходах:

- **Понимание потребностей бизнеса** и роли Совета директоров в развитии Группы.
- **Компетентность** и способность привлекать профессионалов в состав Совета директоров по ключевым направлениям его деятельности.
- **Независимость:** члены Совета директоров принимают решения исключительно в интересах Группы, при этом не менее 1/3 состава Совета директоров должны составлять независимые директора.
- **Ответственность:** члены Совета директоров действуют добросовестно и разумно, обязаны возместить убытки, причиненные по их вине Группе и акционерам.
- **Подотчетность:** Совет директоров ставит цели на год и отчитывается о своей деятельности перед Общим собранием акционеров.
- **Эффективная система мотивации и вознаграждения** членов Совета директоров.
- **Обеспечение современных технологических и организационных условий** для работы членов Совета директоров.
- **Обеспечение возможностей для профессионального роста** членов Совета директоров.

- **Оценка деятельности Совета директоров** с целью постоянного совершенствования его работы.
- **Этичность:** члены Совета директоров действуют в интересах Группы, придерживаясь высоких стандартов репутации и воздерживаясь от поведения, способного нанести ущерб Компании.

Выдвижение и порядок избрания членов Совета директоров

Избрание и досрочное прекращение полномочий членов Совета директоров, определение количественного состава, срока полномочий членов Совета директоров является исключительной компетенцией Общего собрания акционеров. Подбор кандидатов проводится на основе объективных критериев и с учетом необходимости разнообразия состава Совета.

Независимость Совета директоров

В соответствии с Положением о Совете директоров его состав должен включать не менее трех членов, из которых не менее одной

трети – независимые директора. Данное требование направлено на обеспечение объективности и прозрачности в процессе принятия решений.

Независимый директор – это член Совета директоров, который соответствует следующим критериям независимости:

- Не является аффилированным лицом Компании и не состоял в такой связи в течение трех лет до избрания (за исключением случаев, когда он ранее занимал должность независимого директора);
- Не находится в подчинении у должностных лиц Компании или ее аффилированных организаций и не состоял в такой зависимости в течение трех лет до избрания;
- Не является государственным служащим;
- Не представляет интересы акционеров на заседаниях органов управления Компании и не выполнял такую роль в течение трех лет до избрания;
- Не участвовал в аудиторских проверках Компании в качестве аудитора и не привлекался к ним в течение трех лет до избрания.

Соблюдение данных критериев гарантирует, что независимые директора действуют без конфликта интересов, способствуя защите прав и интересов всех акционеров.

СТРУКТУРА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ В 2024 ГОДУ



Избрание членов Совета директоров

Члены Совета директоров избираются Общим собранием акционеров на срок не более 5 лет. Лица, избранные в состав Совета директоров, могут переизбираться неограниченное число раз, однако Группа осознает необходимость проведения периодической ротации членов Совета директоров.

В процессе отбора членов Совета директоров предъявляются следующие требования к кандидатам:

- Высшее образование и квалификация;
- Опыт работы на руководящих должностях;
- Трудовой стаж;
- Деловая репутация;
- Отсутствие конфликта интересов.

Совет директоров возглавляет **Председатель**, который назначается Общим собранием акционеров Компании. Согласно Положению о Совете директоров, Председателем СД избирается лицо, имеющее безупречную деловую репутацию и опыт работы на руководящих должностях, пользующееся безусловным доверием Общего собрания акционеров Компании и членов Совета директоров.

Председатель Совета директоров BI Development играет ключевую роль в организации и управлении работой Совета. Основные обязанности Председателя включают:

- **Организация работы Совета:** Председатель отвечает за эффективное планирование и проведение заседаний Совета директоров, а также за обеспечение выполнения принятых решений.
- **Ведение заседаний:** в качестве председательствующего на заседаниях Совета директоров Председатель организует обсуждение вопросов и способствует принятию по ним взвешенных решений.
- **Отчетность:** Председатель подготавливает и представляет отчет о деятельности Совета директоров и проведенных мероприятиях на ежегодном Общем собрании акционеров.

Председатель Совета директоров не может быть главным исполнительным лицом Группы, согласно Положению о Совете директоров. В BI Development эту роль выполняет Генеральный директор, что способствует разделению функций управления и надзора и повышает эффективность корпоративного управления

Состав Совета директоров

Совет директоров обладает высоким уровнем квалификации в области девелопмента, строительства, финансов и корпоративного управления. Именно баланс компетенций, опыта, независимости и знаний всего Совета обеспечивает эффективное выполнение его обязанностей и работу комитетов.

Осознавая ценность многообразия и его роль в повышении эффективности управления,

Совет директоров стремится поддерживать сбалансированное представительство, обеспечивающее разнообразие взглядов и опыта, необходимых для принятия стратегических решений и укрепления инклюзивной корпоративной культуры во всей Группе.

По состоянию на 31 декабря 2024 года в состав СД Компании входят три директора, включая одного независимого директора.

СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ BI DEVELOPMENT LTD. НА 31 ДЕКАБРЯ 2024 Г.:



**Омаров
Асхат Асанович**

Председатель Совета директоров

Омаров Асхат Асанович был избран Председателем Совета директоров BI Development 22 мая 2024 года. Обладает обширным управленческим опытом в строительной и инвестиционной сферах. С 2022 года занимает должность Генерального директора ЧК BI Group Ltd. Ранее занимал ключевые руководящие позиции в холдинге BI Group и KMT Group, отвечая за стратегическое развитие и операционное управление. Имеет степень MBA и международную сертификацию IPMA A, что подтверждает его управленческую компетенцию и высокую квалификацию в области проектного менеджмента.



**Омаров
Амангельды Габдуллинович**

Член Совета директоров, Генеральный директор

Омаров Амангельды Габдуллинович имеет обширный опыт работы в строительной отрасли Казахстана. На протяжении более 15 лет он занимал ведущие позиции в компании BI Development, начиная с должности директора и продвигаясь до генерального директора. Его управленческие навыки и компетенции подтверждены степенью MBA и сертификатами IPMA A и IPMA C в области проектного менеджмента. С 2024 года возглавляет BI Development в качестве генерального директора, активно способствуя реализации стратегических целей Компании и укреплению ее позиций на рынке.



**Караджанова
Малика Найманбаевна**

Член Совета директоров, независимый директор

Караджанова Малика Найманбаевна является экспертом в области устойчивого развития и корпоративных связей. Работала в таких организациях, как АО «НК «КазМунайГаз» и Royal Dutch Shell, специализируясь на вопросах устойчивого развития и ESG. С 2024 года является членом Совета директоров и независимым директором BI Development Ltd, внося значительный вклад в формирование и реализацию стратегических инициатив Компании.

СТРУКТУРА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ



К ключевым функциям Совета директоров ЧК BI Development относятся:

- Определение основных ориентиров деятельности Группы на долгосрочную перспективу, определение стратегии и приоритетных направлений развития;
- Определение основных принципов и подходов к организации системы управления рисками и внутреннего контроля;
- Обеспечение эффективного контроля за финансово-экономической и хозяйственной деятельностью Группы;
- Обеспечение реализации и защиты прав акционеров, а также содействие к разрешению корпоративных конфликтов;
- Формирование исполнительных органов Группы и обеспечение действенного контроля за их деятельностью;
- Обеспечение прозрачности, своевременности и полноты раскрытия информации;
- Контроль за практикой корпоративного управления Группы.

Совет директоров подотчетен Общему собранию акционеров. На ежегодном Общем собрании акционеров Председатель Совета директоров представляет отчет, в котором освещается деятельность Совета за отчетный период. Акционерам предоставляется информация о достижениях Совета и его Комитетов,

предпринимаемых действиях по увеличению долгосрочной стоимости Группы и ее дальнейшего стратегического развития, анализируются ключевые риски, значимые события и вопросы, которые были рассмотрены в отчетном году.

В 2024 году Советом директоров было проведено **4** очных заседания, на которых был принят ряд ключевых решений по развитию корпоративного управления. В частности, были утверждены Кодекс корпоративного управления, Политика по управлению конфликтом интересов и обновленное положение о Комитете по аудиту. Также Совет утвердил Годовой отчет Компании за 2023 год, принял изменения в корпоративные документы в связи с переименованием и одобрил внутренние правила по обращению с инсайдерской информацией.

Вознаграждение членов Совета директоров и Исполнительного органа

В 2024 году общий размер вознаграждения (заработной платы и всех видов поощрения в денежной форме) членов Совета директоров и исполнительного органа Группы составил 229 418,3 тыс. тенге.

УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ В ЗАСЕДАНИЯХ В 2024 ГОДУ

ФИО	27.05	28.06	22.08	10.10	Доля %
Омаров А.А.	+	+	+	+	100%
Омаров А.Г.	+	+	+	+	100%
Караджанова М.Н.	+	+	+	+	100%

Выпуск настоящего первого Интегрированного годового отчета BI Development за 2024 год – важный шаг, демонстрирующий приверженность Группы принципам устойчивого развития и стремление к внедрению долгосрочных и ответственных бизнес-практик. Это подчеркивает стратегическую ориентацию на создание устойчивого и ответственного бизнеса. Отчет утверждается Советом директоров, что отражает активную роль высшего руководства в формировании и поддержании стандартов корпоративного управления и прозрачности Компании.

В 2025 году Группа планирует обновить состав Совета директоров и начать разработку стратегии устойчивого развития, а также политик в области экологии и социальной ответственности. Эти инициативы станут основой для внедрения устойчивых практик в долгосрочную бизнес-стратегию Компании. Для успешной реализации принципов устойчивости Группа привлекает внешних консультантов, которые помогают внедрять международные стандарты и лучшие практики в этой области.

Комитеты Совета директоров Компании

Комитеты Совета директоров выполняют роль вспомогательных консультативно-советательных органов, которые осуществляют предварительное рассмотрение вопросов, требующих экспертного анализа, и представляют рекомендации Совету директоров для принятия решений по данным вопросам. Деятельность Комитетов регулируется соответствующими положениями, утверждаемыми Советом директоров.

В 2024 году в BI Development был сформирован Комитет по аудиту, с целью обеспечения эффективной работы Совета директоров в решении вопросов, относящихся к контролю за финансово-хозяйственной деятельностью Группы, в том числе по оценке независимости аудитора и отсутствия у него конфликта интересов, оценке качества проведения аудита финансовой отчетности Группы. Комитет

по аудиту также осуществляет контроль надежности и эффективности функционирования системы управления рисками и внутреннего контроля, проводит анализ и оценку в области управления рисками и внутреннего контроля; осуществляет контроль в области противодействия недобросовестным действиям работников Группы и третьих лиц. В перспективе Группа планирует создание Комитета по стратегии и Комитета по назначениям и вознаграждениям.

Корпоративный секретарь

BI Development осознает, что доверие акционеров к Компании основывается на существующих в ней механизмах реализации прав и защиты интересов акционеров Компании. Ответственность за поддержание эффективности данного механизма возложена на корпоративного секретаря.

Корпоративный секретарь назначается Советом директоров из числа работников, за исключением Генерального директора. Корпоративный секретарь подотчетен и подконтролен в своей деятельности Совету директоров и находится в административном подчинении Генерального директора Компании.

Основные функции корпоративного секретаря включают:

- Организацию работы Совета директоров, в том числе подготовку плана заседаний и материалов для обсуждения.
- Ведение протоколов заседаний Совета директоров, обеспечение их полноты и достоверности.
- Контроль за выполнением решений Совета директоров, сбор отчетности от исполнителей.
- Своевременное информирование Совета директоров о ходе исполнения решений.
- Обеспечение взаимодействия между членами Совета директоров, руководством и другими структурными подразделениями Группы.

Управление конфликтом интересов ● GRI 2-15

В Компании утверждена Политика по урегулированию конфликта интересов, регламентирующая механизмы предотвращения, выявления и урегулирования таких ситуаций. Ее цель – минимизация потенциальных рисков для Группы и ее заинтересованных сторон.

Согласно требованиям политики, сотрудники должны избегать деловых отношений, в которых личная заинтересованность может вступать в противоречие с интересами Группы.

В 2024 году случаев конфликта интересов на уровне членов Совета директоров не выявлено.

Все сотрудники и руководство Компании несут персональную ответственность за соблюдение установленных требований. В случае возникновения или вероятности возникновения конфликта интересов сотрудники обязаны незамедлительно сообщить об этом через существующие каналы связи, информировать Службу безопасности или своего непосредственного руководителя. Данный принцип является неотъемлемой частью корпоративных стандартов Группы.

Взаимодействие с заинтересованными сторонами

При формировании и реализации стратегии Совет директоров тщательно учитывает интересы ключевых заинтересованных сторон и анализирует долгосрочные результаты принимаемых решений. Надежная система корпоративного управления и прозрачный процесс принятия решений гарантируют, что интересы всех ключевых сторон обсуждаются и учитываются при принятии решений.

Мы признаем, что эффективное взаимодействие с ключевыми заинтересованными сторонами важно для того, чтобы:

- Определить, какие вопросы являются приоритетными для наших основных групп заинтересованных сторон;
- Оценить потенциальное влияние ключевых корпоративных решений на поведение и позиции этих групп;
- Оказывать влияние на принимаемые ими решения, которые могут повлиять на нашу бизнес-модель и стратегию.

Мы взаимодействуем с широким кругом заинтересованных сторон, однако особое внимание уделяем тем:

- Кто существенно затрагивается нашими действиями и решениями;
- Чьи действия и решения оказывают значительное влияние на нашу бизнес-модель и стратегию.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ ЕЖЕГОДНО ПЕРЕСМАТРИВАЕТ ПЕРЕЧЕНЬ КЛЮЧЕВЫХ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ СТОРОН, ЧТОБЫ УДОСТОВЕРИТЬСЯ В ЕГО АКТУАЛЬНОСТИ И ОПРЕДЕЛИТЬ НЕОБХОДИМОСТЬ ВКЛЮЧЕНИЯ НОВЫХ ГРУПП В ПРОЦЕСС ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ.

BI Development регулярно проводит мероприятия, направленные на установление тесного взаимодействия с ключевыми группами заинтересованных сторон. Совет директоров анализирует результаты мероприятий и интегрирует мнения заинтересованных сторон в процесс принятия стратегических решений.



Таблица иллюстрирует, как принципы взаимодействия с заинтересованными сторонами применяются в нашей Компании. Она показывает, каким образом различные аспекты нашей

деятельности взаимосвязаны с долгосрочными целями Компании и потребностями наших партнеров, сотрудников и других заинтересованных лиц.

Вероятные последствия решений в долгосрочной перспективе	Интересы сотрудников	Необходимость в укреплении деловых отношений с поставщиками и клиентами	Влияние деятельности на сообщество и окружающую среду	Поддержание репутации высокой деловой этики
Ключевые разделы:				
➤ Бизнес-Модель ➤ Обзор рынка ➤ Обзор операционных и финансовых результатов ➤ Управление рисками	➤ Поддержка и развитие талантов ➤ Вовлеченность и лояльность сотрудников	➤ Бизнес-Модель ➤ Стратегия развития ➤ Поддержка местных производителей и развитие региональной экономики	➤ Экологическая ответственность ➤ Социальные инициативы и благотворительность	➤ Корпоративная этика и комплаенс ➤ Кибербезопасность

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН – ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Исполнительным органом в BI Development является Генеральный директор. Генеральный директор избирается Общим собранием акционеров Группы сроком на 5 лет. Деятельность исполнительного органа, его функции, права и обязанности регулируются законодательством Республики Казахстан и Уставом Группы.

Генеральный директор руководствуется следующими принципами в своей деятельности:

- **Профессионализм:** Генеральный директор имеет необходимую профессиональную квалификацию и опыт для развития Компании и эффективного управления ею;
- **Ответственность:** Генеральный директор действует в интересах Группы добросовестно и разумно, отвечает за оперативное управление и достижение поставленных перед ней стратегических и бизнес-целей, распределяет обязанности между курируемыми подразделениями/работниками Группы;
- **Этичность:** Генеральный директор действует таким образом, чтобы это соответствовало хорошей репутации BI Development, и воздерживается от поведения, которое могло бы оказать на нее негативное влияние.

Генеральный директор BI Development обладает широкими полномочиями, охватывающими все аспекты обеспечения деятельности Группы, за исключением вопросов, относящихся к компетенции Общего собрания акционеров. К его полномочиям относятся:

- 1. Стратегическое руководство:**
 - Разработка и внесение на утверждение Совета директоров стратегических планов развития Группы.
 - Общее руководство и обеспечение выполнения решений Общего собрания акционеров и Совета директоров.
- 2. Финансовое управление:**
 - Самостоятельное распоряжение имуществом Группы, включая денежные средства, за исключением сделок, требующих одобрения Совета директоров и/или Общего собрания акционеров.
 - Предварительное рассмотрение и одобрение консолидированного бюджета Группы.
- 3. Управление рисками:**
 - Ежегодное обсуждение и рекомендация для одобрения Советом директоров карты рисков и составление планов по сокращению их негативных последствий.

4. Кадровая политика:

- Издание приказов о назначении работников Группы, ее филиалов и представительств на должность, об их переводе и увольнении.
- Определение систем оплаты труда работников Группы.

5. Взаимодействие с внешними сторонами:

- Действие от имени BI Development в отношениях с третьими лицами, включая судебные и иные государственные органы.
- Принятие решений о предъявлении претензий и исков от имени BI Development.

Функции управления и исполнительная команда

Для обеспечения эффективного управления и операционной деятельности компания BI Development структурирована по региональному принципу. Группа управляется Исполнительной командой (Executive Team), разделенной на два региона – **Север и Юг**. В ее состав входят 8 директоров дивизионов, которые координируют и контролируют реализацию проектов на местах. BI Development состоит из следующих дивизионов:

- **Дивизион Астана 1 и Астана 2** – отвечает за строительство и реализацию проектов в Астане, Актау, Атырау и Караганде;
- **Дивизион Шымкент** – управляет проектами на юге страны;
- **Дивизион Узбекистан** – курирует деятельность Компании в Республике Узбекистан;

- **Дивизион Алматы 1 и Алматы 2** – занимается управлением строительными проектами в крупнейшем мегаполисе страны.

Исполнительная команда отвечает за стратегическое развитие Компании, управление ключевыми проектами и обеспечение эффективности операционной деятельности.

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

Ключевые направления работы среднего менеджмента включают:

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

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

КОРПОРАТИВНАЯ КУЛЬТУРА

● GRI 2-23, 2-24

Совет директоров задает тон и формирует корпоративную культуру, обеспечивая ее интеграцию во все аспекты деятельности Холдинга.

Ценности BI Development – это прочный фундамент, объединяющий сотрудников вокруг общих принципов и целей.

Они определяют, как мы взаимодействуем с клиентами, коллегами и партнерами, формируя внутри Компании культуру ответственности, честности, уважения и стремления к профессиональному росту.

Ценности, формирующие ДНК BI Development:

1. Порядочность в каждом действии

Мы строим доверие через поступки. Для нас порядочность – не просто соответствие нормам, а основа всех решений. Мы соблюдаем высокие стандарты деловой этики и берем на себя обязательства перед клиентами, партнерами и обществом. Эта позиция делает нас надежным участником рынка, открытым к честному диалогу и сотрудничеству.

Культура в действии:

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

2. Счастье клиента – в основе наших усилий

Каждое решение мы принимаем с мыслью о клиенте. Мы создаем современную, комфортную, безопасную и технологичную жилую среду. Наша задача – не просто построить, а обеспечить высокий уровень сервиса на каждом этапе взаимодействия: от проектирования до эксплуатации.

Культура в действии:

- Развитие цифровых сервисов и программ для удобства клиентов.
- Внедрение энергоэффективных и долговечных решений в строительстве.
- Сопровождение клиента на всех этапах: от выбора до заселения.
- Индивидуальный подход и гибкие условия приобретения жилья.
- Активная работа с обратной связью и вовлечение жителей в улучшение качества



3. Lean и кайдзен как образ жизни

Lean и кайдзен для нас – не просто инструменты, а часть культуры. Это философия непрерывного улучшения, охватывающая все уровни – от строительной площадки до совета директоров. Мы прививаем сотрудникам привычку искать лучшие решения и предлагать изменения.

Культура в действии:

- С 2013 года Lean-подход стал основой регулярной трансформации и совершенствования процессов.
- Руководство Компании прошло обучение в Японии, адаптировав международные практики кайдзен под строительную отрасль.
- Более 3 000 инициатив от сотрудников, 400 специалистов обучены в Японии.
- На объектах действуют клубы кайдзен, а служба «5S rating» следит за порядком и эффективностью.
- Визиты на объекты (Гемба) позволяют вовремя выявлять потери, усиливать лучшие практики и поддерживать культуру взаимодействия.

Daily Management – система ежедневного управления

В 2024 году на строительных объектах BI Group внедрена система Daily Management (DM), основанная на международных lean-практиках. Она охватывает все уровни управления – от бизнес-партнеров до CEO.

Суть DM:

Утренние совещания (Tier 1-5), где отслеживаются ключевые метрики (S – безопасность, Q – качество, D – сроки, C – бюджет, P – персонал), выявляются проблемы и оперативно устраняются препятствия.

Цели внедрения:

- Повышение прозрачности процессов
- Сокращение времени на решение проблем
- Усиление взаимодействия между участниками
- Рост качества и соблюдение сроков

Результаты:

- Система внедрена на 10 проектах
- Стандарты DM включены в адаптацию новых сотрудников

- Существенно снижено количество незамеченных проблем на объектах
- Повышена вовлеченность персонала

Эффект:

- Единый управленческий подход
- Ежедневный контроль показателей SQDCP
- Система эскалации проблем от «поля» до CEO

DM – неотъемлемая часть трансформации управления проектами BI Group, направленная на рост эффективности и качества.

4. Лучшая команда, опережающая время

Наши сотрудники – главный актив и источник развития. Мы формируем команду, способную мыслить на опережение, быстро адаптироваться и добиваться выдающихся результатов.

BI Development создает условия для профессионального и личностного роста, обучения и вовлеченности, обеспечивая безопасность и культуру уважения.

Культура в действии:

- Программы развития и лидерства для всех уровней сотрудников

- Системы мотивации и признания заслуг команд
- Безопасные условия труда и соблюдение стандартов
- Эффективная обратная связь и вовлечение сотрудников
- Развитие командной культуры через инициативы и совместные проекты

5. Усердная работа, приносящая результат

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

Культура в действии:

- Цифровизация процессов строительства и управления
- Гибкость в условиях меняющегося рынка
- Внедрение инноваций для повышения эффективности
- Профессиональное управление рисками и затратами

Корпоративная культура BI Development – это то, что объединяет нас и ведет вперед. Вместе мы не просто строим дома. Мы строим культуру, доверие и результат.

ДЕЛОВАЯ ЭТИКА И КОМПАЕНС ● GRI 3-3

В BI Development приверженность высоким стандартам деловой этики является ключевым элементом корпоративной культуры и стратегического успеха. Мы осознаем, что соблюдение этических норм не только укрепляет доверие клиентов, бизнес партнеров и инвесторов, но и закладывает основу для устойчивого развития и стабильного роста Группы.

МЫ СТРЕМИМСЯ К ФОРМИРОВАНИЮ КУЛЬТУРЫ, ОСНОВАННОЙ НА ВЫСОКИХ СТАНДАРТАХ ПОВЕДЕНИЯ, ГДЕ КАЖДЫЙ СОТРУДНИК ОСОЗНАЕТ СВОЮ РОЛЬ В ПОДДЕРЖАНИИ ДОВЕРИЯ К КОМПАНИИ.

Ключевые принципы, отражающие этический подход BI Development являются:

- Честность
- Взаимоуважение
- Доверие
- Справедливость
- Надежность
- Добросовестность
- Прозрачность
- Ответственность

Эти принципы закреплены в Соглашении о соблюдении Кодекса деловой этики, основанного на требованиях законодательства Республики Казахстан и внутренних регламентах. При приеме на работу все сотрудники обязаны ознакомиться с нормами и принципами делового поведения, изложенными в Соглашении о соблюдении Кодекса деловой этики.

КАНАЛЫ ОБРАТНОЙ СВЯЗИ

GRI 2-16, 2-25, 2-26

BI Development придерживается политики открытого и прозрачного ведения деятельности с соблюдением высоких этических принципов и стандартов, поэтому в Компании

действуют каналы реагирования по любым обращениям и жалобам как сотрудников, так и внешних сторон.



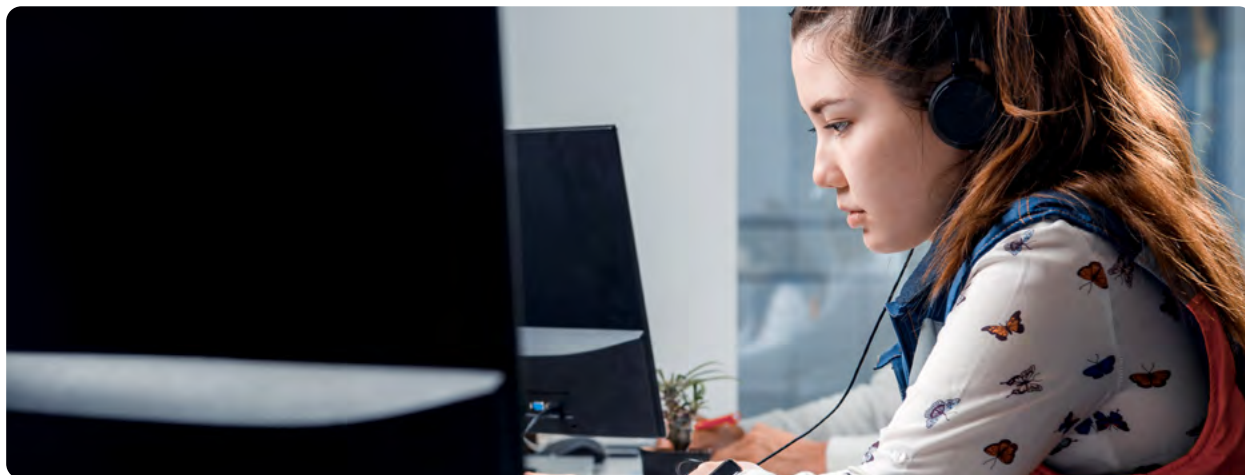
На корпоративном веб-сайте функционирует горячая линия по номеру 360 для своевременного направления обращений, включая вопросы, предложения и сообщения от клиентов и бизнес-партнеров. Для повышения удобства Компания также внедрила чат-боты в мессенджерах Telegram и WhatsApp. Обращения обрабатываются в установленном порядке с целью оперативного предоставления обратной связи и эффективного разрешения возникающих вопросов.

Для сотрудников BI Development разработана анонимная платформа коммуникации «BI Дауысы», запущенная в ноябре 2024 года в рамках портала BI-Life. Этот инструмент предоставляет безопасное пространство для взаимодействия, где сотрудники могут делиться идеями и сообщать о значимых проблемах. Основная цель платформы – предоставить сотрудникам возможность взаимодействовать с руководством, делиться идеями и сообщать о значимых проблемах.

Вся информация, поступающая через «BI Дауысы», тщательно анализируется профильными отделами. Ответы на предложения и комментарии публикуются под соответствующими постами, что обеспечивает прозрачность процесса. Активное участие руководства в обсуждениях помогает своевременно реагировать на выявленные проблемы и принимать необходимые меры.

Сотрудники BI Development и третьи лица могут сообщать о нарушениях этики, антикоррупционных правилах и других правовых вопросах через указанные каналы связи или обратившись напрямую в Службу безопасности. Мы обеспечиваем полную конфиденциальность заявителей, гарантируя их защиту от любых мер воздействия. Мы прилагаем все усилия для обеспечения безопасности и анонимности всех, кто решается сообщить о проблемах.

В 2024 году через платформу «BI Дауысы» было получено и рассмотрено 12 сообщений. Тематика обращений охватывала широкий спектр вопросов, включая предложения по совершенствованию рабочих процессов, аспекты корпоративной культуры и сообщения о возможных проблемах.



ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ И МОШЕННИЧЕСТВУ

GRI 205-1, 205-2, 205-3, 410-1

Мы уделяем особое внимание противодействию коррупции, придерживаясь принципов прозрачности и нулевой терпимости к подобным нарушениям. Стандарты и принципы в области противодействия коррупции регламентируются Политикой организационных и превентивных мер по противодействию мошенническим и коррупционным действиям, Регламентом по проведению служебных расследований и Соглашением о соблюдении Кодекса деловой этики.

Основными целями политики и антикоррупционной программы Группы являются:

- Формирование единых подходов к противодействию мошенничеству и коррупции;
- Улучшение корпоративного климата;
- Формирование культуры нетерпимости к коррупции;
- Повышение правовой грамотности сотрудников;
- Минимизация фактов мошенничества и коррупции.

Мы осознаем, что борьба с коррупцией и мошенничеством является необходимым условием для укрепления доверия к нашей Группе со стороны всех заинтересованных сторон. При реализации антикоррупционной политики мы руководствуемся следующими основополагающими принципами:

- **Законность:** Группа строго соблюдает действующее законодательство и международные практики, исключая любые противоречия или нарушения.
- **Осознанность:** BI Development категорически отвергает любые формы коррупции и мошенничества, стремясь к созданию культуры, в которой нет места неэтичным действиям.
- **Относимость:** политика распространяется на все структуры и сотрудников Компании, независимо от должности и уровня корпоративного управления, обеспечивая единообразие подходов.
- **Справедливость:** BI Development обеспечивает обязательное разбирательство и наказание за подтвержденные случаи коррупции, гарантируя равное и объективное отношение ко всем ситуациям.

- **Объективность:** все случаи подозрений в мошенничестве и коррупции подлежат всесторонней и беспристрастной проверке, исключая предвзятость и личные интересы.
- **Вовлеченность:** BI Development создает условия для активной вовлеченности всех сотрудников в борьбу с коррупцией, поддерживая культуру нулевой толерантности к подобным нарушениям.

В ОТЧЕТНОМ ГОДУ МЫ ПРОВЕЛИ КОМПЛЕКСНУЮ ОЦЕНКУ КОРРУПЦИОННЫХ РИСКОВ, ОХВАТИВШУЮ ВСЕ БИЗНЕС-ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ BI DEVELOPMENT.

Согласно Карте рисков на 2024 год, существенными рисками для BI Development являются следующие риски:

- Сговор с потенциальным поставщиком при проведении процедуры закупки;
- Сговор с действующим поставщиком при поставке товаров / оказании работ и услуг;
- Коммерческий подкуп;
- Фальсификация документов.

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

BI Development соблюдает принципы прав человека в деятельности службы безопасности. Сотрудники проходят обучение по правам человека, этике и справедливому ведению служебных расследований. Контроль за соблюдением стандартов ведет Отдел организационно-аналитической работы, а гарантии прав сотрудников закреплены в Регламенте службы безопасности.

За отчетный период было зарегистрировано 10 подтвержденных случаев коррупционных нарушений. По итогам внутренних служебных

расследований приняты дисциплинарные меры, а также усилены механизмы внутреннего контроля.

Показатель	Единица измерения	2024	2023
Общее количество подтвержденных случаев коррупции	ед.	10	5
Общее количество случаев увольнения или наказания сотрудников за коррупционные действия	ед.	13	5
Общее количество подтвержденных случаев невозобновления или расторжения контрактов с деловыми партнерами из-за нарушений, связанных с коррупцией	ед.	5	1
Публичные судебные дела о коррупции, возбужденные против организации или ее сотрудников в течение отчетного периода, и результаты рассмотрения таких дел	ед.	0	0

BI Development реализует комплексный подход к предупреждению рисков, связанных с недобросовестными действиями, коррупцией и финансовыми нарушениями. В отчетном периоде были проведены следующие мероприятия:

1. Выявление и профилактика случаев халатности, краж и хищений:

- Проведение проверок и служебных расследований по всей поступающей информации для выявления ущерба и его возмещения.
- Ежемесячные проверки соответствия товарно-материальных ценностей (ТМЦ) условиям договоров и достоверности дефектных актов.

2. Контроль закупочных процессов:

- Выборочные проверки закупок ТМЦ и услуг для выявления фактов лоббирования интересов поставщиков.
- Мониторинг затрат на наемный транспорт для выявления необоснованно оплаченных объемов работ.

3. Инвентаризация и контроль ТМЦ:

- Участие в плановых и внеплановых инвентаризациях ТМЦ и выборочное участие в их списании.

4. Проверка контрагентов и сотрудников:

- Ежемесячные проверки потенциальных контрагентов на благонадежность.
- Проверка кандидатов и действующих сотрудников для минимизации рисков ущерба интересам Компании.
- Автоматизированная система декларирования доходов и расходов работников, что способствует повышению прозрачности финансовых операций и снижению рисков конфликта интересов

5. Информационная работа и мониторинг:

- Регулярная практика встреч информационного характера с инженерно-техническими работниками проектов и контрагентами Компании в соответствии с утвержденным графиком.
- Регулярное информирование сотрудников о выявленных случаях мошенничества, растрат и коррупции для формирования культуры нетерпимости к нарушениям.

Обучение в области противодействия коррупции и мошенничеству

В целях повышения осведомленности руководства и сотрудников в области антикоррупционных стандартов на постоянной основе проводятся обучающие и ознакомительные мероприятия. Каждый новый сотрудник в обязательном порядке проходит вводное обучение антикоррупционным принципам и стандартам в рамках процесса трудоустройства.

100% работников BI Development, включая руководящий состав, проинформированы о Политике организационных и превентивных мер по противодействию мошенническим и коррупционным действиям. Вместе с тем Группа активно развивает и распространяет культуру бизнес-этики среди своих деловых партнеров, обеспечивая их полное ознакомление с антикоррупционными политиками и процедурами. Доля деловых партнеров, ознакомленных с этими политиками и процедурами, также составила 100%.



Показатель	Единица измерения	2024			2023		
		АУП	ИТР	Бизнес-партнеры	АУП	ИТР	Бизнес-партнеры
Количество и доля работников, ознакомленных с антикоррупционными политиками и процедурами	чел.	1 096	1 448	1 089	799	1 092	1 135
	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Количество и доля работников, прошедших антикоррупционный тренинг	чел.	1 096	1 448	1 089	799	1 092	1 135
	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Для обеспечения соблюдения установленных норм и правил во все контракты с поставщиками и контрагентами включено приложение с антикоррупционными условиями. Более того, BI Development предоставляет открытый доступ к Кодексу этики поставщиков через свой официальный сайт и электронную платформу для заключения договоров с контрагентами – Впест.

С целью повышения осведомленности и компетентности бизнес-партнеров в вопросах противодействия коррупции, Группа организует учебные курсы в Корпоративном университете BI University. Регулярно проводятся презентации с контрагентами на строительных площадках проектов, где предоставляется доступ к информационным стендам Службы безопасности.

ВНУТРЕННИЙ АУДИТ

Система внутреннего контроля в BI Development направлена на минимизацию рисков и повышение прозрачности управления в трех ключевых областях:

- достоверность финансовой отчетности
- соблюдение законодательства и внутренних регламентов
- повышение эффективности операционных процессов

На уровне Холдинга BI Group утверждены Положение о Службе внутреннего аудита и Регламент проведения внутреннего аудита, в которых определены цели, задачи и принципы работы подразделений внутреннего аудита в рамках Группы.

Служба внутреннего аудита BI Development была создана в 2024 году. В настоящее время ее деятельность осуществляется в соответствии с Положением о Службе внутреннего аудита Холдинга BI Group, действие которого распространяется на дочерние организации. Параллельно ведется работа по разработке и утверждению собственного положения о Службе внутреннего аудита BI Development.

Служба внутреннего аудита BI Development функционирует как независимое подразделение, подчиняющееся и подотчетное Комитету по аудиту. Такая модель обеспечивает высокий уровень автономности и объективности при проведении аудиторских проверок.

Основные задачи Службы внутреннего аудита включают:

- оценку надежности и эффективности системы внутреннего контроля;
- оценку надежности и эффективности системы управления рисками;
- оценку достоверности, полноты, объективности системы бухгалтерского учета

и надежности управленческой финансовой отчетности и ее показателей;

- оценку рациональности и эффективности использования ресурсов Компании и применяемых методов обеспечения сохранности имущества;
- оценку совершенствования процесса корпоративного управления в Компании.

Основные результаты деятельности СВА по итогам 2024 года:

- годовой аудиторский план выполнен на 100%;
- не зафиксировано фактов, которые негативно влияли бы на независимость или индивидуальную объективность внутренних аудиторов;
- Комитет по аудиту и Совет директоров ежеквартально рассматривали отчеты СВА;
- на регулярной основе СВА обеспечивает информирование исполнительного органа о случаях критичных нарушений внутренних регламентов, бизнес-процессов, правил, норм Компании в области корпоративного управления, учета и отчетности.

ВНЕШНИЙ АУДИТ

BI Development обеспечивает высокие стандарты финансовой прозрачности и подотчетности, ежегодно проводя независимый внешний аудит. В соответствии с международной практикой Консолидированная финансовая отчетность BI Development проходит проверку внешним аудитором в строгом соответствии с Международными стандартами аудита (ISA). Порядок выбора и назначения аудитора определяется и координируется Комитетом по аудиту. Совет директоров Компании по рекомендации Комитета по аудиту выносит кандидатуру независимого аудитора на утверждение Общего собрания акционеров.

Финансовая отчетность Компании подготавливается и представляется в соответствии с Международными стандартами финансовой

отчетности (МСФО, IFRS), что обеспечивает ее сопоставимость с глобальными практиками и повышает доверие со стороны инвесторов и других заинтересованных сторон.

В качестве аудиторской организации для проведения аудита консолидированной и отдельной финансовой отчетности выступает ТОО KPMG. По итогам проверки формируется Аудиторское заключение независимого аудитора, которое представляется руководству и рассматривается Комитетом по аудиту. Компания учитывает рекомендации внешних аудиторов и использует их выводы для дальнейшего совершенствования системы корпоративного управления и повышения прозрачности финансовой отчетности.

НАЛОГОВАЯ ПРОЗРАЧНОСТЬ ● GRI 3-3, 207-1, 207-2, 207-3

Группа интегрирует налоговые аспекты в инвестиционные и финансовые решения, обеспечивая прозрачность и ответственность

налогового управления. Активно инвестируя в развитие, Группа способствует увеличению налоговых поступлений в государственный



бюджет, укрепляя экономическую стабильность в регионе. Такой подход отражает нашу приверженность устойчивому развитию и ответственному выполнению налоговых обязательств.

В Холдинге BI Group действует единая корпоративная налоговая учетная политика (далее – КНУП), основанная на принципах прозрачности, добросовестности и строгого соблюдения налогового законодательства Республики Казахстан. КНУП устанавливает порядок ведения налогового учета, в соответствии с которым Группа исполняет налоговые обязательства, возникающие в связи с осуществляемой деятельностью, в порядке и в сроки, установленные нормами Налогового кодекса РК. КНУП рассматривается и утверждается Генеральным директором

Холдинга BI Group. Налоговые операции находятся под контролем финансового департамента, возглавляемого финансовым директором (CFO), который несет ответственность за общее руководство по исполнению положений действующей налоговой учетной политики. Финансовый директор регулярно отчитывается перед Советом директоров о налоговой стратегии и деятельности в данной области.

Группа использует централизованный подход к налогообложению, обеспечивая единые стандарты отчетности и контроля для всех подразделений. Внутренние процедуры регламентируют порядок расчета, уплаты налогов и взаимодействия с налоговыми органами. Подход Группы направлен на минимизацию налоговых рисков, соблюдение законодательства и учет долгосрочных интересов акционеров через ответственное налоговое планирование.

Чтобы минимизировать налоговые, репутационные и другие риски, мы постоянно расширяем проверку потенциальных контрагентов на предмет своевременной и полной уплаты налогов и сборов. Обязательная проверка всех контрагентов позволяет Группе сотрудничать только с добросовестными и ответственными деловыми партнерами.

Финансовая отчетность ежегодно проходит независимый аудит и проверку со стороны регулирующих органов, что повышает уровень доверия со стороны заинтересованных сторон. BI Development ведет открытый диалог с налоговыми органами, включая Комитет государственных доходов (КГД), обеспечивая корректность исполнения налоговых обязательств в соответствии с требованиями законодательства РК.

КИБЕРБЕЗОПАСНОСТЬ ● GRI 3-3, 418-1

В условиях цифровой трансформации информационная безопасность является стратегическим приоритетом для BI Development. Мы осознаем важность защиты данных и информационных систем как для бесперебойной работы бизнес-процессов, так и для поддержания доверия наших клиентов, партнеров и сотрудников.

Группа активно развивает и внедряет меры защиты от возможных киберугроз. Наши усилия направлены на минимизацию рисков утечки данных, предотвращение несанкционированного доступа к информации, а также на поддержание высоких стандартов безопасности в отношении персональных данных наших сотрудников, клиентов и бизнес партнеров.



Система управления информационной безопасностью

Группа внедрила комплексный подход к управлению информационной безопасностью, основанный на внутренних нормативных документах, регламентирующих ключевые процессы защиты данных. В 2024 году управление ИБ осуществлялось в соответствии со следующими документами:

- **Политика информационной безопасности** – определяет стратегические принципы и основные требования к обеспечению защиты данных.
- **Положение пользователя по информационной безопасности** – устанавливает правила работы сотрудников с информационными системами и данными для минимизации рисков утечки.
- **Регламент по управлению инцидентами информационной безопасности** – определяет порядок выявления, регистрации, расследования и устранения киберинцидентов.
- **Регламент классификации и требований по обеспечению защиты и безопасности информации** – устанавливает категории данных и уровни защиты, необходимые для минимизации угроз.

Ключевые риски в области информационной безопасности

Группа ежегодно формирует регистр рисков в области кибербезопасности, в котором фиксируются потенциальные угрозы, их возможные последствия и меры по минимизации. В рамках системы риск-менеджмента проводится оценка рисков, позволяющая своевременно выявлять уязвимости и разрабатывать стратегические меры по их снижению.

BI Development выделяет следующие ключевые риски в сфере кибербезопасности:

- **Риск утечки информации** – несанкционированный доступ к конфиденциальным данным, что может привести к финансовым и репутационным потерям.
- **Риск хакерской атаки на инфраструктуру BI Development** – целевые кибератаки, вирусные и вредоносные программы, способные нарушить работу ключевых бизнес-процессов.
- **Риск компрометации данных клиентов и партнеров** – взлом клиентских баз данных, финансовой информации и коммерческой документации.

Подход к управлению кибербезопасностью

Для обеспечения надежной защиты информационных активов Группа реализует системный подход к управлению информационной безопасностью, включающий следующие ключевые направления:

- **Учет и классификация информационных активов** – регулярный анализ и категоризация данных для определения уровней защиты.
- **Разработка и внедрение стандартов ИБ** – создание внутренних регламентов и требований к безопасности.
- **Планирование и развитие систем ИБ** – обеспечение актуальности и эффективности систем защиты.
- **Мониторинг и управление инцидентами** – постоянный контроль состояния ИБ, выявление угроз и реагирование на инциденты.
- **Совершенствование системы управления ИБ** – регулярное обновление политик и процедур с учетом новых угроз.
- **Обеспечение непрерывности бизнес-процессов** – защита критически важных операций в условиях киберугроз.
- **Контроль доступа и защита от внешних угроз** – внедрение надежных механизмов идентификации и предотвращение несанкционированного доступа

В рамках реализации стратегии информационной безопасности используются такие системы, как PAM (Управление привилегированным доступом), SOC (Центр операционной безопасности) и DLP (Защита от утечек информации), каждая из которых играет свою уникальную роль в защите корпоративных данных.

Система PAM предоставляет BI Development возможность строго контролировать доступ пользователей с высокими привилегиями к критически важным информационным системам и данным. Это позволяет минимизировать риски злоупотребления привилегиями, а также предотвращать несанкционированные действия с ценными информационными активами. В рамках PAM все действия привилегированных пользователей отслеживаются и фиксируются, что обеспечивает высокий уровень прозрачности операций.

SOC является важнейшим элементом защиты информации в реальном времени. Этот центр осуществляет круглосуточный мониторинг всех информационных систем Группы, оперативно выявляя и устраняя инциденты безопасности. Реагирование на киберугрозы осуществляется мгновенно, что позволяет быстро устранять уязвимости и предотвращать возможные последствия атак.

Система DLP играет критически важную роль в защите конфиденциальных данных, предотвращая их утечку как внутри Компании, так и за ее пределами. DLP-система обеспечивает контроль за движением чувствительной информации в корпоративной сети, включая ее передачу через электронную почту, копирование на внешние носители и использование облачных сервисов. Все попытки передачи, копирования или раскрытия чувствительной информации отслеживаются и, при необходимости, блокируются. Это способствует минимизации рисков утечки как снаружи, так и внутри организации.

В отчетном периоде Группа не зафиксировала подтвержденных случаев утечки персональных данных клиентов и нарушения их конфиденциальности.

Ключевые мероприятия 2024 года

В 2024 году Группа продолжила укреплять систему информационной безопасности, внедряя передовые технологии и подходы для защиты данных, предотвращения киберугроз и обеспечения устойчивости бизнес-процессов. Мы стремимся не только соответствовать высоким международным стандартам, но и формировать культуру кибербезопасности, где защита информации является приоритетом для каждого сотрудника.

В отчетном году были реализованы ключевые инициативы, направленные на усиление защиты корпоративной инфраструктуры:

• Red Teaming и тест на проникновение (Penetration Testing)

Группа провела комплексное тестирование защиты своих ИТ-систем, выявляя потенциальные уязвимости и устраняя их до того, как ими смогут воспользоваться злоумышленники. Этот проактивный подход позволяет оценить устойчивость корпоративной инфраструктуры к реальным кибератакам и своевременно повышать ее надежность.

• Внедрение Web Application Firewall (WAF Cloudflare)

Для защиты веб-приложений от сетевых атак Группа внедрила современную систему WAF Cloudflare, которая автоматически обнаруживает и блокирует угрозы, включая DDoS-атаки, SQL-инъекции и другие виды хакерских вторжений. Это решение обеспечивает надежную фильтрацию трафика и минимизирует риски несанкционированного доступа к критически важным системам.

• Переход на EDR (Endpoint Detection and Response)

Группа заменила традиционные антивирусные решения на современную систему EDR, которая предоставляет глубокий анализ поведения конечных точек (рабочих станций и серверов), мгновенное выявление подозрительной активности и автоматизированное реагирование на угрозы. Этот шаг значительно усилил защиту от сложных целевых атак и вредоносного программного обеспечения.

Благодаря внедрению этих решений Компания BI Development не только повысила уровень защиты своих ИТ-активов, но и укрепила устойчивость к новым вызовам цифровой среды. Мы продолжаем совершенствовать нашу систему кибербезопасности, внедряя инновационные технологии и следуя лучшим мировым практикам.

05

ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

(1) Аудиторский отчет независимых аудиторов	133
(2) Консолидированная финансовая отчетность	139



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

Консолидированная финансовая отчетность

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года



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

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

Аудиторский отчет независимых аудиторов

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

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Частной компании «BI Development» Ltd. (ранее – Частная компания «Residence Development Group» Ltd.) (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из существенных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (стандартами финансовой отчетности МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего отчета. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Республике Казахстан, и мы выполнили прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

© 2025 ТОО «КПМГ Аудит», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Казахстан, участник глобальной организации независимых фирм KPMG, входящих в KPMG International Limited, частную английскую компанию с ответственностью, ограниченной гарантиями своих участников. Все права защищены.

© 2025 KPMG Audit LLC, a company incorporated under the Laws of the Republic of Kazakhstan and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.



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

Аудиторский отчет независимых аудиторов

Страница 2

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки от реализации объектов строительства

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

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



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

Аудиторский отчет независимых аудиторов

Страница 3

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



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

Аудиторский отчет независимых аудиторов

Страница 4

Прочая информация

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

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

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

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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



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

Аудиторский отчет независимых аудиторов

Страница 5

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском отчете к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского отчета. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений внутри группы, в качестве основания для формирования мнения о финансовой отчетности группы. Мы отвечаем за руководство, контроль и проверку аудиторской работы, проведенной для целей аудита группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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



Частная компания «BI Development» Ltd. (ранее – Частная компания «Residence Development Group» Ltd.)
Аудиторский отчет независимых аудиторов
Страница 6

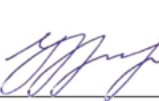
Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость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

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

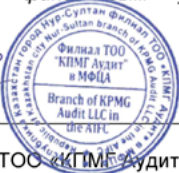
Руководитель задания, по результатам которого выпущен настоящий аудиторский отчет независимых аудиторов:


Дементьев С. А.
Партнер по аудиту

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


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

22 апреля 2025 года



Консолидированная финансовая отчетность

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

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

По состоянию на 31 декабря 2024 года

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

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

Консолидированная финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ

По состоянию на 31 декабря 2024 года

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

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

Генеральный директор

Заместитель генерального директора по финансам

Главный бухгалтер



Омаров А. Г.

Ембергенов Р. А.

Кутлюб Д. Р.

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

Консолидированная финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

Прочий совокупный доход

Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют

Прочий совокупный доход за год

Прибыль и прочий совокупный доход за год

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

Генеральный директор

Заместитель генерального директора по финансам

Главный бухгалтер



Омаров А. Г.

Ембергенов Р. А.

Кутлюб Д. Р.

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

Консолидированная финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

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

Консолидированная финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ,
ПРОДОЛЖЕНИЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

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

Генеральный директор

Заместитель генерального директора по финансам

Главный бухгалтер



Омаров А. Г.
Ембергенов Р. А.
Кутлюб Д. Р.

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

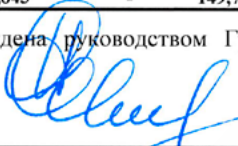
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

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

Генеральный директор


Омаров А. И.

Заместитель генерального директора по финансам


Елбергенов Р. А.

Главный бухгалтер


Кутлюб Д. Р.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(1) ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

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

(2) ОПЕРАЦИОННАЯ СРЕДА

Деятельность Группы преимущественно осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Казахстана, которым присущи особенности развивающегося рынка.

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

Данная консолидированная финансовая отчетность была утверждена к выпуску Генеральным директором, Заместителем Генерального директора по финансам и Главным бухгалтером Группы 22 апреля 2025 года.

Характер хозяйственной деятельности

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

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

Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что в купе

с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Казахстане. Обесценивание казахстанского тенге, неустойчивость цены нефти на мировых рынках и продолжающийся военный конфликт между Российской Федерацией и Украиной также увеличивают уровень неопределенности условий осуществления хозяйственной деятельности.

(3) ОСНОВЫ УЧЕТА

Заявление о соответствии с МСФО

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

Основы для консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций. Финансовая отчетность организаций, входящих в состав Группы, подготовлена за тот же отчетный период, что и финансовая отчетность Компании, на основе последовательного применения учетной политики для всей Группы. Все внутригрупповые операции, остатки и нереализованные доходы/(убытки) по операциям при консолидации исключаются. Инвестиции в совместное или ассоциированное предприятие отражаются по методу долевого участия с момента, когда объект становится совместным или ассоциированным предприятием.

База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической стоимости за исключением финансовых активов, учитываемых по справедливой стоимости.

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

Функциональная валюта и валюта представления

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

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

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

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

(4) ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СУЖДЕНИЙ

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

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

Самые существенные допущения, оценочные значения и суждения рассматриваются ниже:

Выручка по договорам долевого участия

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

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

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

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

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

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

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

Капитализация затрат по займам на приобретение земельных участков

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

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

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

Резерв по ожидаемым кредитным убыткам

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

Налогообложение

При оценке налоговых рисков руководство рассматривает в качестве возможных сферы несоблюдения налогового законодательства, которые Группа не может оспорить или не считает, что она сможет успешно обжаловать, если дополнительные налоги будут начислены налоговыми органами.

Такое определение требует вынесения значительных суждений и может изменяться в результате изменений в налоговом законодательстве и нормативно-правовых актах, определения

ожидаемых результатов по ожидающим своего решения налоговым разбирательствам и результата осуществляемой налоговыми органами проверки на соответствие.

Активы по отложенному налогу

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

Чистая стоимость реализации запасов

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

Резервы по гарантийному обслуживанию

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

Амортизация основных средств

Исходя из прогнозных показателей производительности завода «Modex», себестоимости производства и спроса на модульное строительство, срок полезного использования был

оценен в 5 лет, в течение которого Группа намерена использовать актив. Однако, в случаях если обстоятельства изменятся, то Группа может пересмотреть срок полезный службы и норму амортизации.

включает разделение по сегментам в отношении активов и обязательств Группы.

Корректировки представляют собой корректировки существенного компонента финансирования, резерва под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков, чистой стоимости реализации готовой продукции, дисконта на долгосрочную кредиторскую задолженность и прочие корректировки, проводимые на уровне консолидации отчетности. Далее предоставлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей

чистой прибыли, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется Правлением Группы. Для оценки финансовых результатов используется показатель сегментной прибыли, так как руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(5) ОПЕРАЦИОННЫЕ СЕГМЕНТЫ

У Группы имеется три отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализируются

Правлением Группы как минимум ежеквартально. Деятельность Группы осуществляется в трех основных географических регионах Республики Казахстан: г. Астане, г. Алматы и г. Шымкент. Управленческий отчет не

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

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

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

(6) ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

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

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

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

(7) ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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

На 31 декабря 2024 и 2023 годов справедливая стоимость инвестиционной недвижимости приблизительно равна ее балансовой стоимости. При определении справедливой стоимости Группа использовала рыночные аналоги с поправками на торг, площадь и местоположение в размере 10-20%.

Земельные участки

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

На 31 декабря 2024 года земельные участки балансовой стоимостью 382,528 тыс. тенге были представлены в качестве

обеспечения по займам связанных сторон (на 31 декабря 2023 года: 382,528 тыс. тенге) (Примечания 17 и 33).

В 2024 году Группа выдала микрокредит в размере 813,735 тыс. тенге физическим лицам со сроком погашения от 24 до 36 месяцев

со ставкой от 5% до 6% через ТОО «МФО «BI Finance» на покупку недвижимости Группы.

(8) ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

В тысячах тенге	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Беспроцентная финансовая помощь, выданная связанным сторонам	33	22,102,934	20,547,216
Беспроцентные займы, выданные третьим сторонам		874,595	362,891
Займы, выданные третьим сторонам		813,735	-
		23,791,264	20,910,107
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам		(1,321,316)	(1,614,328)
		22,469,948	19,295,779
Краткосрочная часть		22,088,974	18,380,000
Долгосрочная часть		380,974	915,779
		22,469,948	19,295,779
В тысячах тенге		31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Тенге		16,754,975	19,250,739
Узбекский сом		5,714,973	-
Евро		-	45,027
Доллар США		-	13
		22,469,948	19,295,779

ДВИЖЕНИЕ РЕЗЕРВА

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

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

В 2024 году Группа выдала беспроцентные займы на сумму 16,559,860 тыс. тенге (в 2023 году: 27,059,130 тыс. тенге) и получила денежные средства в сумме 12,081,861 тыс. тенге (в 2023 году: 31,688,334 тыс. тенге) в счет погашения ранее выданных займов.

Текущая часть займов выданных должна быть возвращена заемщиками в течение 5 (пяти) дней с даты письменного требования Группы в соответствии с условиями договоров займа. Беспроцентная финансовая помощь, выданная связанным сторонам, в основном, относится к финансированию строительства объектов организаций BI Group и проектов акционеров и прогарантирована материнской компанией Частная Компания «BI Group» Ltd и ее акционерами, соответственно.

(9) ЗАЛОГОВЫЕ ДЕПОЗИТЫ И ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, ОГРАНИЧЕННЫЕ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ

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

ДВИЖЕНИЕ РЕЗЕРВА

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

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

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

(10) АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

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

(11) ЗАПАСЫ

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

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

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

В течении 2024 года Группа списала завершенные и незавершенные объекты недвижимости до чистой стоимости реализации на сумму 1,347,108 тыс. тенге. Баланс резерва завершенных и незавершенных объектов недвижимости

до чистой стоимости реализации на 31 декабря 2024 составляет 4,570,632 тыс. тенге (в течении 2023 года: 2,422,645 тыс. тенге, баланс резерва завершенных и незавершенных объектов недвижимости до чистой стоимости реализации 4,120,412 тыс. тенге).

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года запасы включали существенный компонент

финансирования в размере 47,088,703 тыс. тенге и 36,190,333 тыс. тенге соответственно, который был рассчитан по ставке 19% с января по сентябрь 2024 года и 17.91% с октября по декабрь 2024 года, представляющей собой средневзвешенную ставку выпущенных облигации Группы. Сумма 15,111,487 тыс. тенге была отражена как финансовый расход за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, которая

отражает собой сумму процентных доходов по свободным денежным средствам, размещенным на депозитах в период строительства.

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

(12) ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В тысячах тенге	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая дебиторская задолженность третьих сторон		15,869,602	11,912,462
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	33	13,505,476	7,137,538
Прочая дебиторская задолженность третьих сторон		5,655,994	4,528,810
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	33	1,789,636	2,365,637
		36,820,708	25,944,447
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам		(4,314,333)	(4,716,479)
		32,506,375	21,227,968
Краткосрочная часть		31,875,225	20,716,070
Долгосрочная часть		631,150	511,898
		32,506,375	21,227,968

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

ДВИЖЕНИЕ РЕЗЕРВА

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

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

(13) ИНВЕСТИЦИИ В СОВМЕСТНЫЕ И АССОЦИИРОВАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

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

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

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

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

31 декабря 2024 года В тысячах тенге	ООО «GALA-Project» (50%)	СП ООО «NRG SILK STROY» (50%)	СП ООО «Shahristanstroy» (49,99%)	СП ООО «Architects Development» (50%)	СП ООО «GLOBAL BUILD» (52,07%)	СП ООО «Yangi Land» (60%)	ООО «АРЕНА ДЕВЕЛОПМЕНТ» (33,76%)	СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group» (50%)	СП ООО «SJT ESTATES» (75%)	ООО «Shymkent Village» (50%)	ООО «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN» (50%)	Итого
Текущие активы	1,396,672	254,997	4,311,648	11,404,668	5,933,943	409,377	2,623,518	11,682,992	1,918,438	4,084	2,773,999	42,714,336
Долгосрочные активы	127,450	13,960	12,077	477	10,429	-	488,265	56,659	-	-	1,449	710,766
Текущие обязательства	(1,317,561)	(1,385,161)	(1,391,285)	(996,294)	(655,304)	(28,857)	(1,194,211)	(6,958,335)	(1,791,533)	(4,297)	(1,623,471)	(17,346,309)
Долгосрочные обязательства	(86,371)	(2,673)	(75,928)	(2,148,408)	(1,496,930)	-	-	(2,475,740)	-	-	(1,573,756)	(7,859,806)
Чистые активы/ (обязательства)	120,190	(1,118,877)	2,856,512	8,260,443	3,792,138	380,520	1,917,572	2,305,576	126,905	(213)	(421,779)	18,218,987
Доля Группы в чистых активах/ (обязательствах) зависимого предприятия	60,095	(559,439)	1,427,970	4,130,221	1,974,566	228,312	647,372	1,152,788	95,179	(107)	(210,890)	8,946,067
Балансовая стоимость инвестиции	10,934	-	1,540,741	4,477,254	1,968,058	232,277	727,250	1,242,867	83,579	50	-	10,283,010
2024 ГОА												
Выручка	164,287	34,504	9,978,769	23,049,485	9,046,552	-	-	72,985	545	-	-	42,347,127
Себестоимость	(164,287)	(33,507)	(6,996,620)	(13,756,758)	(5,397,895)	-	-	(172,530)	(545)	-	-	(26,522,142)
Общий совокупный доход/ (убыток)	21,867	(843,319)	2,279,772	8,663,514	3,004,943	(18,653)	(246,895)	(1,860,474)	(68,984)	(213)	20,906	10,952,464
Доля Группы в прибыли/ убытке зависимого предприятия	10,934	(421,660)	1,139,658	4,331,757	1,564,674	(11,192)	(83,352)	(930,237)	(51,738)	(107)	10,453	5,559,190
Признанная доля в прибыли/ (убытке) зависимого предприятия	10,934	-	1,139,658	4,331,757	1,564,674	(11,192)	(83,352)	(930,237)	(51,738)	-	-	5,970,504
Балансовая стоимость на 1 января 2024 года	-	-	381,755	-	355,396	198,252	356,345	2,248,867	140,023	-	-	3,680,638
Изменение доли участия	-	-	-	-	-	46,235	454,257	-	-	50	-	500,542
Признанная доля в прибыли/ (убытке) зависимого предприятия	10,934	-	1,139,658	4,331,757	1,564,674	(11,192)	(83,352)	(930,237)	(51,738)	-	-	5,970,504
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют, признанный через прочий совокупный доход/ (убыток)	-	-	19,328	145,497	47,988	(1,018)	(75,763)	(4,706)	-	-	-	131,326
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года	10,934	-	1,540,741	4,477,254	1,968,058	232,277	727,250	1,242,867	83,579	50	-	10,283,010

31 декабря 2023 года В тысячах тенге	TOO «GALA- Project» (50%)	СП ООО «NRG SILK STROY» (15%)	СП ООО «Shahristan stroy» (41,20%)	СП ООО «Architects Develop ment» (50%)	СП ООО «GLOBAL BUILD» (52,07%)	СП ООО «Yangi Land» (50%)	TOO «АРЕНА ДЕВЕЛОП МЕНТ» (33,76%)	СП ООО «Nazarov Rakhimbayev Group» (50%)	СП ООО «SJT ESTATES» (75%)	TOO «SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN» (50%)	Param etrica Ltd. (15%)	Итого
Текущие активы	1,313,844	454,498	8,404,548	23,734,660	10,827,570	373,253	746,042	6,666,478	189,694	2,688,317	-	55,398,904
Долгосрочные активы	127,506	18,272	22,785	46,943	14,602	-	466,500	51,981	-	1,450	-	750,039
Текущие обязательства	(1,317,515)	(653,183)	(7,915,894)	(24,345,323)	(8,829,213)	(8,915)	(51)	(2,446,305)	(5,954)	(1,558,696)	-	(47,081,049)
Долгосрочные обязательства	(893)	-	(22,405)	(66,533)	(1,381,364)	-	-	(38,823)	-	(1,465,919)	-	(2,975,938)
Чистые активы/ (обязательства)	122,942	(180,413)	489,034	(630,253)	631,594	364,338	1,212,491	4,233,331	183,740	(334,848)	-	6,091,956
Доля Группы в чистых активах/ (обязательствах) зависимого предприятия	61,471	(90,206)	201,482	(315,126)	328,871	182,169	409,337	2,116,666	137,805	(167,424)	-	2,865,045
Балансовая стоимость инвестиций	-	-	381,754	-	355,396	198,252	356,345	2,248,868	140,023	-	-	3,680,638
2023 год												
Выручка	-	-	-	-	-	-	-	9,104,654	-	-	-	9,104,654
Себестоимость	-	-	(292)	-	-	-	-	(6,481,798)	-	-	-	(6,482,090)
Общий совокупный прибыль/ (убыток)	(573,024)	(190,912)	(393,112)	(72,376)	(176,609)	(21,985)	(6,023)	1,630,347	(803)	(3,601)	-	191,902
Доля Группы в прибылях/ (убытке) зависимого предприятия	(286,512)	(95,456)	(161,962)	(36,188)	(91,961)	(10,993)	(2,034)	815,174	(602)	(1,801)	-	127,665
Признанная доля в прибыли/ (убытке) зависимого предприятия	(286,512)	-	(161,962)	-	(91,961)	(10,993)	(2,034)	815,174	(602)	-	-	261,110
Балансовая стоимость на 1 января 2023 года	172,026	-	-	-	447,357	188,456	-	1,433,694	-	-	1	2,241,534
Изменение доли участия	-	198	543,717	(222,874)	-	20,789	358,379	-	140,625	-	(1)	840,832
Признанная доля в прибыли/ (убытке) зависимого предприятия	(286,512)	-	(161,962)	-	(91,961)	(10,993)	(2,034)	815,174	(602)	-	-	261,110
Восстановление обесценения (Примечание 27)	114,486	(198)	-	222,874	-	-	-	-	-	-	-	337,162
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	-	-	381,754	-	355,396	198,252	356,345	2,248,868	140,023	-	-	3,680,638

(14) ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

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

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

ДВИЖЕНИЕ РЕЗЕРВА

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года конечное сальдо на расчетных счетах в размере 1,091,860 тыс. тенге являются денежными средствами, полученными от дольщиков согласно договорам о долевом участии в жилищном строительстве (на 31 декабря 2023 года: 1,641,574 тыс. тенге). Согласно Закону «О долевом участии в жилищном строительстве», данные денежные средства являются целевыми и могут быть использованы только на строительство конкретного многоквартирного жилого комплекса, Группа правомочна использовать данные средства без каких-либо ограничений после даты ввода объекта в эксплуатацию.

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

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

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

На 31 декабря 2024 и 2023 годов банковские вклады в долларах США в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк

ЦентрКредит», АО «Банк Фридом Казахстан» на срок от 6 месяцев до 1 года со ставкой вознаграждения 0.10%-1.20%.

(15) ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие финансовые активы

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

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Прибыль от изменения справедливой стоимости прочих финансовых активов составила 1,121,504 тыс. тенге (в 2023 году: убыток

в размере 190,780 тыс. тенге). Средняя доходность про прочим финансовым активам в тенге и долларах составила 3% и 4.36%, соответственно (в 2023 году: в тенге и долларах 10% и 4.46%).

Прочие финансовые обязательства

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

(16) КАПИТАЛ

Дивиденды

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

Сделки под общим контролем

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

Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют

Резерв по пересчету валюты отчетности включает курсовые разницы, возникающие при пересчете показателей финансовой отчетности дочерних организаций и совместных предприятий, функциональной валютой которых

не является тенге, и финансовая отчетность которых включена в данную консолидированную финансовую отчетность. В 2024 году резерв курсовых разниц при пересчете из других валют составил 174,627 тыс. тенге.

(17) ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

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

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

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

СВЕРКА ДВИЖЕНИЯ ФИНАНСОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ С ПОТОКАМИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

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

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 34.

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

АО «Народный банк Казахстана»

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

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

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

АО «Банк Развития Казахстана»

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

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

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

АО «Bank RBK»

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

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

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

АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»

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

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

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

Облигации

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

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

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

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

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

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

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

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

Займы, полученные от связанных сторон

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

Прочие займы от третьих сторон

Казахстанская Жилищная Компания АО

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

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

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

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

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

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

В тысячах тенге	Прим.	Обязательства после ввода в эксплуатацию	Резерв на бонусный фонд	Резерв по неиспользованным отпускным дням	Резерв по мотивационному вознаграждению менеджмента	ГРФ	Прочие резервы	Итого
Начислено/ (восстановлено)		809,505	8,374,540	1,065,067	1,200,000	8,460,691	-	19,909,803
Использовано		(719,750)	(7,284,260)	(1,084,920)	-	(6,554,875)	-	(15,643,805)
Амортизация дисконта	30	-	-	-	-	1,742,237	-	1,742,237
На 31 декабря 2024 года		197,844	6,271,774	2,038,180	6,424,600	11,844,809	586,634	27,363,841
Краткосрочная часть		197,844	6,271,774	2,038,180	6,424,600	3,808,428	586,634	19,327,460
Долгосрочная часть		-	-	-	-	8,036,381	-	8,036,381
Итого на 31 декабря 2024 года		197,844	6,271,774	2,038,180	6,424,600	11,844,809	586,634	27,363,841

Группа формирует гарантийный резервный фонд для устранения возможных дефектов в период действия гарантийного срока объекта в целях выполнения договорных обязательств перед покупателями. Период действия гарантийного срока составляет 3-5 лет с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

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

Обязательства после ввода в эксплуатацию представляют собой конструктивное обязательство, которое приняла на себя Группа. Обязательство представляет собой оценочную сумму расходов, которые Группа понесет для завершения отделочных работ и инфраструктуры после ввода объектов строительства в эксплуатацию.

Резерв по мотивационному вознаграждению менеджмента

В 2022 году Группа запустила долгосрочную программу вознаграждения менеджмента («EVA») с целью их мотивации в обеспечении устойчивого роста бизнеса и прибыльности Группы, а также целевой доходности на капитал, путем повышения их личной эффективности, результативности и развития стратегических, командных и профессиональных навыков.

Программа представляет собой трехлетний цикл, по успешному завершению которого участникам программы выплачивается вознаграждение, при условии выполнения определенных критериев. Расчет вознаграждения производится по каждой бизнес-единице на основании ее показателей чистой операционной прибыли после налогов без учета начисленного резерва по EVA программе.

По состоянию на 31 декабря 2024 года, приведенная стоимость обязательства по данной программе была рассчитана с использованием ставки дисконтирования 11.8% (2023 год: 14.7%), представляющей собой доходность государственных облигаций на конец отчетного года, срок погашения которых приблизительно равен сроку действия программы и которые выражены в тенге. Группа ожидает выплаты бонуса в течение 2025 года.

(19) ГАРАНТИЙНЫЕ УДЕРЖАНИЯ

В тысячах тенге	Прим.	2024 год	2023 год
На 1 января		9,636,715	8,614,227
Удержано		3,675,256	3,224,309
Выплачено		(686,252)	(878,692)
Признание дисконта		(1,576)	(552,353)
Амортизация дисконта	30	795,480	1,157,057
Перевод в авансы полученные		(579,011)	(1,404,118)
Взаимозачет с авансами выданными		(35,300)	(151,865)
Прочие движения		(540,551)	(371,850)
		12,264,761	9,636,715

В тысячах тенге	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Краткосрочная часть	9,945,633	4,532,896
Долгосрочная часть	2,319,128	5,103,819
	12,264,761	9,636,715

Информация о подверженности Группы риску ликвидности раскрыта в Примечании 34.

Группа производит гарантийные удержания в размере 2-5% от суммы оказанных субподрядчиками строительно-монтажных работ. В случае обнаружения дефектов, либо недостатков выполненных работ в течение гарантийного срока, Группа имеет право списать гарантийные удержания в счет устранения выявленных дефектов. Гарантийные удержания первоначально отражаются по справедливой стоимости, и в последующем оцениваются по амортизированной стоимости с использованием процентной ставки 13.5% и по договорам, где отсутствовали банковские гарантии,

использовали 19% (2023 год: 13.5% и 19%). Группа производит возврат гарантийных удержаний в полном объеме по истечении гарантийного срока. По истечении гарантийного срока, гарантийные удержания подлежат уплате по требованию субподрядчиков.

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

(20) ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

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

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

В 2024 году Группа приобрела земельные участки на условиях отсроченного платежа со сроком оплаты от 1 до 5 лет. Обязательства были признаны по справедливой стоимости с применением ставки дисконтирования 17.91% для обязательств в тенге и 7.5%, 8.5% для обязательств в дол. США. Первоначальное признание дисконта в сумме 6,491,621 тыс. тенге и было отражено как уменьшение стоимости

земельных участков в составе запасов (Примечание 11). Амортизация дисконта и расходы по курсовой разнице за 2024 год были признаны как затраты по займам по квалифицированным активам в составе незавершенных объектов недвижимости для реализации в составе запасов в сумме 4,855,890 тыс. тенге (Примечание 11) и в сумме 3,552,306 тыс. тенге и 2,225,516 тыс. тенге в качестве финансовых расходов и расходов по курсовой разнице соответственно, по земельным участкам, по которым активная фаза строительства еще не началась.

(21) ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ

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

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

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

(22) АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

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

(23) ВЫРУЧКА

ВЫРУЧКА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

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

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

В 2024 году 100% выручки получено на территории Республики Казахстан. Выручка от реализации объектов строительства и материалов признается в момент времени. Выручка от предоставления услуг признается в течение времени.

Информация о торговой дебиторской задолженности и обязательствах по договорам с покупателями представлена в Примечаниях 12 и 21.

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

(24) СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ

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

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

(25) РАСХОДЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ

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

(26) ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

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

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

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

(27) ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ

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

(28) ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

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

(29) ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

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

(30) ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

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

(31) ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ

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

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% в 2024 году, которая представляет собой ставку подоходного налога казахстанских компаний. Данная ставка была использована для расчета отложенных налоговых активов и обязательства по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года.

Некоторые компании Группы ведут свою операционную деятельность в Специальных Экономических Зонах («СЭЗ»), на которых действует специальный правовой режим для осуществления приоритетных видов деятельности. В соответствии с действующим налоговым законодательством Республики Казахстан, компании, ведущие свою деятельность на территории СЭЗ, освобождены от уплаты корпоративного подоходного налога до 2026 года.

СВЕРКА ЭФФЕКТИВНОЙ СТАВКИ НАЛОГА:

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

ПРИЗНАННЫЕ ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

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

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

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года Группа не признала отложенные налоговые активы в размере 3,802,048 тыс. тенге и 494,181 тыс. тенге, соответственно, в отношении накопленных налоговых убытков в связи с тем, что получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые выгоды, не является вероятным. Срок

зачета налоговых убытков составляет 10 лет с момента возникновения.

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

(32) ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

В течение 2024 года Группа реализовала дочерние организации третьей стороне:

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

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

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

(33) РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

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

внимание обращается на сущность отношений, а не просто на правовую форму.

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

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года торговая и прочая дебиторская и кредиторская задолженность, а также займы выданные и полученные от связанных сторон, подлежат погашению по требованию.

По состоянию на 31 декабря 2024 года

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

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

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

Продажи связанным сторонам

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

Реализация акционеру

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

Приобретения у связанных сторон

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

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

По состоянию на 31 декабря 2024 ключевой управленческий персонал Группы состоял из 13 человек (на 31 декабря 2023 года: 13 человек). Общая сумма вознаграждения, выплаченная ключевому управленческому персоналу, включенная в общие и административные расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, составляет 1,340,725 тыс. тенге за год, закончившийся 31 декабря 2024 года (в 2023 году: 1,197,000 тыс. тенге).

Вознаграждение, выплаченное ключевому управленческому персоналу, состоит из расходов по заработной плате, установленной контрактами, и премиями, основанными на операционных результатах, а также долгосрочного вознаграждения на основе чистой прибыли.

Резерв по мотивационному вознаграждению менеджмента

В 2022 году Группа запустила долгосрочную программу вознаграждения менеджмента («EVA») с целью их мотивации в обеспечении устойчивого роста бизнеса и прибыльности Группы, а также целевой доходности на капитал, путем повышения их личной эффективности, результативности и развития стратегических, командных и профессиональных навыков. Сумма начисленных расходов за 2024 год составила 1,200,000 тыс. тенге (2023 год: 1,820,000 тыс. тенге) (Примечание 18).

Финансовые гарантии

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

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

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

(34) СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ И УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Справедливая стоимость

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также соответствующие уровни иерархии

справедливой стоимости. Таблица не содержит информацию о справедливой стоимости финансовых активов и обязательств, которые не оцениваются по справедливой стоимости, если их балансовая стоимость является разумным приближением справедливой стоимости.

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

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

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

Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

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

Основные принципы управления рисками

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

Кредитный риск

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

Продажа квартир физическим лицам

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

Дебиторская задолженность организаций

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

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

Уровень кредитного риска

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

Максимальная величина кредитного риска по состоянию на отчетную дату составляла:

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

РЕЗЕРВ ЗА ГОД, (НАЧИСЛЕННЫЙ)/ВОССТАНОВЛЕННЫЙ ЧЕРЕЗ ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКИ

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

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

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

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

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

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

Анализ подверженности Группы кредитному риску применительно к дебиторской и прочей задолженности, займам выданным, имеющим

внешний или внутренний присвоенный кредитный рейтинг представлен ниже:

В тысячах тенге	31 декабря 2024 года	
	Не являющиеся кредитно-обесцененными	Кредитно-обесцененные
Внутренний рейтинг В-	3,120,939	-
Внутренний рейтинг ВВ	35,991,626	-
Внешний рейтинг ВВВ	1,780,903	-
Внутренний рейтинг С	1,860,124	-
Внутренний рейтинг D	-	1,810,648
Итого валовая балансовая стоимость	42,753,592	1,810,648
Резерв под убыток от обесценения	(4,293)	(1,810,648)
	42,749,299	-
	31 декабря 2023 года	

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

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

BI Group в целом и что данная задолженность будет погашена по требованию Группы денежными средствами, либо проведением взаимозачетов между связанными сторонами. Соответственно, суммы ожидаемых кредитных убытков в отношении этой задолженности, помимо кредитно-обесцененной, являются незначительными. Группа создает оценочный резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, который представляет собой оценку величины ожидаемых кредитных убытков.

Оценка ожидаемых кредитных убытков для предприятий

Группа использует счета оценочных резервов для отражения убытков от обесценения дебиторской задолженности, за исключением

случаев, когда Группа убеждена, что возврат причитающейся суммы невозможен, в этом случае сумма, которая не может быть взыскана, списывается путем непосредственного уменьшения стоимости соответствующего финансового актива.

Оценка ожидаемых кредитных убытков по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года Группа распределяет каждую позицию, подверженную кредитному риску, на основе данных, которые определяются для прогнозирования риска убытка (включая, но не ограничиваясь, внешние рейтинги, прошедшую аудит финансовую информацию, управленческие счета и прогнозы по потокам денежных средств, а также сведения о покупателях, доступные в средствах массовой информации) и путем применения экспертного суждения по кредиту. Уровни кредитного риска определяются с использованием качественных и количественных факторов, которые являются показателями риска дефолта, и согласовываются с внешними определениями кредитных рейтингов, полученными от агентств Standard&Poors и Moody's.

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

	12 месяцев 2024 PD	12 месяцев 2023 PD
Внешний рейтинг ВВВ	2.66%	-
Внутренний рейтинг ВВ	1.58%	3.07%
Внутренний рейтинг В-	2.50%	3.30%
Внутренний рейтинг С	26.02%	26.02%
Внутренний рейтинг D	100%	100%

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Группы имелись банковские вклады, денежные средства и их эквиваленты и залоговые

депозиты, ограниченные в использовании, размещенные в банках второго уровня на общую сумму 312,053,302 тыс. тенге (на 31 декабря 2023 года: 110,426,610 тыс. тенге), которая отражает максимальный уровень подверженности Группы кредитному риску.

Денежные средства были размещены в следующих финансовых институтах:

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

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

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы

обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Подверженность риску ликвидности

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены

валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключающие влияние соглашений о зачете.

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

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

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

В отношении гарантий, выданных связанным сторонам, Группа не ожидает значительных оттоков денежных средств в связи с полученными заверениями от Материнской компании.

Рыночный риск

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

Валютный риск

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

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

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

В течение года применялись следующие основные обменные курсы иностранных валют:

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

Анализ чувствительности

Обоснованно возможное укрепление/ (ослабление) тенге на 20%, как показано ниже, по отношению к остальным валютам по состоянию на 31 декабря повлияло бы на оценку финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте, и величину собственного капитала и прибыли или убытка

до налогообложения на указанные ниже суммы. Анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные, в частности, ставки процента, остаются неизменными, и любое влияние прогнозной выручки и закупок не принималось во внимание.

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

Риск изменения процентной ставки

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года структура процентных финансовых инструментов включает инструменты с фиксированной ставкой вознаграждения.

Никакие финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой вознаграждения Группы не учитывались в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Поэтому какое-либо изменение ставок вознаграждения на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за 2024 год.

Генеральное соглашение о взаимозачете или аналогичные соглашения

Группа может заключать соглашения о закупках и продажах с одними и теми же контрагентами в обычных условиях ведения бизнеса. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда отвечают критериям для взаимозачета в консолидированном отчете о финансовом положении. Это обстоятельство связано с тем, что Группа может не иметь юридически исполнимые права на зачет признанных сумм, поскольку права на зачет могут иметь юридическую силу только при наступлении определенных событий в будущем. В частности, в соответствии с гражданско-правовыми нормами, действующими в Казахстане, обязательство может быть урегулировано зачетом однородного

требования, срок которого наступил либо не указан или определен моментом востребования, однако такой зачет невозможен в случае неплатежеспособности одной из сторон договора.

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

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

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

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

(35) КОМПАНИИ, ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
82	ТОО «Melody House»	Прочие	100%
83	ТОО «Midvest»	Уполномоченная компания	100%
84	ТОО «Modex Almaty»	Уполномоченная компания	100%
85	ТОО «ModeX Astana»	Производство Стр. материал	100%
86	ТОО «ModeX Construction»	Производство Стр. материал	100%
87	ТОО «NC 16»	Уполномоченная компания	100%
88	ТОО «NC 22»	Уполномоченная компания	100%
89	ТОО «Nova City Company»	Уполномоченная компания	100%
90	ТОО «Nova City Development»	Застройщик	100%
91	ТОО «Nursat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
92	ТОО «Oil Extraction Company»	Уполномоченная компания	100%
93	ТОО «Ormanda»	Уполномоченная компания	100%
94	ТОО «Orynbor Towers»	Уполномоченная компания	100%
95	ТОО «Premier Palace»	Уполномоченная компания	100%
96	ТОО «PRIME KRG»	Уполномоченная компания	100%
97	ТОО «River City»	Уполномоченная компания	100%
98	ТОО «RP Shymkent»	Уполномоченная компания	100%
99	ТОО «SA-Green»	Держатель активов (ЗУ)	100%
100	ТОО «Salamat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
101	ТОО «SAPA DESIGN»	Прочие	100%
102	ТОО «Sauran Towers»	Уполномоченная компания	100%
103	ТОО «SEA GAME»	Уполномоченная компания	100%
104	ТОО «Senim NC»	Уполномоченная компания	100%
105	ТОО «Seven Forest»	Уполномоченная компания	100%
106	ТОО «Sezim Arena»	Уполномоченная компания	100%
107	ТОО «SG NS»	Уполномоченная компания	100%
108	ТОО «Shymkent Group Строй»	Генеральный подрядчик	100%
109	ТОО «ShymStroyCity»	Уполномоченная компания	100%
110	ТОО «South Sales»	Управляющая компания	100%
111	ТОО «Stone Group Company»	Уполномоченная компания	100%
112	ТОО «Stroy Park»	Уполномоченная компания	100%
113	ТОО «Town House»	Уполномоченная компания	100%
114	ТОО «Triumph Towers»	Уполномоченная компания	100%
115	ТОО «Turan Towers»	Уполномоченная компания	100%
116	ТОО «Uly Orman»	Уполномоченная компания	100%
117	ТОО «Umit Qala»	Уполномоченная компания	100%
118	ТОО «VASCO Qazaqstan»	Держатель активов (ЗУ)	100%
119	ТОО «Адали-Астана»	Генеральный подрядчик	100%
120	ТОО «АДМ Строй НС»	Уполномоченная компания	100%
121	ТОО «АЗАТ-М»	Уполномоченная компания	100%
122	ТОО «АзияИнвестГрупп»	Уполномоченная компания	100%
123	ТОО «АлмаТауСтрой»	Уполномоченная компания	100%

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
124	ТОО «Алтын Дала Астана»	Уполномоченная компания	100%
125	ТОО «Алтын Сапа НС»	Уполномоченная компания	100%
126	ТОО «Аль-Курылыс»	Держатель активов (ЗУ)	100%
127	ТОО «Аманат Строй»	Уполномоченная компания	100%
128	ТОО «Арена Сити 4»	Уполномоченная компания	100%
129	ООО «AMIR ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
130	ТОО «Арнау Билдинг»	Уполномоченная компания	100%
131	ТОО «Арнау-Тауэр»	Уполномоченная компания	100%
132	ТОО «Ар-Сун»	Держатель активов (ЗУ)	100%
133	ТОО «АС 1»	Уполномоченная компания	100%
134	ТОО «АС 2»	Уполномоченная компания	100%
135	ТОО «АС 3»	Уполномоченная компания	100%
136	ТОО «АС 5»	Уполномоченная компания	100%
137	ТОО «АСК Престиж»	Уполномоченная компания	100%
138	ТОО «Астана Минерал»	Уполномоченная компания	100%
139	ТОО «БерекеСтрой»	Уполномоченная компания	100%
140	ТОО «Билдинг Сервис»	Управляющая компания	100%
141	ТОО «Гарант Сервис НС»	Сервисная компания	100%
142	ТОО «Фимарат НС»	Уполномоченная компания	100%
143	ТОО «Глобал Строй Комплекс»	Уполномоченная компания	100%
144	ТОО «Есиль Құрылыс ИЖ»	Уполномоченная компания	100%
145	ТОО «ЖАҒА НС»	Застройщик	100%
146	ТОО «Жаз Құрылыс НС»	Уполномоченная компания	100%
147	ТОО «Жан Сай Групп»	Уполномоченная компания	100%
148	ТОО «Жас НС»	Уполномоченная компания	100%
149	ТОО «Заря Востока НС»	Держатель активов (ЗУ)	100%
150	ТОО «Идеал Инвест групп»	Уполномоченная компания	100%
151	ООО «AJJ ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
152	ТОО «ИсМи»	Уполномоченная компания	100%
153	ТОО «КазСтройБилд»	Генеральный подрядчик	100%
154	ТОО «Казтайм»	Уполномоченная компания	100%
155	ТОО «Камал Центр Астана»	Уполномоченная компания	100%
156	ТОО «Компания Индустрия Строительства»	Застройщик	100%
157	ТОО «Кристалл»	Уполномоченная компания	100%
158	ТОО «Лондон НС»	Уполномоченная компания	100%
159	ТОО «Луксор»	Уполномоченная компания	100%
160	ТОО «Мегастрой ЛТД»	Генеральный подрядчик	100%
161	ТОО «Мереке Сервис НС»	Застройщик	100%
162	ТОО «МФО BI Finance»	Прочие	100%
163	ТОО «Нар-Курылыс 2020»	Держатель активов (ЗУ)	100%
164	ТОО «Новый парк»	Уполномоченная компания	100%
165	ТОО «Нур Сервис НС»	Управляющая компания	100%
166	ТОО «НУРА ЕСИЛЬ АСТАНА»	Уполномоченная компания	100%

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения
167	ТОО «Отау Инвест НС»	Уполномоченная компания	100%
168	ТОО «Поколение 1»	Уполномоченная компания	100%
169	ТОО «Сайран Строй»	Уполномоченная компания	100%
170	ТОО «Салт»	Генеральный подрядчик	100%
171	ТОО «Сармат Групп»	Уполномоченная компания	100%
172	ТОО «Сармат Групп-2»	Уполномоченная компания	100%
173	ТОО «СК Turan Comfort»	Уполномоченная компания	100%
174	ТОО «СК Акбулак»	Уполномоченная компания	100%
175	ТОО «СК Акбулак-2»	Уполномоченная компания	100%
176	ТОО «СК БАЗАР»	Уполномоченная компания	100%
177	ТОО «Строительная Компания Сармат»	Уполномоченная компания	100%
178	ТОО «Строй ИнжСервис»	Генеральный подрядчик	100%
179	ТОО «ТД Рахмет 3»	Уполномоченная компания	100%
180	ТОО «Темир Констракшн»	Уполномоченная компания	100%
181	ТОО «Тенгри Хаус Астана»	Уполномоченная компания	100%
182	ТОО «Технологии реновации»	Уполномоченная компания	100%
183	ТОО «Туран Сити»	Уполномоченная компания	100%
184	ТОО «ТЭК-Ресурс»	Уполномоченная компания	100%
185	ТОО «Цес Реал Эстэйт»	Уполномоченная компания	100%
186	ТОО «Цесинстрой»	Уполномоченная компания	100%
187	ТОО «Цифровая платформа dom.kz»	Агент	100%
188	ТОО «ШығысМонтаж-Строй»	Уполномоченная компания	100%

Приобретение дочерних организаций в 2024 году

На дату приобретения Группа признала чистый результат от приобретения 100% доли участия в ТОО «Стройка 23», ТОО «Глобал Строй Комплекс», ООО «BOTANIKА SAROYI», Частная компаниям «AIF» Ltd., ТОО «GB construction», ТОО «Ormanda», ТОО «Seven Forest», ТОО «АДМ Строй НС», ТОО «Abyroi Build», ТОО «Atamura Build», ТОО «Arzu Co.» на сумму 20,877,504 тыс. тенге на увеличение стоимости земельных участков в составе запасов так как данные компании не являлись бизнесом, а приобретались с цело покупки земельных участков

(36) ДОГОВОРНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Условные налоговые обязательства в Казахстане

Налоговая система Казахстана, будучи относительно новой, характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений,

для целей строительства (Примечание 11). Оплата задолженности за доли участия предполагает рассрочку до 3-х лет, соответственно была признана по приведенной стоимости денежных потоков по ставке заимствования Группы. В течение 2024 года Группа погасила обязательства за доли в уставных капиталах в размере 4,007,829 тыс. тенге. Данная сумма представлена в консолидированном отчете о движение денежных средств в составе операционной деятельности, так как, по существу, представлена оплатой за земельные участки, которые будут использованы в ходе операционной деятельности.

зачастую нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами, включая мнения относительно порядка учета доходов, расходов и прочих статей финансовой отчетности в соответствии с МСФО. Проверками и расследованиями в отношении

правильности исчисления налогов занимаются регулирующие органы разных уровней, имеющие право налагать крупные штрафы и взимать проценты. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение последующих пяти календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен.

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

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

Страхование

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

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

Соблюдение казахстанского законодательства о жилищном строительстве

Деятельность Группы является объектом периодических проверок со стороны государственных органов касательно соблюдения требований Казахстанского законодательства о жилищном строительстве. Руководство Группы сотрудничает с государственными органами по согласованию исправительных мер, необходимых для разрешения вопросов, выявленных в ходе таких проверок. Невыполнение требований законодательства может привести к приостановлению деятельности и наложению на Группу административных штрафов в размере до 300-месячных расчетных показателей по каждому объекту строительства неограниченное количество раз.

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

Вопросы по защите окружающей среды

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

(37) СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

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

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

В январе 2025 года Группа продала облигации в размере 5,000 тыс. долларов США со сроком погашения до 30 декабря 2026 и ставкой вознаграждения 7.25%. Номинальная

стоимость облигации 100 тыс. долларов США за 1 штуку. Облигации были выпущены в декабре 2024 года на площадке Astana International Exchange (AIX).

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

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

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

подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, контролирующего группу, учитываются с момента получения контроля. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности контролирующего акционера Группы. Компоненты

собственного капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами собственного капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе собственного капитала.

Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

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

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

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

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

В консолидированном отчете о финансовом положении Группа представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные.

Актив является оборотным, если:

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

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

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

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

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

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

- Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).
- Уровень 2 – модели оценки, в которых

существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.

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

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

Основные средства

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

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

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

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

Инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

Финансовые инструменты

Признание и первоначальная оценка

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

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

Здания и сооружения	5-50 лет;
Машины и оборудование	4-20 лет;
Транспортные средства	4-7 лет;
Прочие	3-7 лет.

Классификация и последующая оценка

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

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

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

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

Финансовые активы – оценка бизнес-модели

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

- Политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов

срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.

- Каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- Каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- Частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансовые активы – последующая оценка и прибыли и убытки

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

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

Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

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

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

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

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

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

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

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

Финансовые обязательства

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

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

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

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

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

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как

часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

Прекращение признания

Финансовые активы

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

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

Финансовые обязательства

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

Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее

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

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

Взаимозачет

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

Обесценение

Непроизводные финансовые активы

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

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

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

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

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

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

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

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

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ОКУ

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

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

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

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

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

Списания

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

Обесценение нефинансовых активов

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

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

или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

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

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

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

Запасы

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

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

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

Учет незавершенного строительства и готовой продукции

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

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

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

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

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

Учет земельных участков

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

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

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

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

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

Учет сырья и материалов

Сырье и другие материалы, предназначенные для использования в строительстве, не списываются ниже себестоимости, если готовая продукция, в которую они будут включены, предположительно будет продана

по себестоимости строительства или выше. Однако, когда снижение цены сырья указывает на то, что себестоимость готовой продукции превышает возможную чистую цену продаж, сырье списывается до величины возможной чистой стоимости реализации.

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

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

Банковские вклады

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

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

Гарантийные оценочные обязательства

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

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

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

Гарантии

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

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

Выручка

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

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

Вид товара/ услуги	Характер и временные рамки выполнения обязанностей к исполнению, включая значительные условия оплаты	Признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15
Выручка от реализации объектов строительства Выручка от реализации объектов строительства	Группа реализовывает помещения жилого комплекса на стадии заключения договора долевого участия («ДДУ»), либо уже введенные в эксплуатацию объекты. Группа заключает договора долевого участия («ДДУ») во время строительства объектов. Согласно ДДУ, Группа обязана построить и передать покупателю жилое, либо нежилое помещение, определенной площади и местоположения по фиксированной цене. После окончания строительства право собственности на помещение передается покупателю на основании акта приемки-передачи и окончательного договора купли-продажи помещения. Покупатель имеет право выйти из договора до подписания акта и окончательного договора купли-продажи, уплатив штраф в размере до 10% от стоимости помещения. Покупатель получает контроль над объектом строительства в момент ввода его в эксплуатацию, в связи с тем, что: государственный акт ввода в эксплуатацию объекта подтверждает, что объект соответствует всем нормативам строительства и безопасности и может эксплуатироваться в соответствии с заявленными характеристиками;	Выручка по ДДУ признается в момент времени на дату акта ввода объекта в эксплуатацию. Выручка по уже введенным в эксплуатацию объектам признается в момент времени на дату заключения договора купли-продажи и подписания акта приемки-передачи с покупателем.
	- Группа имеет право обязать покупателя подписать акт приемки передачи и окончательный договор купли-продажи через суд, в случае если покупатель не подписывает соответствующие документы в течение 30-ти дней после ввода объекта в эксплуатацию; - как правило к этому моменту покупатели по ДДУ оплачивают 100% стоимости договора; - также к этому моменту Группа передает около 80% ключей покупателей для целей проведения ремонтных работ, согласно отдельных договор передачи ключей; - исторически корректировки в фактических размерах площади по сравнению с первоначальным планом помещений были незначительными. Выручка от реализации уже введенных в эксплуатацию объектов признается в том отчетном периоде, в котором заключен договор-купли продажи и подписан акт приемки-передачи с покупателем. В момент ввода объекта недвижимости в эксплуатацию рассчитывается резерв 1.6% от себестоимости жилого комплекса. Срок гарантии составляет 3-5 лет после ввода объектов в эксплуатацию.	
Выручка от оказания строительно-монтажных услуг	Выручка от оказания услуг строительно-монтажных работ признается в том отчетном периоде, в котором эти услуги и работы оказаны (выполнены), исходя из завершенности конкретной сделки. Степень завершенности определяется исходя из общих понесенных расходов к общей сумме ожидаемых затрат по договору. В случае, если результат сделки по выполнению работ, оказанию услуг не может быть надежно оценен, доход признается только в наиболее вероятной величине возмещения таких расходов. В случае, если результат сделки по оказанию услуг не может быть надежно оценен, а также существует уверенность того, что понесенные затраты не будут возмещены, то доход не признается, а понесенные затраты признаются в качестве расхода. Счета выставляются в соответствии с условиями договора и, как правило, подлежат оплате в течение 30-ти дней.	Выручка признается Группой на протяжении времени по мере предоставления услугстроительно-монтажным работам. Стадия завершения для определения суммы выручки, подлежащей признанию, оценивается на основе понесенных затрат Группой для выполнения объемов работ к расчетной величине общих затрат по договору.

Вид товара/ услуги	Характер и временные рамки выполнения обязанностей к исполнению, включая значительные условия оплаты	Признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15
Выручка от реализации услуг спецтехники	Группа выполняет работы по предоставлению услуг специализированной техники. При оказании услуг не происходит передача права на использование техники в течение согласованного периода времени в обмен на платеж или ряд платежей. Оплата оказанных услуг, как правило, производится заказчиком в течение 30-ти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ.	Выручка признается в течение периода оказания услуги, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению. В связи с тем, что отчетным периодом является месяц, Группа признает выручку в конце каждого отчетного месяца.
Выручка от реализации запасов	Покупатель получает контроль над приобретаемыми товарами, когда товар отправлен со склада Группы. В этот момент времени осуществляется выставление счетов и признание выручки. Счета, как правило, подлежат оплате в течение 30-ти дней. В частности, счета от продажи железобетонных изделий заводом ModeX подлежат погашению в течение 10 дней. В отношении данных товаров не предлагаются скидки, баллы лояльности и не предусмотрен возврат товара.	Выручка признается в момент времени, когда запасы были отправлены со склада Группы согласно условиям договора.

Обязательства по договору

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

Существенный компонент финансирования

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

процентного дохода по банковским вкладам и признается в качестве финансовых расходов в отчете о прибылях и убытках.

Признание расходов

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

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

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

и систематического определения сумм, признаваемых в каждом отчетном периоде.

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

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

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

Расходы по реализации

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

Налог на добавленную стоимость (далее – «НДС»)

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

НДС к уплате

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

НДС к возмещению

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

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

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

Подоходный налог

Подоходный налог за год включает текущий подоходный налог и отложенный налог.

Налоговые активы и обязательства по текущему налогу за текущие и предыдущие периоды оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговыми органами. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, – это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату.

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

Отложенный налог

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

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

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

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

- актив по отложенному подоходному налогу, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнеса, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток; и
- в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние

организации, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой есть значительная вероятность того, что временные разницы будут использованы в обозримом будущем, и будет иметь место налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.

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

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

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

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

Аренда

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

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

Группа как арендатор

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

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

При последующем учете актив в форме права пользования амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, за исключением случаев, когда согласно договору аренды право собственности на базовый актив передается

Группе до конца срока аренды или если первоначальная стоимость актива в форме права пользования отражает исполнение Группой опциона на покупку. В таких случаях актив в форме права пользования амортизируется в течение срока полезного использования базового актива, который определяется с использованием подхода, применяющегося для основных средств. В дополнение к этому стоимость актива в форме права пользования периодически снижается на величину убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

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

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

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

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

имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

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

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

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

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

Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем

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

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

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

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

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

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

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

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

Расходы на выплату
вознаграждений работникам

Социальный налог

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

Обязательные пенсионные взносы

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

Прочие долгосрочные вознаграждения
работникам

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

Капитал

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается

в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности к выпуску.

Раскрытие информации
о связанных сторонах

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

События после отчетной даты

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

Сегментная отчетность

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

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

Новые стандарты, разъяснения
и поправки к действующим
стандартам и разъяснениям

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

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

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

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

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

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

Прочие стандарты учета

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

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

06

ПРИЛОЖЕНИЯ

- (1) Подход к формированию Отчета218
- (2) Дополнительные ESG-индикаторы..... 220
- (3) Указатель содержания GRI227
- (4) Раскрытие показателей SASB235
- (5) Аббревиатуры.....239
- (6) Контакты..... 240



Подход к формированию Отчета

ПОДХОД К ВЫБОРУ СУЩЕСТВЕННЫХ ТЕМ ● GRI 3-1, 3-2

Выявление существенных тем является важным шагом при подготовке Интегрированного годового отчета ЧК «BI Development» и проводится в соответствии с требованиями стандартов GRI и SASB. Этот процесс помогает определить и раскрыть темы, которые оказывают наибольшее влияние на деятельность Компании, интересы ее заинтересованных сторон и на устойчивое развитие в целом.

Этапы процесса определения существенных тем

1. Идентификация тем

- На первом этапе проводится анализ внутренних и внешних факторов, влияющих на BI Development, включая:
- Нормативно-правовые требования и междуна-
родные стандарты;
 - стратегию развития Компании;
 - ожидания и запросы заинтересованных
сторон;
 - отраслевые тенденции и передовые практики;
 - анализ рисков и возможностей в сфере ESG.

2. Оценка значимости тем

- Выявленные темы оцениваются с двух точек зрения: воздействий Компании на аспекты устойчивого развития и потенциального воздействия внешних и внутренних факторов на Компанию. В рамках этой работы оценивается:
- **Влияние на экономику, окружающую среду и общество** – рассматриваются масштаб и характер воздействия деятельности BI Development на устойчивое развитие.
 - **Бенчмарк-анализ компаний строитель-
ной отрасли** – оценивались зарубежные компании. Мы учитывали темы, которые были выбраны как существенные компаниями со схожей бизнес-моделью.
 - **Значимость для заинтересованных сторон** – анализируются приоритетные темы, затраги-
вающие акционеров, партнеров, работников, местные сообщества и другие группы.

- **Рассмотрение ESG-рисков отрасли** – мы использовали стандарты GRI, SASB и критерии рейтинговых агентств, иден-
тифицирующих ESG-риски для различных отраслей.

На этом шаге был создан предварительный список существенных тем.

3. Приоритизация тем

На основе оценки составляется список суще-
ственных тем, ранжированных по их значимо-
сти, и выбирается уровень отсеечения. Наиболее
значимые темы включаются в отчет и служат
основой для дальнейшей стратегической дея-
тельности Компании.

4. Верификация и утверждение

Результаты анализа обсуждаются с руковод-
ством BI Development, чтобы гарантировать
полноту и надежность выбора тем. Руководство
BI Development получает информацию о суще-
ственных темах, которые необходимо раскрыть
в Интегрированном отчете.

Регулярный пересмотр

Определение существенных тем представля-
ет собой гибкий процесс, который регулярно
пересматривается, чтобы учитывать изменения
во внешней среде, стратегии Компании и ожи-
даниях заинтересованных сторон. Это
обеспечивает актуальность информации и под-
держивает прозрачность взаимодействия BI
Development с обществом. Таким образом,
подход BI Development к выявлению суще-
ственных тем соответствует международным
передовым практикам, что улучшает качество
отчетности, укрепляет доверие заинтересо-
ванных сторон и способствует долгосрочной
устойчивости деятельности Компании.

СПИСОК СУЩЕСТВЕННЫХ ТЕМ

В Отчет за 2024 год включены 14 тем, признанных существенными:

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТЬ	ИЗМЕНЕНИЕ КЛИМАТА
НЕПРЯМЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВОЗДЕЙСТВИЯ	КАЧЕСТВО ВОЗДУХА
ПРАКТИКА ЗАКУПОК	ОТХОДЫ
ДЕЛОВАЯ ЭТИКА И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ	ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ ДИСКРИМИНАЦИИ И РАВНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ
НАЛОГИ	БЕЗОПАСНОСТЬ И ЗДОРОВЬЕ НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ
ЭНЕРГИЯ	ОБУЧЕНИЕ И ОБРАЗОВАНИЕ
ВОДНЫЕ РЕСУРСЫ	ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Дополнительные ESG-индикаторы

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

СОЗДАННАЯ И РАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРЯМАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СТОИМОСТЬ, млрд тенге (1)

● GRI 201-1

	Группа заинтересованных сторон	2024	2023
1. Созданная прямая экономическая стоимость			
Совокупные доходы	Широкая группа заинтересованных сторон	568,0	528,4
2. Распределенная экономическая стоимость, в т.ч.			
Операционные расходы	Поставщики товаров, работ и услуг	(395,4)	(399,3)
Заработная плата, льготы сотрудникам и связанные налоги	Работники	(42,2)	(32,6)
Инвестиции в сообщества	Местное население	(11,0)	(7,6)
Налоги, начисленные к уплате	Государственные органы	(24,0)	(17,9)
Выплаты поставщикам капитала	Инвесторы, акционеры, финансовые институты	(38,8)	(27,6)
3. Нераспределенная экономическая стоимость		56,7	43,4

ОЦЕНКА ОПЕРАЦИЙ НА ПРЕДМЕТ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С КОРРУПЦИЕЙ

● GRI 205-1

Показатель	2024	2023
Общее количество структурных подразделений в Компании	8	8
Общее количество структурных подразделений, оцененных на предмет рисков, связанных с коррупцией	8	8
Процент структурных подразделений, оцененных на предмет рисков, связанных с коррупцией	100%	100%

(1) Раскрытие подготовлено на основе консолидированной финансовой отчетности Группы в соответствии с МСФО. Доходы и расходы раскрыты по методу начисления. Совокупные доходы подсчитаны в соответствии с методикой Стандартов GRI и включают в себя сумму выручки, процентных доходов и прочих операционных доходов Группы, с корректировкой на существенный компонент финансирования, признанного в выручке. Операционные расходы отражают расходы, признанные в статьях: себестоимость реализации, расходы по реализации, общие и административные расходы, прочие операционные расходы – и не содержат неденежные расходы (существенный компонент финансирования, износ и амортизация и пр.), а также расходы по заработной плате, налоги и социальные инвестиции. Выплаты поставщикам капитала включают процентные расходы и дивиденды, объявленные к выплате в отчетном периоде.

СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

СПИСОЧНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ ПЕРСОНАЛА В РАЗБИВКЕ ПО РЕГИОНАМ, человек

● GRI 2-7

Регион	2024	2023
г. Астана	2 053	1 762
г. Алматы	535	286
г. Шымкент	227	180
Атырауская область	48	25
Карагандинская область	7	0
Мангистауская область	5	19
Актюбинская область	1	0
За пределами Республики Казахстан	48	13
Итого	2 924	2 285

ПРОЦЕНТ ВЫСШЕГО РУКОВОДСТВА В КРУПНЫХ РЕГИОНАХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НАНЯТОГО ИЗ МЕСТНОГО СООБЩЕСТВА

● GRI 202-2

Показатель	2023	2024
Общее количество членов высшего руководства	43	48
Количество членов высшего руководства, нанятых из местного сообщества	41	47
Процент от общего числа	95%	98%

ПОКАЗАТЕЛИ НАЙМА И ТЕКУЧЕСТИ

● GRI 401-1

Категория	Принятые на работу, чел.	Коэффициент новых сотрудников,%	Расторгнуты ТД, чел.	Коэффициент текучести, %
Всего	1 186	42%	656	23%
По возрастным группам				
до 30 лет	834	29%	311	11%
30–50	325	11%	315	11%
старше 50	27	1%	30	1%
По гендерным группам				
Мужчины	799	28%	458	16%
Женщины	387	14%	198	7%
По регионам				
Актюбинская область	2	0,07%	2	0,07%
Атырауская область	27	1%	6	0,21%
Карагандинская область	4	0,14%	1	0,04%
Мангистауская область	–	–	5	0,18%
г. Астана	825	29%	511	18%
г. Алматы	257	9%	91	3%
г. Шымкент	66	2%	32	1%
За пределами Республики Казахстан	5	0,18%	8	0,28%

ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ, ПРИНЯТЫХ В КОМПАНИЮ, В РАЗБИВКЕ ПО ПОЛУ И РЕГИОНАМ, человек

● GRI 401-1

Регион	2024		2023	
	Мужчины	Женщины	Мужчины	Женщины
г. Астана	564	261	352	184
г. Алматы	153	104	31	10
г. Шымкент	51	15	15	7
Актюбинская область	1	1	0	0
Атырауская область	25	2	9	4
Карагандинская область	2	2	0	0
Мангистауская область	2	0	0	0
За пределами Республики Казахстан	3	2	2	0
Итого	799	387	411	205

ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ, ПРИНЯТЫХ В КОМПАНИЮ, В РАЗБИВКЕ ПО ВОЗРАСТУ, человек

● GRI 401-1

Регион	2024			2023		
	<30	30–50	>50	<30	30–50	>50
г. Астана	547	255	23	319	193	24
г. Алматы	206	47	4	33	8	0
г. Шымкент	52	14	0	17	5	0
Актюбинская область	0	2	0	0	0	0
Атырауская область	23	4	0	10	3	0
Карагандинская область	3	1	0	0	0	0
Мангистауская область	0	0	0	1	1	0
За пределами Республики Казахстан	3	2	0	0	1	1
Итого	834	325	27	380	211	25
Показатель						
				2023	2024	
Число принятых сотрудников				616	1 186	

ОБУЧЕНИЕ РАБОТНИКОВ ВОПРОСАМ ОХРАНЫ ТРУДА И ТЕХНИКИ БЕЗОПАСНОСТИ

● GRI 403-5

Показатель		2024	2023
а. Для всех сотрудников:	Общее количество сотрудников	2 322	2 146
	i. Количество работников, прошедших внешнее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	1 800	1 630
	Процент работников, прошедших внешнее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	78%	76%
	ii. Количество работников, прошедших внутреннее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	0	0
	Процент работников, прошедших внутреннее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	0	0
б. Для всех работников, которые не являются штатными работниками, но чья работа и/или рабочее место контролируется Компанией	Общее количество	17 966	16 549
	i. Количество работников, прошедших внешнее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	17 966	16 549
	Процент работников, прошедших внешнее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	100%	100%
	ii. Количество работников, прошедших внутреннее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	0	0
	Процент работников, прошедших внутреннее обучение в области охраны труда и промышленной безопасности	0	0

РАБОТНИКИ, ОХВАЧЕННЫЕ СИСТЕМОЙ УПРАВЛЕНИЯ ВОПРОСАМИ ОХРАНЫ ТРУДА И БЕЗОПАСНОСТИ НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ

● GRI 403-8

Показатель		2024	2023
а. Для всех сотрудников	i. Количество сотрудников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте	2 322	2 146
	Процент охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте	100%	100%
	ii. Количество сотрудников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте, которая прошла внутренний аудит	0	0
	Процент охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте, которая прошла внутренний аудит	0%	0%
	iii. Количество сотрудников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте, которая прошла внешний аудит или была сертифицирована внешней стороной	0	0
	Процент охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте, которая прошла внешний аудит или была сертифицирована внешней стороной	0%	0%
	Процент охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте, которая прошла внешний аудит или была сертифицирована внешней стороной	0%	0%
б. Для всех работников, которые не являются штатными работниками, но чья работа и/или рабочее место контролируется Компанией	Общее количество	17 966	16 549
	i. Количество работников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте	17 966	16 549
	Процент охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте	100%	100%
	ii. Количество работников, охваченных системой управления вопросами охраны труда и безопасности на рабочем месте, которая прошла внутренний аудит	0	0

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ТРАВМЫ

● GRI 403-9

Показатель		2024	2023
а. Для всех сотрудников:	i. Количество смертельных случаев в результате производственного травматизма	0	0
	Коэффициент смертельных случаев в результате производственного травматизма	0	0
	ii. Количество производственных травм с тяжелыми последствиями (исключая летальные исходы)	0	0
	Коэффициент производственных травм с тяжелыми последствиями (исключая летальные исходы)	0	0
	iii. Количество и коэффициент регистрируемых производственных травм	0	0
	Коэффициент регистрируемых производственных травм	0	0
	iv. Основные виды производственных травм	-	-
	v. Количество отработанных часов	1 992	1 968

Показатель		2024	2023
б. Для всех работников, которые не являются штатными работниками, но чья работа и/или рабочее место контролируется Компанией	i. Количество смертельных случаев в результате производственного травматизма;	0	0
	Коэффициент смертельных случаев в результате производственного травматизма;	0	0
	ii. Количество и коэффициент производственных травм с тяжелыми последствиями (исключая летальные исходы);	0	0
	Коэффициент производственных травм с тяжелыми последствиями (исключая летальные исходы);	0	0
	iii. Количество и коэффициент регистрируемых производственных травм;	0	0
	Коэффициент регистрируемых производственных травм;	0	0
	iv. Основные виды производственных травм	-	-
v. Количество отработанных часов		н/д	н/д

ЗАБОЛЕВАНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ТРУДОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

● GRI 403-10

Показатель		2024	2023
а. Для всех сотрудников:	i. Число смертельных случаев в результате плохого состояния здоровья на работе	0	0
	Коэффициент смертельных случаев в результате плохого состояния здоровья на работе	0	0
	ii. Число случаев регистрируемых заболеваний, связанных с работой	0	0
	Коэффициент случаев регистрируемых заболеваний, связанных с работой	0	0
	iii. Основные виды профессиональных заболеваний	-	-
б. Для всех работников, которые не являются штатными работниками, но чья работа и/или рабочее место контролируется Компанией	i. Число смертельных случаев в результате плохого состояния здоровья на работе	0	0
	Коэффициент смертельных случаев в результате плохого состояния здоровья на работе	0	0
	ii. Число случаев регистрируемых заболеваний, связанных с работой	0	0
	Коэффициент случаев регистрируемых заболеваний, связанных с работой	0	0
iii. Основные виды профессиональных заболеваний		-	-

ЧИСЛЕННОСТЬ РАБОТНИКОВ С ИНВАЛИДНОСТЬЮ, С РАЗБИВКОЙ ПО ПОЛУ И КАТЕГОРИИ ПЕРСОНАЛА, человек

GRI 405-1

Показатель	2024			2023		
	АУП	ИТР	Работники завода ModeX	АУП	ИТР	Работники завода ModeX
Количество работников с инвалидностью	10	13	4	11	9	5

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ОБОСНОВАННЫХ ЖАЛОБ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТНОСИТЕЛЬНО НАРУШЕНИЯ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ КЛИЕНТОВ, С РАЗБИВКОЙ ПО КАТЕГОРИЯМ

GRI 418-1

Показатель	Единица измерения	2024	2023
Количество жалоб, полученных от сторонних лиц и обоснованные организацией	ед.	0	0
Количество жалоб, полученных от контролирующих органов	ед.	0	0
Общее количество выявленных утечек, краж или потерь данных клиентов	ед.	0	0

Указатель содержания GRI

Заявление о применении	ЧК «BI Development» представило отчетность в соответствии со стандартами GRI за период с 1 января 2024 года по 31 декабря 2024 года
Использованный GRI 1	GRI 1: Основания 2021
Применимый отраслевой стандарт(ы) GRI	Не применимо

Стандарт GRI	Раскрытие	Раздел, стр.	Исключения		
			Отсутствующее требование(я)	Причина	Пояснение
● GRI 2 Общие раскрытия 2021	1. Организация и практика отчетности				
	2-1 Сведения об организации	1, 240			
	2-2 Предприятия, включенные в отчетность организации в области устойчивого развития	1			
	2-3 Период отчетности, периодичность и контактное лицо	1, 240			
	2-4 Пересмотр информации	-	Не раскрывается	Неприменимо	Это первый отчет Компании по Стандартам GRI
	2-5 Внешнее заверение	1			Независимое внешнее заверение нефинансовой информации в данном отчете не проводилось, так как это первый Интегрированный годовой отчет компании. Финансовая отчетность за 2024 год заверена независимым аудитором в соответствии с международными стандартами аудита. Компания планирует внешнее заверение нефинансовой информации в будущем.
	2. Деятельности и работники				
2-6 Деятельность, цепочка создания стоимости и другие деловые отношения	17				
2-7 Работники	56, 221				

Стандарт GRI	Раскрытие	Раздел, стр.	Исключения	
			Отсутствующее требование(я)	Причина Пояснение
● GRI 2 Общие раскрытия 2021	2-8 Работники, которые не являются работниками организации	-	Показатель не раскрывается	Информация недоступна Компания продолжит работу над сбором данных показателей
	3. Управление			
	2-9 Структура и состав органов управления	112		
	2-10 Выдвижение и выбор высший руководящий орган	112		
	2-11 Председатель высшего руководящего органа	112		
	2-12 Роль высшего руководящего органа в надзоре за управлением воздействием	112		
	2-13 Делегирование ответственности за управление воздействиями	112		
	2-14 Роль высшего руководящего органа в отчетности в области устойчивого развития	112		
	2-15 Конфликт интересов	117		
	2-16 Передача информации о важнейших проблемах	122		
	2-17 Коллективные знания высшего руководящего органа	-	Не раскрывается	Неприменимо Совет директоров был сформирован в отчетном году
	2-18 Оценка эффективности работы высшего руководящего органа	-	Не раскрывается	Неприменимо Совет директоров был сформирован в отчетном году
	2-19 Политика вознаграждения	-	Не раскрывается	Недоступно Информация не подлежит раскрытию
	2-20 Процесс определения размера вознаграждения	-	Не раскрывается	Недоступно Информация не подлежит раскрытию
	2-21 Коэффициент годового общего вознаграждения	-	Не раскрывается	Недоступно Информация не подлежит раскрытию
	4. Стратегия, политики и практики			
	2-22 Заявление в области устойчивого развития	9, 11		
	2-23 Приверженность политикам	80, 119		

Стандарт GRI	Раскрытие	Раздел, стр.	Исключения	
			Отсутствующее требование(я)	Причина Пояснение
● GRI 2 Общие раскрытия 2021	2-24 Выполнение взятых на себя обязательств	80, 102, 119		
	2-25 Процессы по устранению негативных воздействия	122		
	2-26 Механизмы обращения за советом и выражения озабоченности	122		
	2-27 Соблюдение законов и нормативных актов	-	Не раскрывается	Не доступно Информация не подлежит раскрытию
	2-28 Членство в ассоциациях	-		Группа является Членом Ассоциации застройщиков Казахстана
	5. Взаимодействие с заинтересованными сторонами			
	2-29 Подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами	22		
	2-30 Коллективные договоры	-	Не раскрывается	Неприменимо В настоящее время у Компании нет коллективных договоров
	Процесс определения существенных тем			
	3-1 Процесс определения существенных тем	218		
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-2 Перечень существенных тем	218		
	Экономическая результативность			
	3-3 Управление существенными темами	3		
	201-1 Прямая экономическая стоимость, созданная и распределенная	220		
	Непрямые экономические воздействия			
	3-3 Управление существенными темами	55		
	203-1 Инвестиции в инфраструктуру и поддержка услуг	83		
	203-2 Значительные непрямые экономические воздействия	83		
	● GRI 203 Непрямые экономические воздействия 2016			

Стандарт GRI	Раскрытие	Раздел, стр.	Исключения		
			Отсутствующее требование(я)	Причина	Пояснение
Практика закупок					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	55			
● GRI 204 Практика закупок 2016	204-1 Доля расходов на местных поставщиков	86			
Деловая этика и противодействие коррупции					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	109			
● GRI 205 Противодействие коррупции 2016	205-1 Операции, оцененные на риски, связанные с коррупцией	123, 220			
● GRI 205 Противодействие коррупции 2016	205-2 Информирование и обучение по вопросам антикоррупционной политики и процедур	123			
	205-3 Подтвержденные случаи коррупции и предпринятые меры	123			
Налоги					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	109			
● GRI 207: Налоги 2019	207-1 Подход к налогообложению	126			
	207-2 Налоговое управление, контроль и управление рисками	126			
	207-3 Взаимодействие с заинтересованными сторонами и управление проблемами, связанными с налогообложением	126			
Энергия					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	90			
● GRI 302 Энергия 2016	302-1 Потребление энергии внутри организации	96	b, c (iii., iv), d	не применимо	Компания не потребляет топливо из возобновляемых источников энергии. Компания не потребляет охлаждение и пар, а также не продает энергетические ресурсы

Стандарт GRI	Раскрытие	Раздел, стр.	Исключения		
			Отсутствующее требование(я)	Причина	Пояснение
Водные ресурсы					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	90			
● GRI 303 Вода и сбросы 2018	303-1 Взаимодействие с водой как с общим ресурсом	105			
	303-2 Управление воздействиями, связанными с водоотведением	105			
Изменение климата					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	90			
● GRI 305 Эмиссии 2016	305-1 Прямые выбросы парниковых газов (область Охвата 1)	92	c,d	Не применимо	Газы, учтённые при расчёте этого показателя: CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O. Компания не генерирует выбросов биогенного CO ₂ Базовый год не установлен, так как это первый интегрированный отчет компании. Установление базового года планируется в будущем.
	305-2 Косвенные энергетические выбросы парниковых газов (область Охвата 2)	92	b, d	Не применимо	Газы, учтённые при расчёте этого показателя: CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O. Базовый год не установлен, так как это первый интегрированный отчет компании. Установление базового года планируется в будущем.
Качество воздуха					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	90			
● GRI 305 Эмиссии 2016	305-7 Оксиды азота (NOx), оксиды серы (SOx) и другие значительные выбросы в атмосферу	101	a.iii Стойкие органические загрязнители (CO ₃) a. v Опасные загрязнители воздуха (O3B)	Не применимо	В Компании отсутствуют выбросы Стойких органических загрязнителей (CO3). В Компании отсутствуют Опасные загрязнители воздуха (O3B).

Стандарт GRI	Раскрытие	Раздел, стр.	Исключения		
			Отсутствующее требование(я)	Причина	Пояснение
Отходы					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	90			
● GRI 306 Отходы 2020	306-1 Образование отходов и значительное воздействие, связанное с отходами	101			
	306-2 Управление значительными воздействиями, связанными с отходами	101			
	306-3 Образовавшиеся отходы	101			
Противодействие дискриминации и равные возможности					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	55			
● GRI 202: Присутствие на рынке 2016	202-2 Доля высшего руководства, нанятого из местного сообщества	221	--	--	100% руководителей являются гражданами Казахстана
● GRI 401 Занятость 2016	401-1 Найм новых сотрудников и текучесть кадров	56, 222			
	401-2 Льготы, предоставляемые работникам, работающим на условиях полной занятости, которые не предоставляются временным работникам условиях или работникам на условиях неполной занятости	68			
	401-3 Отпуск по уходу за ребенком	68	е. Коэффициент удержания сотрудников, вышедших из отпуска по уходу за ребенком, с разбивкой по полу.	Раскрывается частично	Компания не раскрывает коэффициент удержания сотрудников после выхода из отпуска по уходу за ребенком. Компания планирует внедрение подхода к расчету в будущем.
● GRI 405 Разнообразие и равные возможности 2016	405-1 Разнообразие руководящих органов и персонала	60, 112, 226			

Стандарт GRI	Раскрытие	Раздел, стр.	Исключения		
			Отсутствующее требование(я)	Причина	Пояснение
● GRI 405 Разнообразие и равные возможности 2016	405-2 Соотношение базовой заработной платы и общего вознаграждения женщин и мужчин	65			
● GRI 406 Недопущение дискриминации 2016	406-1 Случаи дискриминации и предпринятые корректирующие действия	60, 80			В отчетном периоде случаи дискриминации не зафиксированы.
Безопасность и здоровье на рабочем месте					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	55			
	403-1 Система управления охраной труда и промышленной безопасностью	72			
	403-2 Идентификация опасности, оценка рисков, расследование несчастных случаев	72			
	403-3 Службы охраны труда	72			
	403-4 Участие работников, консультации и коммуникации по вопросам охраны труда и безопасности труда	72			
● GRI 403 Охрана труда и безопасность 2018	403-5 Обучение работников по вопросам охраны труда и безопасности труда	72			
	403-6 Продвижение здоровья работников	72			
	403-7 Предотвращение и смягчение последствий для здоровья и безопасности труда, непосредственно связанных деловыми отношениями	72			
	403-8 Работники, охваченные системой управления вопросами охраны труда и безопасности труда	72, 224			

Стандарт GRI	Раскрытие	Раздел, стр.	Исключения		
			Отсутствующее требование(я)	Причина	Пояснение
● GRI 403 Охрана труда и безопасность 2018	403-9 Производственные травмы	72, 224	b. Количество отработанных часов	Нет данных	Компания не ведет учет отработанных часов для всех работников, которые не являются штатными работниками, но чья работа и/или рабочее место контролируется Компанией. Компания продолжит работу над сбором данных показателей
	403-10 Профессиональное заболевание	72, 225			
Обучение и образование					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	55			
	404-1 Среднее количество часов обучения в год на одного работника	61			
	404-2 Программы повышения квалификации работников и программы помощи при переходе на другие должности	61			
● GRI 404 Тренинги и обучение 2016	404-3 Процент работников, получающих регулярные оценки производительности и развития карьеры	61	Раскрывается частично		В связи с географическим расширением Группы, оценка вводится постепенно. В будущем планируется полное раскрытие
Защита персональных данных					
● GRI 3 Существенные темы 2021	3-3 Управление существенными темами	109			
	418-1 Обоснованные жалобы на нарушение неприкосновенности частной жизни клиентов и потерю их данных	127, 226			

Раскрытие показателей SASB

В данном разделе представлены ключевые метрики и темы, отражающие экологические аспекты нашей деятельности, в соответствии со Стандартом учета устойчивого развития для застройщиков жилой недвижимости, разработанным Советом по стандартам

устойчивого развития (SASB). Раскрытие информации по экологическим показателям осуществляется также в соответствии с требованиями Глобальной инициативы по отчетности (GRI), что обеспечивает комплексный подход к оценке устойчивого развития Группы.

МЕТРИКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

МЕТРИКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Метрика деятельности	Код	Количественные данные	Качественные данные
Количество контролируемых участков	IF-HB-000.A	2024 год: 1 207 (100%) 2023 год: 866 (100%)	Участки, находящиеся в собственности или доступные для приобретения по опционным договорам или другим эквивалентным типам договоров на последний день отчетного периода.
Количество сданных жилых объектов	IF-HB-000.B	2024 год: 16 077 (100%) 2023 год: 13 321 (100%)	Отдельностоящие жилые единицы, будь то отдельно расположенные здания, пристроенные или являющиеся частью многоквартирных жилых зданий.
Количество активных продаваемых жилых комплексов	IF-HB-000.C	Не раскрывается	В разработке

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ВОЗДЕЙСТВИЯ

Метрика деятельности	Код	Количественные данные	Качественные данные
Количество (1) участков и (2) домов, сданных на редевелопмент-территориях	IF-HB-160a.1	2024 год: (1) 9 500 га (0,68%) (2) 9 (16%) 2023 год: (1) 9 353 (0,67%) (2) 9 (17%)	Редевелопмент-территории определяются как участки с ранее осуществленной застройкой, предусматривающей замену, перепланировку или повторное использование существующих сооружений для новых проектов. Они включают в себя браунфилды и грейфилды. Браунфилды – это объекты недвижимости, расширение, повторное развитие или использование которых может быть осложнено наличием или потенциальным наличием опасных веществ, загрязнителей или контаминантов. Грейфилды – это участки, на которых ранее была проведена застройка, с как минимум 50% площади, покрытой непроницаемым материалом.
Количество (1) участков и (2) домов, сданных в районах с высоким или крайне высоким исходным уровнем водного стресса	IF-HB-160a.2	2024 год: (1) 69 398 га (4,3%) (2) 7 (12%) 2023 год: (1) 36 436 га (2,6%) (2) 6 (12%)	Южные регионы Республики Казахстан определены как зоны высокого базового водного стресса , согласно инструменту Water Risk Atlas, разработанному Институтом мировых ресурсов (WRI).

Метрика деятельности	Код	Количественные данные	Качественные данные
Общая сумма денежных убытков в результате судебных разбирательств, связанных с экологическим законодательством	IF-HB-160a.3	Не раскрывается	В разработке
Описание процесса интеграции экологических аспектов при выборе участка, проектировании и строительстве	IF-HB-160a.4	Не раскрывается	В разработке

ОХРАНА ТРУДА И ТЕХНИКА БЕЗОПАСНОСТИ НА РАБОЧЕМ МЕСТЕ

Метрика деятельности	Код	Количественные данные	Качественные данные
(1) Общий коэффициент производственного травматизм (TRIR) (2) коэффициент смертельных случаев для: (а) штатных сотрудников (б) подрядчиков	IF-HB-320a.1	2024 год: (1) TRIR = 0 (2) TRIR = 0 2023 год: (1) TRIR = 0 (2) TRIR = 0	Неприменимо

ПРОЕКТИРОВАНИЕ ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕСУРСОВ

Метрика деятельности	Код	Количественные данные	Качественные данные
Количество домов с подтвержденным классом энергоэффективности и (2) средний рейтинг	IF-HB-410a.1	Не раскрывается	В разработке
Доля установленных сантехнических приборов, сертифицированных по стандарту водозффективности	IF-HB-410a.2	2024 год: 2,4% 2023 год: 0%	Водное приспособление определяется как прибор, используемый для распределения воды или прибор, потребляющий воду. Водные приспособления устанавливаются на этапе чистовой отделки.
Количество сданных домов, сертифицированных по стороннему стандарту комплексного экологического строительства	IF-HB-410a.3	Не раскрывается	В разработке

Метрика деятельности	Код	Количественные данные	Качественные данные
Описание рисков и возможностей, связанных с включением ресурсной эффективности в проектировании домов, и способы информирования клиентов о преимуществах	IF-HB-410a.4	Неприменимо	Существует риск снижения спроса на наши строительные проекты в случае отсутствия совершенствования подходов к внедрению ресурсной эффективности в проектирование домов на уровне с рыночными конкурентами. Для повышения энергоэффективности мы уже используем систему диспетчеризации BMS, энергоэффективные LED-технологии с автоматическим управлением и системы «Умный дом». В области теплосбережения применяются автоматические терморегуляторы, оконные блоки с повышенной термоизоляцией и теплоизоляционные материалы для наружных ограждающих конструкций. Мы активно so в преимуществах через маркетинговые материалы и консультирование, подчеркивая экономию на коммунальных услугах и улучшение качества жизни.

ВЛИЯНИЕ НОВЫХ РАЗРАБОТОК НА СООБЩЕСТВО

Метрика деятельности	Код	Количественные данные	Качественные данные
Описание того, как близость и доступ к инфраструктуре, услугам и экономическим центрам влияют на выбор площадки и проектные решения	IF-HB-410b.1	Не применимо	Ключевые принципы выбора участков включают: - Анализ доступности инфраструктуры; - Близость к ключевым объектам; - Редевелопмент и инфил-застройка.
Количество (1) участков и (2) домов, введенных в эксплуатацию на инфил-территориях	IF-HB-410b.2	2024 год: (1) 26 279 (1,9%) (2) 29 (50%) 2023 год: (1) 21 057 (1,5%) (2) 27 (52%)	Инфил-территории определяются как свободные или недоиспользуемые земельные участки, обеспеченные существующей инфраструктурой, включая дороги, линии электропередач, канализацию и водоснабжение. В соответствии с определением SASB наши редевелопмент-территории рассматриваются как инфил-территории только в случае, если они соответствуют указанным критериям. Рост показателей свидетельствует о стремлении Группы использовать существующую инфраструктуру и минимизировать воздействие на окружающую среду. В дальнейшем BI Development планирует увеличивать долю таких проектов в общем портфеле застройки, что соответствует стратегии устойчивого развития городской среды.
(1) Количество домов, введенных в эксплуатацию в компактных застройках, и (2) средняя плотность	IF-HB-410b.3	Не раскрывается	В разработке

АДАПТАЦИЯ К ИЗМЕНЕНИЮ КЛИМАТА

Метрика деятельности	Код	Количественные данные	Качественные данные
Количество участков, расположенных в зонах затопления раз в 100 лет	IF-НВ-420a.1	2024 год: 1 375 га (99%) 2023 год: 1 221 га (88%)	Участки, расположенные в зонах затопления раз в 100 лет, определяются как территории, подверженные риску наводнения с вероятностью 1% или более в данном году. В рамках процесса планирования мы тщательно оцениваем риск затопления на каждом участке и разрабатываем меры для его снижения. Эти меры включают: Установку дренажных систем и каналов для отвода воды, чтобы предотвратить ее скопление на территории; Использование берегоукрепительных конструкций, таких как бетонные барьеры или габионы, для защиты земли от водотока; Планировку и зонирование участка таким образом, чтобы жилые и коммерческие здания находились на минимально пострадавших зонах от возможных наводнений.
Описание анализа подверженности рискам, связанным с изменением климата, степени системной подверженности портфеля и стратегий по снижению рисков	IF-НВ-420a.2	Не раскрывается	В разработке

Аббревиатуры

- ACCA** – Ассоциация сертифицированных присяжных бухгалтеров

AlmaU – Алматы Менеджмент Университет

BIM – Building information modeling (технология информационного моделирования)

BIU – BI University

CFO – Финансовый директор

CH₄ – Метан

CO – Моноксид углерода

CO₂ – Диоксид углерода

DLP – Data Loss Prevention (Защита от утечек информации)

EBITDA – Прибыль компании до вычета налогов, процентов по кредитам и амортизации

EDR – Endpoint Detection and Response (обнаружения, расследования и реагирования на сложные киберугрозы)

eNPS – Индекс чистой лояльности сотрудников

ENQA – The European Association for Quality Assurance in Higher Education (Европейская ассоциация по обеспечению качества в высшем образовании)

EQAR – The European Quality Assurance Register for Higher Education (Европейский реестр обеспечения качества высшего образования)

GPS – Система глобального позиционирования

GRI – Global Reporting Initiative (Глобальная инициатива по отчетности)

IAAR – Independent Agency for Accreditation and Rating (Независимое агентство аккредитации и рейтинга)

IoT – Internet of things (Интернет вещей)

IPMA – International Project Management Association (Международная ассоциация управления проектами)

ISA – International Standards on Auditing (Международные стандарты аудита)

ISO – International Organization for Standardization (Международная организация по стандартизации)

KASE – Kazakhstan Stock Exchange (Казахстанская фондовая биржа)

KPI – Ключевые показатели эффективности деятельности

LMP – Программы управления ликвидности

LTIFR – Коэффициент частоты травм с временной потерей трудоспособности

MBA – Магистр делового администрирования

N₂O – Закись азота

NO_x – Оксиды азота

NPS – Индекс потребительской лояльности

PAM – Privileged Access Management (Управление привилегированным доступом)

PDI – Индивидуальное обсуждение развития

ROCE – Рентабельность примененного капитала

ROE – Рентабельность собственного капитала

SASB – The Sustainability Accounting Standards Board (Совет по стандартам устойчивого развития)

SOC – Security Operation Center (Центр операционной безопасности)

SO_x – Диоксид серы

TRIR – The Total Recordable Incident Rate (Общий коэффициент инцидентов)
- VaR** – Value at Risk (Стоимость под риском)

WRI – World Resources Institute (Институт мировых ресурсов)

АБН – Автобетононасос

АВВЭ – Акт ввода в эксплуатацию

АО КазНИИСА – Государственный научно-исследовательский и проектный институт в области эффективного развития комплексного строительства Казахстана

АУП – Административно-управленческий персонал

БиоТ – Безопасность и охрана труда

БМС – Системы управления зданиями

ВВП – Валовой внутренний продукт

ГВС – Горячее водоснабжение

ГДЖ – ГигаДжоуль

ГПХ – Гражданско-правового характера

ГЧП – Государственно-частное партнерство

ЖК – Жилой комплекс

ЗОЖ – Здоровый образ жизни

ИБ – Информационная безопасность

ИТП – Индивидуальный тепловой пункт

ИТР – Инженерно-технические работники

КБТУ – Казахстанско-Британский технический университет

КГД – Комитет государственных доходов

КНУП – Корпоративная налоговая учетная политика

ЛОС – Летучие органические соединения

МСФО (IFRS) – Международные стандарты финансовой отчетности

МТЭСН – Министерство труда и социальной защиты населения Республики Казахстан

МФЦА – Международный финансовый центр «Астана»

НБРК – Национальный Банк Республики Казахстан

НВК – Наружные водопроводные канализации

НДС – Налог на добавленную стоимость

НУ – Назарбаев Университет

ОЗВ – Опасные загрязнители воздуха

ООН – Организация Объединенных Наций

ПВКС – Пневматическая система сбора отходов

ПГ – Парниковые газы

ППР – План производства работ

ПТО – Производственно-технический отдел

РФ – Российская Федерация

СВА – Служба внутреннего аудита

СВК – Средства коллективной защиты

СИЗ – Средства индивидуальной защиты

СУР – Система управления рисками

ТМЦ – Товарно-материальные ценности

ТП – Трансформаторные подстанции

ТС – Тепловые сети

УСП – Стандарты управления проектами

ЦСО – Центр социального обслуживания

ЧС – Чрезвычайная ситуация

Контакты

GRI 2-1

Частная компания BI Development Ltd. Республика Казахстан, г. Астана, район Нұра, улица Сығанақ, строение 17М

Тел.: +7 (777)-611-19-95
E-mail: pr@bi.group, ir@bi.group
Интернет-ресурс: **www.bi.group**

GRI 2-3

По всем вопросам, с комментариями и предложениями относительно Интегрированно-го Годового Отчета, Вы можете обратиться к работникам ЧК BI Development Ltd.:

Юридический отдел Дивизиона

Барбаш Максим
(И. о. Корпоративный секретарь)
Тел.: +7 (771)-072-04-49
E-mail: barbash_m@bi.group

Отдел Управления Корпоративных Финансов

Темирбаев Султан
Тел.: +7 (701)-989-80-70
E-mail: temirbayev_s@bi.group

Отдел Внешних Коммуникаций

Абашева Луиза
Тел.: +7 (701)-933-70-63
E-mail: abasheva_l@bi.group

